



## Raadsvoorstel

| jaar | stuknr.<br>Raad | categorie/agendanr. |   | stuknr.<br>B. en W. |
|------|-----------------|---------------------|---|---------------------|
| 2005 | RA05.0162       | A                   | 6 | 05/1087             |

### Onderwerp:

Vaststellen voorgenomen wijziging Welstandsnota Emmen, door toevoeging van Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1e uitwerking 200905

Portefeuillehouder: J. Hoogland-Foppen

|              |               |                                      |
|--------------|---------------|--------------------------------------|
| Dienst: BELE | Afdeling: FRO | Steller: L. Steinfort (0591)68 52 84 |
|--------------|---------------|--------------------------------------|

### Aan de gemeenteraad

#### Voorgesteld besluit

1. Het beeldkwaliteitplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1e uitwerking 200905 ” vaststellen;
2. Het beeldkwaliteitplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1e uitwerking 200905” als eerste wijziging opnemen in de Welstandsnota gemeente Emmen;

#### Samenvatting

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden-I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905” is een aangepaste versie van “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I”. Dit beeldkwaliteitplan betreft het eerste deel van Delftlanden-I. Dit zijn de deelgebieden stedelijk, tuindorp en het oostelijk deel van centrum. De aanpassing bestaat uit de verduidelijking op verschillende punten waardoor het voldoet als toetsingskader voor de Welstand. Het gebied is op de kaart, met nummer 05.107 aangegeven.

Door het toevoegen van dit beeldkwaliteitplan aan de Welstandsnota krijgt het beeldkwaliteitplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1e uitwerking 200905” rechtskracht en toetsingswaarde, bij de beoordeling van bouwvragen in de Welstandscommissie.

Het collegebesluit van 11-10-2005 is gepubliceerd geweest in de Zuidenvelder van 18-10-2005, waarin wordt aangegeven dat het college voornemens is de Welstandsnota te wijzigen met beeldkwaliteitseisen voor “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905” en heeft vanaf 18 oktober 6 weken terinzage gelegen. Binnen de genoemde termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen: geen.

Stukken ter inzage: het collegevoorstel en de daarop betrekking hebbende stukken.

| jaar | stuknr.<br>Raad | categorie/agendanr. | stuknr.<br>B. en W. |
|------|-----------------|---------------------|---------------------|
| 2005 | RA05.0162       | A 6                 | 05/1087             |

### **1. Aanleiding voor het voorstel**

Op 1 juli 2004 heeft de raad de Welstandsnota voor de gemeente Emmen vastgesteld. De Welstandsnota is een “opbouwnota” wat betekent dat beeldkwaliteitplannen van verschillende buurten en kernen aan de Welstandsnota toegevoegd kunnen worden om het gewenste beeldkwaliteit van een gebied te behouden of te creëren. Door het toevoegen van een beeldkwaliteitplan aan de Welstandsnota krijgt het beeldkwaliteitplan rechtskracht en toetsingswaarde, zoals is omschreven in de artikelen 12a en artikel 44 van de Woningwet. (Welstandsnota pag. 24 en 26).

In de Welstandsnota is het gebied van de Delftlanden aangegeven als gebied waarvoor een beeldkwaliteitplan wordt ontwikkeld.

Voor de eerste fase van de Delftlanden is het bestemmingsplan “Emmen Delftlanden-I” opgesteld. Dit plan is vastgesteld bij Raadsbesluit van 31 maart 2005. Parallel aan en in samenhang met dit bestemmingsplan is voor de hele eerste fase Delftlanden het beeldkwaliteitplan: “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I” opgesteld. Tijdens de terinzage legging zijn geen reacties op dit beeldkwaliteitplan ingekomen. Dit plan is ook bij Raadsbesluit van 31 maart 2005 vastgesteld. Omdat dit plan nog onvoldoende voldeed als toetsingskader is het als beleidskader vastgesteld en nog niet toegevoegd aan de Welstandsnota.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden-I, 1<sup>e</sup> uitwerking” voorziet wel in een toetsingskader en kan toegevoegd worden aan de Welstandsnota.

Dit plan betreft, evenals het vastgestelde (d.d. 1 november 2005) 1<sup>e</sup> uitwerkingsplan “Emmen Delftlanden-I, 1<sup>e</sup> uitwerking” het eerste deel van Delftlanden-I. Dit zijn de deelgebieden stedelijk, tuindorp en het oostelijk deel van centrum. Voor de overige deelgebieden, de gebieden westelijk deel centrum, bos, terpen en landelijk zal later volgens dezelfde methodiek een beeldkwaliteitsplan met toetsingskader opgesteld worden en vervolgens ook als wijziging van de Welstandsnota worden vastgesteld.

