

Voorstel aan : Gemeenteraad van 24 april 2014
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 15 april 2014
Nummer : 16
Onderwerp : Vaststelling Welstandskader 'Meerweg Kaders voor beeldkwaliteit'
Bijlage(n) : 1. Meerweg Kaders voor Beeldkwaliteit
2. Concept raadsbesluit

Samenvatting : In de Structuurvisie "Meerweg ontwikkelt Meer" zijn voorstellen gedaan voor verbetering van de publieke ruimte, en is ook richting gegeven aan de invulling van de gebouwde omgeving.
Geconstateerd is dat de Welstandsnota uit 2003, teneinde de plannen, zoals verwoord in de Structuurvisie "Meerweg ontwikkelt Meer" te kunnen realiseren, geactualiseerd dient te worden.
Voorgesteld wordt het welstandsbeleid behorend bij gebied 14 van de Welstandsnota (Meerweg) uit de Welstandsnota van de gemeente Haren, voor het deel tussen het park aan de westzijde en het recreatiegebied de Lijte, te vervangen door een nieuw kader, het Welstandskader "Meerweg Kaders voor beeldkwaliteit".

Voorgestelde beslissing : Het Welstandskader "Meerweg Kaders voor beeldkwaliteit" ongewijzigd vaststellen.

Inleiding

Per 1 januari 2003 is de Woningwet 2003 in werking getreden. Hierin staat onder andere dat de gemeenteraad zogenaamd 'gebiedsgericht' welstandsbeleid moet ontwikkelen.

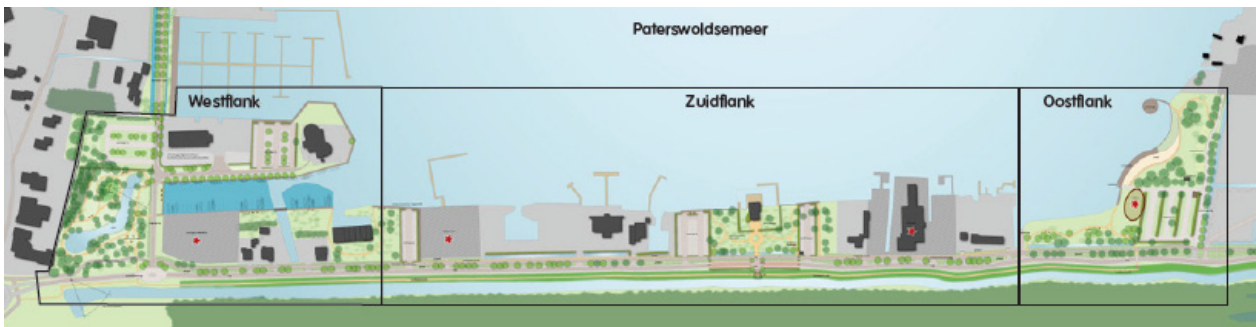
De Welstandsnota is op 29 september 2003 vastgesteld door uw raad. Bouwplannen waarvoor een aanvraag om vergunning wordt ingediend, worden beoordeeld door Welstands- en monumentenzorg Libau op basis van deze Welstandsnota.

In de huidige Welstandsnota voor de gemeente Haren worden in totaal 21 welstandsgebieden onderscheiden. Per deelgebied worden er verschillende welstandseisen gesteld. Wat die eisen precies zijn, staat in de Welstandsnota. Eén van deze gebieden is de Meerweg ter plaatse van het meer (deelgebied 14).

Nadien zijn de plannen voor de Meerweg ten zuiden van het Paterswoldsemeer ontwikkeld. In de Structuurvisie "Meerweg ontwikkelt Meer" zijn voorstellen gedaan voor verbetering van de publieke ruimte, en is ook richting gegeven aan de invulling van de gebouwde omgeving. Geconstateerd is dat de Welstandsnota uit 2003 – teneinde de plannen, zoals verwoord in de Structuurvisie "Meerweg ontwikkelt Meer" te kunnen realiseren – geactualiseerd dient te worden.

Wij stellen voor het welstandsbeleid behorend bij gebied 14 uit de Welstandsnota van de gemeente Haren, voor het deel tussen het park aan de westzijde en het recreatiegebied de Lijte, te vervangen door een nieuw kader, het Welstandskader "Meerweg Kadern voor beeldkwaliteit". Dit kader is als bijlage bijgevoegd.

Onderscheid is gemaakt naar drie deelgebieden, die elk een eigen karakter hebben.



In het gebied liggen een aantal locaties waar bouwkundige ontwikkelingen voorzien worden. Het gaat hierbij om woningbouw ten zuiden van de Jachthaven, een nieuwe horeca voorziening bij de Lijte en om ontwikkelingen bij locatie Helder en Villa Sasso. Hiervoor zullen separaat plannen uitgewerkt worden en planologische procedures voor gevoerd worden. De welstandsregels zullen waar nodig verder uitgewerkt kunnen worden in beeldkwaliteitsplannen voor deze nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor vormt de voorgestelde aanpassing van de Welstandsnota het kader.

