

Datum raadsvergadering

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Publiciteit Persbericht PB

Bijlagen -

Registratienr. RO 12.3142460

Datum B&W besluit 19-06-2012

Portefeuillehouder Frank de Vries

Steller Tjerk Ruimschotel

Telefoon 367 81 75

E-mail tjerk.ruimschotel@groningen.nl

Onderwerp

Wijziging Welstandsnota

Concept raadsbesluit

De raad besluit de wijziging van de Welstandsnota vast te stellen.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

Publiekssamenvatting

Vooruitlopend op de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de Binnenstad-binnen-de-Diepen (met bijhorend Beeldkwaliteitskader) wil de gemeente het bouwen (nieuw-, ver- en her-) bij recht niet onmogelijk maken, maar wel scherper kunnen (laten) beoordelen. Op deze manier wordt beter aangehaakt bij de kwaliteiten van het historische proces dat geleid heeft tot de huidige, gewaardeerde ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en het stadsbeeld.

Naast het doelgericht inzetten van de "nadere-eisen-regeling" wordt nu ook het welstandsbeleid (vastgelegd in de Welstandsnota) aangescherpt. Zo moet voortaan elk bouwinitiatief óf zich (nog meer) voegen in en naar de bestaande ruimtelijke eigenschappen van de directe omgeving óf van een bovengemiddelde kwaliteit zijn.

Met dit tweede welstandscriterium blijft het mogelijk niet-historiserend te bouwen zonder dat dit de te beschermen kwaliteiten aantast. De Welstands- en Monumentencommissies zullen dit aangescherpte beleid in hun advisering aan het college moeten betrekken.

Overigens geldt dit aan te scherpen algemene welstandsbeleid niet voor die (delen van) het Beschermd Stadsgezicht Binnenstad waar de gemeente een specifiek beeldkwaliteitskader heeft vastgesteld, zoals bij het bestemmingsplan Grote Markt Oostzijde-Forumgebied.

Voorgesteld besluit

De raad besluit de wijziging van de Welstandsnota vast te stellen.

Inleiding

Ook de laatste jaren is het bouwen in het Beschermd Stadsgezicht, met name in de Binnenstad-binnen-de Diepen onderwerp van discussies. Hoewel alle bouwplannen zowel binnen het in 2008 door de raad verlengde bestemmingsplan vallen als door de Welstands- en Monumentencommissies zijn goedgekeurd, bestaat de vrees dat het bestemmings- en beeldkwaliteitskader momenteel onvoldoende is om ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegenhouden of te kunnen bijsturen.

Vooruitlopend op de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de Binnenstad-binnen-de-Diepen, wil de gemeente het bouwen (zowel nieuw-, ver- als her-) niet onmogelijk maken, maar wel scherper kunnen (laten) beoordelen. Op deze manier wordt beter aangehaakt bij de kwaliteiten van het historische proces dat geleid heeft tot de huidige, over het algemeen gewaardeerde ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en het stadsbeeld van de historische binnenstad.

In de brief van 23 februari 2012 stelde het college de raad voor om (nog) geen gebruik te maken van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit, maar wel de nadere-eisen-regeling stringenter te gaan hanteren en de Welstandsnota aan te scherpen.

Zo moet voortaan elk bouwinitiatief of zich (nog meer) voegen in en naar de bestaande ruimtelijke eigenschappen van de directe omgeving of van een bovengemiddelde kwaliteit zijn.

Met dit tweede welstandscriterium blijft het mogelijk niet-historiserend te bouwen zonder dat dit de te beschermen kwaliteiten aantast.

De Welstandscommissie zal dit aangescherpte beleid (nadat het is aangenomen) in zijn advisering aan het college moeten betrekken.

Beoogd resultaat

In principe zullen er minder ongewenste opstoppingen en minder ongewenste bebouwing op binnenterreinen komen. Enerzijds verwachten we meer bouwplannen die zich meer voegen naar de historische context en dus de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht minder aantasten. Anderzijds zullen er meer bouwplannen komen die van een hogere architectonisch-stedenbouwkundige kwaliteit zijn en dus aansluiten bij de Groninger traditie om, ook in het beschermd stadsgezicht, afwijkend te kunnen bouwen. Eventueel zullen minder bouwplannen worden ingediend omdat het ontwikkelende partijen en hun architectonische adviseurs niet lukt om aan de hogere kwaliteitseisen te voldoen.