De inhoud van het bij Raadsbesluit van 31 maart 2005 vastgestelde beleidskader is in het beeldkwaliteitsplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1<sup>e</sup> uitwerking” niet veranderd maar op verschillende punten verduidelijkt waardoor het voldoet als toetsingskader voor de Welstand. De toetsingscriteria zijn samengevat in een schema per deelgebied. Bovendien is een schema toegevoegd waarin de verschillen tussen de deelgebieden verduidelijkt worden. Verder zijn de onderschriften van enkele foto’s duidelijker toegelicht.

Het beeldkwaliteitplan “Emmen, beeldkwaliteitplan woongebied Delftlanden-I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905” voldoet door vaststelling van een wijziging op de Welstandsnota als toetsingskader voor de Welstandscommissie.

### **2. Argumentatie/beoogd effect**

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit voor de woonwijk Delftlanden en zal leidraad worden bij de beoordeling van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde (woon)-omgeving.

Delftlanden-I zal gaan bestaan uit een zestal samenhangende deelgebieden met elk een eigen woonmilieu/sfeer. Voor deze zes verschillende woonmilieus zijn spelregels opgesteld en per woonmilieu is een architectuurthema bepaald. Door het toevoegen van een beeldkwaliteitplan

aan de Welstandsnota krijgt het beeldkwaliteitplan “Emmen, beeldkwaliteitplan woongebied Delftlanden-I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905” rechtskracht en toetsingswaarde.

**3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten**

Het ter inzage leggen en vaststellen van het beeldkwaliteitplan “Emmen Delftlanden-I, 1<sup>e</sup> uitwerking”, vloeit voort uit het Raadsbesluit van 1 juli 2004 (datum van vaststelling van de Welstandsnota Emmen). Het doel van de Welstandsnota is om het gewenste beeldkwaliteit van een gebied te behouden of te creëren.

Het collegebesluit van 11-10-2005 is gepubliceerd geweest in de Zuidenvelder van 18-10-2005, waarin wordt aangegeven dat het college voornemens is de Welstandsnota te wijzigen met beeldkwaliteitseisen voor “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905” en heeft vanaf 18 oktober 6 weken terinzage gelegen. Binnen de genoemde termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

**4. Afstemming met externe partijen/communicatie**

Er is afstemming geweest met de Welstandscommissie.

De Welstandscommissie heeft als algemene opmerking aangegeven dat er meer onderscheid gemaakt had kunnen worden tussen de woonmilieus en dat het wenselijk was geweest dat er ambitieuzer fotomateriaal was toegepast. De Welstandscommissie heeft opgemerkt veel waarde te hechten aan het vastleggen van de overgang openbaar- privé en de kwaliteit van het openbare gebied. In het beeldkwaliteitplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan woongebied Delftlanden -I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905” is derhalve opgenomen dat de erfafscheidingen privaatrechtelijk geregeld moeten worden. Dit wordt bewerkstelligd door middel van een clause in de koopovereenkomst bij kaveluitgifte aan particulieren. Ook neemt de projectontwikkelaar MEGA een dergelijke clause op in hun koopovereenkomsten met particulieren.

In de afweging met betrekking tot de mate van gedetailleerdheid is in het beeldkwaliteitplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan woongebied Delftlanden -I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905” naar een evenwicht gezocht.

Binnenkomende bouwplannen zullen worden getoetst aan de welstandscriteria.

**5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking**

De kosten voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is gedekt uit de exploitatie van de Delftlanden.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 12 december 2005

Burgemeester en wethouders van Emmen,  
de secretaris,                      de burgemeester,

A.J. Mewe.

C. Bijl.

| jaar | stuknr.<br>Raad | categorie/agendanr. | stuknr.<br>B. en W. |
|------|-----------------|---------------------|---------------------|
| 2005 | RA05.0162       | A 6                 | 05/1087             |

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.11-10-2005 , nummer: 05/927 en gelet op het bepaalde in de artikelen 12a en 44 van de Woningwet en het bepaalde in de Algemene Wet Bestuursrecht.

Besluit:

1. vast te stellen het beeldkwaliteitplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905 ” zoals aangegeven op de bijgevoegde kaart nummer 05.107;
2. het beeldkwaliteitplan “Emmen, Beeldkwaliteitplan Woongebied Delftlanden -I, 1<sup>e</sup> uitwerking 200905 ” als eerste wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota gemeente Emmen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 januari 2006.

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Hekman

C. Bijl