

Onderwerp Pilot welstandsvrij bouwen Meerstad

Steller René Asschert

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8635 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO13.3911926

Datum **10 OKT 2013** Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Graag attenderen wij u op bijgevoegde notitie over de mogelijkheden voor welstandsvrij bouwen in Meerstad. In het coalitieakkoord 2012-2014 kondigden wij aan de mogelijkheden voor welstandsvrij bouwen te willen onderzoeken. Middels deze brief informeren wij u over de uitvoering van een pilot welstandsvrij bouwen.

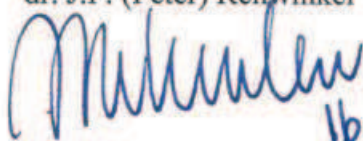
Het voornemen uit het coalitieakkoord is uitgewerkt in het 'Bouwoffensief Groningen'. Het Bouwoffensief geeft met concrete voorstellen aan hoe we de gestagneerde woningmarkt willen stimuleren. Welstandsvrij bouwen in Meerstad is een van deze voorstellen. Via deze pilot willen we onderzoeken of welstandsvrij bouwen bijdraagt aan de verkoop van vrije kavels voor (groepen) particulieren. Maar vooral willen we mensen in de gelegenheid stellen om hun eigen woonwensen te realiseren.

De gemeente Slochteren en Groningen hebben samen de mogelijkheden voor welstandsvrij bouwen verkend en beleidskaders gesteld. Dit heeft tot bijgaande notitie geleid. Voor de pilot in Meerstad is één concrete locatie aangewezen, welke zich bevindt op het grondgebied van de gemeente Slochteren. Hierdoor vraagt welstandsvrij bouwen om een (gebiedsgerichte) aanpassing in het welstandsbeleid van de gemeente Slochteren. Het welstandsbesluit ligt op 19 december ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad van Slochteren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Notitie 'Pilot welstandsvrij bouwen in Meerstad'

Bijlage bij Collegebrief 'Pilot welstandsvrij bouwen Meerstad' RO13.3911926

Vraag naar pilot welstandsvrij bouwen in Meerstad

In het collegeprogramma 2012 van de Gemeente Groningen heeft het college aangegeven te willen onderzoeken of er welstandsvrij kan worden gebouwd in Meerstad. Dit voornemen is uitgewerkt in het 'Bouwoffensief Groningen', dat gepresenteerd is in juni 2013. Het bouwoffensief formuleert acties die een impuls moeten geven aan de gestagneerde woningmarkt in Groningen.

Welstandsvrij bouwen in Meerstad moet in die context worden gezien. Via de pilot wil de gemeente Groningen onderzoeken of welstandsvrij bouwen bijdraagt aan verkoop van vrije kavels voor (groepen) particulieren. Deze notitie geeft aan wat onder welstandsvrij bouwen wordt verstaan en waar in Meerstad welstandsvrij zou kunnen worden gebouwd.

Geschikte locaties liggen op het grondgebied van de gemeente Slochteren. Welstandsvrij bouwen vraagt om een aanpassing van het Slochter welstandsbeleid voor het betreffende gebied. Dat vraagt om een procedure waarbij college en raad van Slochteren aan zet zijn.

Om tot zorgvuldige besluitvorming te komen is deze notitie in samenwerking tussen de ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Slochteren en Groningen opgesteld.

Welstandsvrij bouwen

Volgens de Woningwet moeten bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand. De gemeenteraad legt de eisen van welstand vast in een welstandsnota of een daaraan gekoppeld beeldkwaliteitplan. De gemeenteraad kan echter ook besluiten dat voor een bepaalde categorie bouwwerken of voor een bepaald gebied geen redelijke eisen van welstand gelden: welstandsvrij bouwen.

Welstandsvrij bouwen wordt op meerdere nieuwbouwlocaties in Nederland ingezet als middel om 'zelfbouwers' (individueel of collectief) extra vrijheid te geven om te bouwen volgens de eigen wens. Het aanwijzen van gebieden voor 'Welstandsvrij bouwen' betekent dat in die gebieden geen eisen worden gesteld aan vorm, oriëntatie, kleur, detaillering en materiaalgebruik van de bebouwing. Ook de relatie met de straat en de bebouwing in de omgeving is niet aan welstandseisen onderhevig.

In welstandsvrije gebieden blijven de regels uit het bestemmingsplan gewoon van kracht. Het bestemmingsplan kan desgewenst wel afgestemd worden op de bedoelingen van het welstandsvrij bouwen. In dit voorstel wordt er inderdaad voor gekozen ook de bestemmingsplanregels te versoepelen.

In welstandsvrije gebieden vindt geen toetsing plaats van (ver)bouwplannen door de welstandscommissie. Toetsing op de bouwregels uit het bestemmingsplan/uitwerkingsplan en op het Bouwbesluit vindt wel plaats. Dat gebeurt ambtelijk, door de gemeente Slochteren. De vergunningplicht blijft immers gewoon gelden.

In welstandsvrije gebieden is ook toezicht achteraf niet mogelijk (repressief toezicht). Er kan niet worden opgetreden tegen excessen. Daar zijn immers ook geen regels voor.

Welke locaties komen in aanmerking?

