

Onderwerp : Vaststellen kwaliteitskader Leesten Oost
Programma :03. Duurzame leefomgeving
Forum : Oordeelsvormend
Portefeuillehouder(s) : C Pennings-Hanemaaijer
Inlichtingen bij : Marleen Schuijl-Oltvoort
0575-587624
M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Kaderstellend
Beleidsvrijheid : Ruim
Programmabegrotingswijziging : Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. de inspraaknota "Kwaliteitskader Leesten Oost" vast te stellen;
2. het "Kwaliteitskader Leesten Oost" vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Leesten (oost en west) is de grote uitbreidingswijk aan de zuidoostzijde van Zutphen. Vanaf de jaren '90 is de wijk van west naar oost bebouwd. Inmiddels zijn ook delen van Leesten-Oost bebouwd. Door de crisis is er een achterstand in de te bouwen woningen ontstaan. De bestaande kaders voor beeldkwaliteit worden als te weinig flexibel ervaren in de veranderende markt. Daarnaast zijn voor enkele delen van Leesten- Oost nog geen stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitskaders aanwezig.

Met het vaststellen van het kwaliteitskader kan Leesten Oost verder ontwikkeld worden waarbij de samenhang in kwaliteit wordt gewaarborgd.

Beoogd effect

Het "Kwaliteitskader Leesten-Oost" (beeldkwaliteitsplan) moet borgen dat de beoogde beeldkwaliteit in de ontwikkellocatie Leesten-Oost wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het kwaliteitskader.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp Kwaliteitskader is er één inspraakreactie ingediend (zie bijlage) en is de inspraakreactie in een overleg toegelicht (zie bijlage). In de

bijgevoegde inspraaknota is de inspraakreactie samengevat en beantwoord. De essentie van de inspraakreactie is:

1. dat het kwaliteitskader de plannen doorkruist ten aanzien van verkoop van grond aan de gemeente en dat niets wordt gezegd over eventuele risico's van uitspraken in ca 10 rechtszaken waardoor het kwaliteitskader ten aanzien van deel Looër Enk geen doorgang kan vinden. Inspreker heeft daarbij aangegeven dat het gevoel ontstaat dat het kwaliteitskader voor een ander doel is opgesteld, namelijk het frustreren van de ontwikkeling;
2. dat er inconsistentie is tussen de tekst in het kwaliteitskader en de plaatjes. De schematische afbeeldingen kloppen niet met de tekst. In de tekst staat dat structuren doorlopen. De plaatjes op pagina 20 laten dat niet zien. In 2013 bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangegeven dat structuren gelijk blijven;
3. dat deelgebied "t Loo niet is opgenomen in het kwaliteitskader;
4. dat de aangelegde riolering niet gebruikt mocht worden om de woningen van "t Hummel op aan te sluiten en dat ze zelf riolering hebben moeten aanleggen.

Ad a: Aangenomen wordt dat hierbij bedoeld wordt op het bemiddelingstraject dat nu loopt inzake de verkoop/ overdracht van gronden tussen inspreker en gemeente. Dit staat los van het bepalen en vastleggen van de kaders over de gewenste beeldkwaliteit voor Leesten Oost. Dit zijn aparte sporen die elkaar niet in de weg staan en elkaar niet doorkruisen.

De lopende rechtszaken gaan over andere zaken dan over de gewenste beeldkwaliteit in de ontwikkelwijk Leesten Oost en hebben ook een andere juridische grondslag. Het voorliggende kwaliteitskader gaat over het in samenhang verder ontwikkelen van Leesten Oost waarbij criteria worden vastgelegd die waarborgen dat de gewenste beeldkwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Uitspraken in de lopende rechtszaken doen niets af aan wat we met elkaar voorstaan aan gewenste beeldkwaliteit en doen dan ook bij voorliggend plan niet ter zake.

Ad b: In de schets op pagina 19 maakt de Hawkinsstraat onderdeel uit van deelgebied Looër Enk. Het klopt dat het uitgangspunt is dat het kwaliteitskader aansluiting zoekt bij al bestaande uitgangspunten en de reeds ingezette beeldkwaliteit van al gerealiseerde woningen in de deelgebieden Looër Enk en Quirijn. De stedenbouwkundige basis voor Leesten Oost zijn de brede groenstructuren die de woonbuurten omzomen en de lange lanen die van oost naar west en van noord naar zuid lopen. De aangegeven schetsmatige tekeningen op de genoemde pagina's zeggen niets over de daadwerkelijke invulling op kadastraal en/of perceelsniveau. Maar zeggen wel iets over de stedenbouwkundige structuur en het gewenste sfeerbeeld in uiterlijk en opzet van Leesten Oost. Op pagina 20 staat schematisch aangegeven waar stedenbouwkundige accenten moeten worden toegepast, waar de rooilijn zich bevindt ten opzichte van de voorste erfgrans (die niet in dit kader wordt bepaald, maar wordt bepaald bij de daadwerkelijke invulling van een gebied en een concrete aanvraag om omgevingsvergunning) en hoe de oriëntatie van de bebouwing is. Vervolgens wordt per ensemble aangegeven wat voor kapvorm, stijl van de woning, materiaalgebruik en kleuren zijn toegestaan. Ook wordt aangegeven hoe de openbare ruimte vormgegeven moet worden in beplanting en materialen. Dit is terug te zien in de profielen.