Argumenten

Het Welstandskader "Meerweg Kadern voor beeldkwaliteit" is tot stand gekomen in samenwerking met Bouwheerschap van de provincie Groningen. In het bestuurlijk overleg van 20 juni 2013 tussen provincie en gemeente zijn beide partijen hiermee inhoudelijk akkoord gegaan. Daarbij is geconstateerd dat het voor de gemeente belangrijk is dat:

- de provincie bereid is tijdig de benodigde ontheffingen van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) te verlenen (delen van het plan bevinden zich in buitengebied waarmee bebouwing in principe is uitgesloten);
- in de gesprekken met ontwikkelaars/geïnteresseerden zonder voorbehoud kan worden gecommuniceerd over de stedenbouwkundige kadern en de voorwaarden waaronder gemeente en provincie kunnen meewerken aan ontwikkeling.

Procedure

Het aanpassen van de Welstandsnota is een bevoegdheid van uw raad (artikel 12a Woningwet). Wij hebben in onze vergadering van 18 november 2013 de ontwerp-aanpassing vastgesteld. Na het nemen van dit besluit, heeft de ontwerp-aanpassing van de Welstandsnota, met ingang van vrijdag 6 december 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid inspraakreacties in te dienen (artikel 12, lid 4 Woningwet). Van deze gelegenheid is door één persoon gebruik gemaakt.

Inspraakreactie

De inspraakreactie van een bewoner van de zogenaamde “westflank”, die bij de stukken ter inzage ligt betreft de in de Structuurvisie “Meerweg ontwikkelt Meer” opgenomen bebouwingmogelijkheid op het (voormalig) parkeerterrein van de jachthaven de Zuidwesthoek en restaurant de Twee Provinciën.

De inspraak betreft concreet:

- Rekening houden met de toezeggingen met betrekking tot de privacy van de huidige bewoners (watergang, afstand tot de woningen 15 meter en nieuwbouw).

Commentaar

Het document ‘Meerweg Kaders voor Beeldkwaliteit’ is bedoeld als algemeen welstandskader voor bebouwing langs de Meerweg in het gebied tussen de rotonde Eelde – Paterswolde en de Lijte. Het gebied is onderverdeeld in drie delen, waarbij ieder gebied een eigen karakter en een eigen kader heeft. Eén van deze gebieden is de westflank, waarin onder andere de nieuwe woonlocatie, de jachthaven, een restaurant en verschillende bestaande woningen liggen. Het kader geldt voor al deze gebouwen en geeft in hoofdlijnen richting aan de bedoelde nieuwbouw locatie.

Hiervoor is aangegeven dat de welstandsregels waar nodig uitgewerkt kunnen worden in beeldkwaliteitsplannen voor nieuwe ontwikkelingen. Voor deze woningbouwlocatie is dit dan ook het uitgangspunt. Dit betekent dat zodra de uitwerking van de woonlocatie heeft plaatsgevonden, er ook een aparte procedure gevoerd gaat worden voor een beeldkwaliteitsplan in combinatie met een bestemmingsplan. In die procedures krijgt inspreker de gelegenheid te reageren op de uitwerking van deze locatie. Het algemene welstandskader heeft niet het detailniveau en functie om de ligging van een watergang of afstand tussen woningen vast te leggen.

In de verdere studie naar deze locatie zullen deze punten verder duidelijk worden.

Wat deze afstand precies zal worden is tevens onderdeel van de nadere uitwerking.

- Nauwkeuriger vastleggen dat het gaat om kleinschalige bebouwing tot max. 9 meter

Commentaar

In het welstandskader staat in algemene zin aangegeven dat het gebouw op de ontwikkellocatie Westflank 1 of 2 bouwlagen met kap zal krijgen. Dit geldt als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het plan voor deze locatie. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zal voor deze locatie te zijner tijd een definitieve maximale bouwhoogte vastgelegd gaan worden. Het voorliggende welstandskader geldt voor deze locatie als kader in hoofdlijnen.

Conclusie

Wij zijn op basis van het bovenstaande van mening dat in “Het Welstandskader Meerweg Kaders voor beeldkwaliteit” niet tegemoet gekomen dient te worden aan de verzoeken van de inspreker. De indiener van de inspraakreactie zal uitgenodigd worden voor de raadscommissievergadering van 8 april a.s.

Voorgestelde beslissing

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

het Welstandskader “Meerweg Kaders voor beeldkwaliteit” ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Nadat het nieuwe welstandskader door u is vastgesteld worden het raadsbesluit en het Welstandskader “Meerweg Kaders voor beeldkwaliteit” ter inzage gelegd. Tegen uw besluit staat geen beroep open.

Haren, 10 maart 2014

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.G. Vlietstra,
burgemeester