

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Het Palet

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:
Het beeldkwaliteitsplan Het Palet vast te stellen

INHOUD

INLEIDING

Voor de ontwikkeling van Het Palet is nog geen welstandsbeleid vastgelegd. Momenteel zijn er in de Welstandsnota 2013 geen welstandseisen van toepassing. Deze welstandsnota maakt het onderscheid in bestaande gebieden en ontwikkelingsgebieden. Voor bestaande gebieden gelden de bebouwingseisen zoals deze zijn geformuleerd in de welstandsnota 2013 en voor ontwikkelgebieden schrijft de nota een beeldkwaliteitsplan voor. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is naast het bestemmingsplan Dronten - Gilden/ Het Palet 1100 (in december 2015 door uw raad vastgesteld) de basis om bouwplannen te kunnen toetsen door de afdeling VHV en de Welstandscommissie.

ARGUMENTEN

2.1 Sturing geven aan de ruimtelijke kwaliteit

Om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit is het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan regelt de eisen die aan de bebouwing en de openbare ruimte gesteld worden. In dit beeldkwaliteitsplan worden daartoe de eisen ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte beschreven. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om toekomstige bewoners vooraf informatie te geven over de bebouwingseisen en de welstandscommissie een kader aan te bieden waar binnen de toetsing van de bouwplannen dient plaats te vinden.

2.2 Bij vraaggestuurd ontwikkelen past een flexibel toetsingskader

De welstandsnota 2013 geeft aan dat voor ontwikkelingsgebieden een beeldkwaliteitsplan dient te worden opgesteld. De insteek bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan Het Palet was om aan te sluiten bij de huidige vraag van de steeds kritisch wordende consumenten. Dus zo weinig mogelijk regelgeving zonder hierbij de ruimtelijke kwaliteit en de toekomstwaarde van het gebouwde uit het oog te verliezen.

Voor de westkant (18 hectare) van Het Palet is daarom gekozen voor een geheel welstandsvrij gebied. Voor de oostkant is gekozen voor een welstandsarm gebied, gelijk aan de Wisentzone, waarbij alleen voor de randen enige regelgeving is opgesteld. Vergaande eisen zijn achterwege gelaten. Gezien de ervaringen met de Wisentzone zal de weerstand tegen deze eisen geen rol van betekenis hebben bij de verkoop van de kavels.

Welke eisen gelden er dan?

Voor gebieden 1, 2 en 3 is aansluiting gezocht bij de bestaande bouw van de Gilden 1^e fase. Dit betekent enige, maar wel beperkte regelgeving ten aanzien van wat er gebouwd mag worden:

- Gebied 1 (de rand langs de wateras en het fietspad)
Hier is een rode baksteen en een lessenaarsdak voorgeschreven, omdat het een doorgaande verbinding en beeldbepalende locatie betreft waarvan het eerste deel al volledig zodanig is uitgevoerd. Vanwege de gewenste eenheid zal deze locatie projectmatig worden uitgevoerd.
- Gebied 2 (de rand van Het Palet aan de onderzijde: de Gildemeesterdreef)
Hier is aansluiting met fase 1 gezocht in een kleurschakering van de baksteen van geel via rood naar bruin. Het is aan de markt vrij om dit in te vullen. Zie foto in het beeldkwaliteitsplan als referentie.
- Gebied 3 (de overzijde van de Smedengilde, langs de wadi)
De woningen hebben een kap en antracietkleurige dakpannen, net als de andere kant van de straat. Het overig deel en het grootste deel van gebied 3 is welstandsarm en gelijk aan de bouw van de Wisentzone. Dus kleuren en materialen van de gevels zijn volledig welstandsvrij. Ook de kaprichtingen en dakvormen zijn volledig vrij.

2.3 Inspraak heeft geen reacties opgeleverd

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is naast het bestemmingsplan de basis om bouwplannen te kunnen toetsen. Deze plannen bevatten voor burgers bindende voorschriften. Deze plannen dienen dan ook zorgvuldig tot stand te komen. Dit betekent dat er eerst ruimte is voor inspraak en overleg. Voor het beeldkwaliteitsplan zijn daarvoor bepalingen in de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing. Voor vaststelling door uw raad is er een inspraakprocedure gevolgd. Het beeldkwaliteitsplan is op 15 september 2015 vastgesteld in het college. Vervolgens heeft het van 17 september 2015 tot en met 28 oktober 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Het college

R. Kool
secretaris

mr. A.B.L. de Jonge
burgemeester