Het bestemmingsplan Leesten, waarop bedoeld wordt, kent flexibele en globale bestemmingen voor een gebied dat nog in ontwikkeling is. De globale bestemming geeft de vrijheid om het

gebied te ontwikkelen en als nodig te schuiven met functies. Dat neemt niet weg dat duidelijk is hoe het gebied vorm krijgt en dat ook al voorzieningen zijn aangebracht. Het bestemmingsplan maakt de daadwerkelijke ontwikkeling op een flexibele manier mogelijk.

Ad c: Dit is een terechte constatering. Hetzelfde geldt voor het reeds gerealiseerde gedeelte van Leesten Oost. Doorontwikkeling van deze deelgebieden gebeurt op basis van de reeds ingezette beeldkwaliteit. Het kwaliteitskader zoekt aansluiting bij de kwaliteit die bij de bestaande bouw al is neergezet.

Ad d: Dit raakt niet de inhoud van het kwaliteitskader en leidt niet tot een ander inzicht om het kwaliteitskader aan te moeten passen of niet vast te stellen.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het kwaliteitskader. Het kwaliteitskader kan daardoor verder in procedure naar vaststelling.

2.1 Het kwaliteitskader (beeldkwaliteitsplan) behelst de ontwikkellocatie Leesten-Oost en bewaakt de kwaliteit van deze nieuwe wijk.

Dit kwaliteitskader vervangt de volgende beeldkwaliteitsplannen: "Schetsboek Beeldkwaliteit Leesten-Oost, fase 2: 2e deel De Looër Enk", vastgesteld 2008 en "Samenhang in kwaliteit, nieuwbouwkavels, Leesten-Oost, concept juli 2013". Voor de deelgebieden Looër Enk en Berghege is de openbare ruimte uitgewerkt tot definitieve ontwerpen. Voor het gebied Quirijn zijn uitgangspunten voor de architectuur en erfinrichting in de ontwikkelovereenkomst opgenomen. Deze uitwerkingen zijn leidend geweest voor het nu voorliggende kwaliteitskader.

De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is beschreven in de verschillende masterplannen en oudere bestemmingsplannen voor Leesten-Oost, maar niet gebiedsdekkend. Om de beeldkwaliteit te garanderen geldt er momenteel voor een paar deelgebieden een beeldkwaliteitsplan (bqp). Nu we zien dat Leesten-Oost zich in snel tempo ontwikkelt en de samenhang in beeldkwaliteit wel heel belangrijk is, is een kwaliteitskader gemaakt die deze samenhang waarborgt.

2.2 Het kwaliteitskader laat de mogelijkheden zien die per deelgebied wenselijk zijn en passen bij de huidige behoeften.

Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kader voor initiatieven in Leesten-Oost, op basis van de stedenbouwkundige visie op het gebied als geheel. Daarmee wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de gehele wijk te waarborgen vanuit de stedenbouwkundige visie voor Leesten-Oost. Het kwaliteitskader is een inspiratiedocument en is bedoeld als een uitnodigend kader voor initiatiefnemers en leidraad voor de beoordeling van plannen voor de gemeente. Het kwaliteitskader biedt meer flexibiliteit dan voorheen maar geeft ook een aantal richtlijnen die zorgen dat de gewenste samenhang gewaarborgd wordt.

2.3 Het kwaliteitskader maakt na vaststelling onlosmakelijk onderdeel uit van de welstandsnota.

Regie en sturing met behulp van een kwaliteitskader zorgt ervoor dat de diversiteit in uiterlijk en stedenbouwkundige invulling zich binnen een zodanige breedte begeeft, dat een aantrekkelijk

woonmilieu in heel Leesten-Oost ontstaat. Dat woonmilieu moet passend zijn bij het landschap en voortbouwen op de bijzondere kenmerken van de diverse plekken binnen het grote gebied Leesten-Oost. Met een harmonieuze balans tussen eenheid en verscheidenheid, tussen het landschappelijke beeld en de individuele eigenheid. Het draait ook om een eenvoudige maar duidelijke sturing. Kwaliteit van de uitwerking speelt een belangrijke rol in de waardering van een gebied, zowel voor leken als professionals. Het gaat daarbij om de kwaliteit van het gebouw, niet om de architectuurstijl. Er worden in het beeldkwaliteitsplan geen bouwstijlen voorgeschreven, maar wel wordt gewaakt voor een goede kwaliteit. De kwaliteit van de overgang openbaar-privé wordt ook omschreven.

Met het vaststellen van dit kwaliteitskader als onderdeel van de welstandsnota vervallen de twee onderliggende nota's en kaders.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Contact, het elektronisch gemeenteblad en op de website van de gemeente overeenkomstig artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open.

Bijlagen

- 1 kopie van de ingediende inspraakreactie - geanonimiseerd
- 2 verslag overleg toelichting inspraakreactie - geanonimiseerd
- 3 inspraaknota "Kwaliteitskader Leesten Oost"
- 4 vast te stellen "Kwaliteitskader leesten Oost"

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2017-0054

Besluit :

1. de inspraaknota "Kwaliteitskader Leesten Oost" vast te stellen;
2. het "Kwaliteitskader Leesten Oost" vast te stellen.

Behandeld in

22-05-2017 Forum
19-06-2017 Raad