Bij het bepalen van de geschiktheid van locaties voor een pilot welstandsvrij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Minimaal 6 vrije kavels te realiseren.
- Binnen of aansluitend op het reeds bebouwde gebied (Meeroevers).
- Locatie op korte termijn beschikbaar.
- Geen vastgestelde uitwerkingsplannen of beeldkwaliteitplannen.

Deze resulteren in één meest kansrijke locatie: gebied A, groen weergegeven op onderstaande kaart. Geschikte locaties voor een eventueel vervolg van de pilot maken deel uit van de oranje gebieden. De exacte begrenzingen daarvan worden later bepaald. Locaties B en C vormen daarmee zoekgebieden voor welstandsvrij bouwen. Welstandsvrij bouwen aan het historisch lint van de Hoofdweg zal niet aan de orde zijn.



Voor een groot gedeelte van Meeroevers zijn al beeldkwaliteit- en bestemmingsplannen (uitwerkingsplannen) vastgesteld of in procedure. Deze gebieden zijn in rood aangeven op voorgaande kaart en zijn reeds verkocht, dan wel in verkoop. Naar kopers en bewoners zijn beloften gedaan over hun woonomgeving en de aard van de bebouwing daarin. Welstandsvrij bouwen introduceren maakt hierop inbreuk.

Oranje gebied C op de tekening (Meeroevers III, ten noorden van de Driemerenweg), wordt pas medio 2014 bouwrijp opgeleverd: te laat voor de pilot. Oranje gebied B is in eigendom bij AM/Bouwinvest. Met deze partijen is projectbureau Meerstad in gesprek om te verkennen wat de mogelijkheden zijn voor welstandsvrij bouwen. Op korte termijn liggen daar nog geen kansen. Gebieden B en C zijn niet geschikt voor een pilot, maar lenen zich mogelijk wel voor een vervolg, mocht welstandsvrij bouwen succesvol blijken.

Locatie A biedt wél op korte termijn kansen. Het maakt deel uit van 'Langs de Erven': het gebied tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart. Dit bestaat uit clusters woningen langs een groen woonpad: informeel en met het (tuin)groen als beeldbepaler. Het gebied kent een (kleinschalige) variatie in bebouwing en is in haar stedenbouwkundige opzet heel geschikt voor welstandsvrij bouwen. Binnen deze zone voldoet locatie A aan alle uitgangspunten. Op locatie A kunnen op korte termijn 6 tot 10 woningen gebouwd worden. Het definitieve aantal hangt af van het aantal twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. We willen ook mensen de gelegenheid bieden om samen een twee onder één kapwoning te ontwikkelen. Zo bedienen we ook een potentiële doelgroep voor wie een vrijstaande woningen niet haalbaar is. Uitgangspunt daarbij is echter wel dat er voor een twee onder éénkapper één plan wordt gemaakt. Om aansluiting te vinden bij de kenmerken van de rest van 'Langs de Erven' worden er in het u twerkingsplan (bestemmingsplan) enkele bouwregels opgesteld. Deze betreffen de maximale hoogte en de minimale afstand van het gebouw tot aan de kavelgrens c.q. 'de buurman'. De kapvorm en oppervlakte worden vrij gelaten en daarmee wordt het bestemmingsplan aanmerkelijk versoepeld ten opzichte van de plannen die eraan grenzen.

Voor klein strookje aan de rand van locatie A kan nu geen uitwerkingsplan worden opgesteld omdat het een ander type woonbestemming heeft. Voorgesteld wordt om dit deel ook nu alvast welstandsvrij te verklaren en bij de actualisatie van het bestemmingsplan de planologische verankering te regelen.

Planning en procedures

Voor gebied A moet een uitwerkingsplanprocedure (bestemmingsplan) worden doorlopen. Het college van Slochteren is het bevoegd gezag voor deze procedure. Daarnaast moet de Raad van de gemeente Slochteren een besluit nemen over het welstandsvrije beleid voor pilotgebied A. Beide procedures zullen deels gelijk op lopen.

Het welstandsbesluit in de raad wordt voorafgegaan door een inspraakronde van zes weken. Het streven is het definitieve besluit te laten nemen in de raad van 19 december.

De procedure van het uitwerkingsplan duurt langer. De inspraakronde kan gelijk op lopen met die van het welstandsbesluit, maar daarna volgt een tweede terinzagelegging, voor zienswijzen. De zienswijzentermijn zal naar verwachting 8 januari eindigen, waarna het plan kan worden vastgesteld. Na de beroepstermijn van zes weken treedt het plan dan normaal gesproken in werking.

Na vaststelling van deze notitie in de GR van Meerstad zullen beide gemeenteraden worden geïnformeerd over het voornemen om de pilot op te starten.

Evaluatie

De ervaringen in het pilotgebied welstandsvrij zullen worden vergeleken met de in verkoop zijnde vrije kavels aan de Meeroeverslaan en op de eilanden. De evaluatie richt zich op de vraag in hoeverre er marktbehoefte is aan welstandsvrij bouwen. Na 1 jaar vanaf het moment dat de kavels in verkoop gaan, zal de pilot geëvalueerd worden. Bij evaluatie wordt gekeken naar o.m.:

- Doelgroep (omvang en aard)
- Tevredenheid kopers
- Effecten op verkoop
- Effecten op de proceduresnelheid

De resultaten van de evaluatie zullen aan de colleges van de Gemeente Groningen en Slochteren worden voorgelegd.