Kader

Deze concept-wijziging is een uitwerking van een toezegging van het college om het welstandsbeleid als instrumentarium in het bouwen in het beschermd stadsgezicht aan te kunnen scherpen.

De huidige Welstandsnota kent (samengevat) drie beoordelingsstelsels om te beoordelen of een bouwplan voldoet aan "redelijke eisen van welstand":

1. het ontwerp past binnen de eisen die de gemeenteraad voor een gebied heeft vastgesteld;
2. het ontwerp sluit in voldoende mate aan bij de ruimtelijke kwaliteiten van de context;
3. het ontwerp voldoet in voldoende mate aan de Algemene Groninger Welstandscriteria.

In dit voorstel wordt het begrip "voldoende" verzwaard: de lat wordt hoger gelegd.

Aan de Welstandsnota wordt daartoe de volgende tekst toegevoegd:

Binnen het Beschermd Stadsgezicht (gebied 8 Historische Binnenstad) voldoet een bouwplan aan redelijke eisen van welstand wanneer het:

- a. zich in schaal, maat, architectonische expressie, detaillering, materialisering en kleurgebruik voegt in en naar de bestaande ruimtelijke eigenschappen van de directe context van de aanliggende bebouwing danwel de verkavelingskwaliteiten van het bouwblok of van de straat waarin of -aan het gesitueerd is;
- of
- b. van bovengemiddelde architectonisch-stedebouwkundige kwaliteit is;
- of
- c. voldoet aan een door de gemeente vastgesteld beeldkwaliteitskader.

Argumenten/afwegingen

Door het welstandsbeleid voor het bouwen in het beschermd stadsgezicht in algemene zin aan te scherpen worden, althans zolang en voor zover er geen specifiek welstandskader is vastgesteld, in brede zin historische kwaliteiten beter beschermd. Door hogere eisen te stellen aan het zich in de omgeving voegen van de bouwplannen of aan het architectonisch gehalte wordt, zo is de gedachte, in ieder geval voorkomen dat de bestaande historisch gevormde kwaliteiten worden aangetast.

Een nadeel is, dat door de lat overal zo hoog te leggen, ook allerlei gewenste, minder gevoelige bouwplannen zwaarder belast worden, doordat extra ontwerpenergie en/of financiële investeringen noodzakelijk zijn.

Ook de ambtelijke begeleiding en welstandelijke beoordeling zullen meer tijd, energie en kosten met zich meebrengen.

Echter, gelet op de relatieve tijdelijkheid van deze maatregel (namelijk tot de vaststelling van het bestemmingsplan, gekoppeld aan een meer specifiek en contextueel welstandskader, naar verwachting 2014/2015) wordt dit acceptabel geacht.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Eenzijds ligt deze maatregel volledig in lijn met een roep op strenger overheidstoezicht op het bouwen in de binnenstad, dus zal men op steun kunnen rekenen van de historisch gerichte buurt- en belangengroeperingen. Anderzijds staat deze maatregel op gespannen voet met het streven naar minder regeldruk, minder bureaucratie en zal dit voor investeerders in het bouwen voor met name de detailhandel en het wonen in de binnenstad een extra belasting zijn.

Financiële consequenties

We verwachten, dat het aantal plannen, waarbij extra ambtelijke begeleiding en welstandelijke beoordeling nodig is, niet heel groot is. De extra kosten zijn daardoor verwaarloosbaar.

Realisering en evaluatie

Pas na vaststellen van een raadsbesluit kan het nieuwe beleid ingaan; lopende bouwvragen worden nog binnen het "oude" welstandsregime beoordeeld. Ten behoeve van de permanente evaluatie van dit aangescherpte instrumentarium zal bij de aanbidding van de concept-beeldkwaliteitskaders voor de binnenstad (tegelijkertijd met het concept-bestemmingsplannen) een evaluatie worden gegeven, daartoe zullen wij de welstandscommissie ook vragen alle lopende plannen ook (maar dan uitsluitend ter informatie) langs de nieuwe welstandslat te leggen.