



Raadsvoorstel 11
Vergadering 12 februari 2008

Gemeenteraad

Onderwerp : Beeldkwaliteitplan De Groene Loper, deelgebied "het Bos".

B&W vergadering : 11 december 2007

Dienst / afdeling : SB.BW.VB

Aan de gemeenteraad,

Op 21 augustus 2007 hebben wij een aantal besluiten genomen ten aanzien van De Groene Loper. Eén van deze besluiten was het opstarten van de voorbereidingsprocedure tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan De Groene Loper/deelgebied "Het Bos". Daarop heeft het ontwerp-beeldkwaliteitplan zes weken ter inzage gelegen en is er gedurende deze periode 1 zienswijze ingekomen. De indiener daarvan last tevens de zienswijze in die hij naar voren gebracht bij het ontwerp-bestemmingsplan "De Groene Loper/eerste herziening". Deze zienswijzen doen niets af aan het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Met de vaststelling krijgt het beeldkwaliteitplan dezelfde juridische status als de welstandsnota. Daarmee wordt het een rechtstreekse verlenings/weigeringsgrond voor bouwvergunningen.

Reactie zienswijzen

Algemeen

In zijn algemeenheid merken wij op dat de voorbereidingsprocedure en de aard van resp. het voorliggende (ontwerp)beeldkwaliteitplan en het (ontwerp)bestemmingsplan verschillend zijn. Het eerste plan omvat de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit op perceelsniveau, het tweede plan omvat de ruimtelijke ordening (waaronder stedenbouw, verkeer, groen, water etc.) op gebiedsniveau.

Ook juridisch gezien zijn het twee separate procedures. De vaststelling van het genoemde bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad op 4 december 2007 behandeld. De reactie op uw zienswijze wordt hierin meegenomen. Onderstaand gaan wij puntsgewijs in op uw zienswijze in het kader van het beeldkwaliteitplan. Onze reactie is steeds cursief gedrukt.

1) U heeft bezwaren tegen de op de richtlijnenkaart aangegeven ontsluitingsstructuur met bijbehorende verkaveling. Korthedshalve verwijst u naar uw bij de raad ingediende zienswijze en gevoerde gesprekken met de projectontwikkelaars.

De richtlijnenkaart in het beeldkwaliteitplan is indicatief. Deze geeft alleen aan op welk gebied het beeldkwaliteitplan betrekking heeft. De definitieve verkaveling en ontsluitingsstructuur worden geregeld in het bestemmingsplan. Korthedshalve verwijzen wij naar dit plan.

2) Het verbod om erfafscheidingen te plaatsen in de kavelgrens met het openbaar terrein is, zeker als er nog een trottoir is geprojecteerd langs de openbare weg, mede i.v.m. de aantasting van de privacy en de veiligheid evenals het probleem van zwerfvuil, een verplichting waarmee u grote problemen heeft, temeer daar dit verbod ook geen toegevoegde waarde heeft voor de na te streven beeldkwaliteit.

De erfafscheiding in de kavelgrens komt voort uit het bestemmingsplan. Daarbij heeft dit verbod om erfafscheidingen langs de openbare ruimte te plaatsen wel degelijk een toegevoegde waarde voor de na te streven beeldkwaliteit, namelijk als een voor dit gebied geëigende overgang van de openbare weg naar het groene boskarakter van de percelen.

3) De bebouwingsmogelijkheden en bouwbepalingen voor de kavel gelegen op de hoek van de Aarle-Rixtelseweg / Verliefd Laantje dienen volgens u niet alleen en primair gekoppeld te worden aan het plan De Groene Loper maar ook te worden gezien in relatie met de aanwezige bebouwing langs de Aarle-Rixtelseweg. Het bouwen van een landmark op deze hoek dient dan ook mogelijk te zijn met minder beperkingen qua architectuur, bebouwingsrichtlijnen e.d. dan de overige bebouwing in het plangebied.

Het beeldkwaliteitplan is juist afgestemd op en in relatie gebracht met de bestaande bebouwing langs de Aarle-Rixtelseweg. Op een groot perceel is reeds meer mogelijk. De specifieke bebouwingsvoorschriften zijn/worden in het bestemmingsplan vastgelegd en zijn geen onderwerp van het beeldkwaliteitplan .

4) Het ontwerp beeldkwaliteitplan is naar uw mening nogal summier en heeft voornamelijk betrekking op de te realiseren bebouwing en geeft weinig of geen informatie over de inrichting van het openbaar terrein. De te realiseren beeldkwaliteit wordt volgens u ook bepaald en zelfs voor groot gedeelte door de detailinrichting van deze openbare voorzieningen.

In aanvulling op de hierboven gegeven algemene toelichting, melden wij dat de te realiseren beeldkwaliteit van de openbare ruimte is uitgewerkt in het Masterplan openbare ruimte (zie bijlage).

Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, delen wij u mede dat uw zienswijze ons geen aanleiding geeft om het beeldkwaliteitplan aan te passen. Wij zullen het ongewijzigde plan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad. Uw zienswijzen, alsmede onze reactie hierop, worden bij de raadsstukken gevoegd.

Wij stellen u voor om het beeldkwaliteitplan “De Groene Loper, deelgebied het Bos vast te stellen.

Het advies van de commissie ruimtelijk fysiek zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,	
De burgemeester,	De secretaris,
Drs. A.A.M. Jacobs.	Mr. A.C.J.M. de Kroon.

Gemeenteraad

besluit:
het beeldkwaliteitplan De Groene Loper, deelgebied “het Bos” vast te stellen.

De raad voornoemd,
De voorzitter, de griffier,