

Raadsvoorstel



Onderwerp	Selwerd Nijestee Fase 2 -Beeldkwaliteitsplan (BKP)		
Telnr.	14 050	Bijlagen 1	
Registratienummer	324019-2025		
Classificatie	☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	Van Nijenhuis		
Langetermijn agenda (LTA)	LTA ja: ☐ Maand ☐ Jaar		
Raad	LTA nee: ☒ Niet op LTA		

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het beeldkwaliteitsplan Selwerd Nijestee fase 2 (d.d. 27 november 2023) als beleidskader vast te stellen voor de verdere uitwerking van dit gebied;
- II. de architectonische criteria uit hoofdstuk 3 van het BKP vast te stellen als vervanging van de gebiedsgerichte criteria voor dit gebied in de welstandsnota;
- III. dit besluit bekend te maken via lokaleregelgeving.overheid.nl en in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Samenvatting

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) 'Selwerd Nijestee Fase 2' is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan 'Selwerd herstructurering Nijestee Fase 2'. Het omschrijft de randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Daarnaast omschrijft het BKP de overgangen tussen de gebouwen en de openbare en collectieve buitenruimte. De architectonische eisen vervangen de huidige gebiedsgerichte criteria in de Welstandsnota.

Het voorstel aan de raad is om het BKP 'Selwerd Nijestee Fase 2' vast te stellen als beleidskader voor de verdere uitwerking van het plangebied en daarnaast de architectonische eisen als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen en de huidige gebiedsgerichte criteria te laten vervallen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Er zijn verschillende plannen om het leven en de leefomgeving in de Groningse wijk Selwerd te verbeteren. Deze vinden allemaal plaats in het kader van het wijkvernieuwingsprogramma Sunny Selwerd, een programma waarin woningcorporaties, de gemeente, bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties intensief samenwerken.

Een van de grotere fysieke vernieuwingsplannen die in het kader van Sunny Selwerd wordt uitgevoerd is Nijestee fase 2. Dit is het gebied tussen de Eikenlaan, Esdoornlaan, Mispellaan en Elzenlaan. Zowel de woningen als de openbare ruimte in dit gebied zijn dringend toe aan vernieuwing. Woningcorporatie Nijestee gaat 249 woningen slopen en 407 woningen terugbouwen.

In februari 2023 is het stedenbouwkundig plan ‘Selwerd herstructurering Nijestee Fase 2’ vastgesteld door het college, met daarbij een brief aan de raad. Het stedenbouwkundig plan schetst ruimtelijke en programmatische kaders voor de vernieuwing van dit deel van Selwerd.

Om de samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet, architectuur en openbare ruimte – kenmerkend voor naoorlogse wijken – te waarborgen is ervoor gekozen om aanvullend op het stedenbouwkundig plan een Beeldkwaliteitsplan op te stellen. Deze is op 20 december 2023 behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Ondanks dat het BKP als bijlage bij de verleende omgevingsvergunning strijdig gebruik is gevoegd, maakt dit op dit moment nog geen deel uit van de Welstandsnota en is het daarmee nog geen toetsingskader omdat het geen raadsbesluit is. Daarom wordt het beeldkwaliteitsplan nu alsnog middels dit raadsbesluit voorgelegd ter vaststelling aan de gemeenteraad. Het voorliggende BKP had in 2024 moeten worden aangeboden, in 2025 kwamen de plan adviseurs erachter dat dit nog niet was gebeurd. Dit is ook de reden dat dit BKP nu nog in de oude stijl wordt aangeboden. De architectonische-eisen worden voorgelegd ter vaststelling als onderdeel van de Welstandsnota, gemeente Groningen ter vervanging van de huidige gebiedsgerichte criteria in het gebied.

BKP

Het BKP ‘Selwerd Nijestee Fase 2’ is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De architectonische eisen worden door vaststelling onderdeel van de Welstandsnota, gemeente Groningen. Het document omschrijft de randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Daarnaast omschrijft het BKP de overgangen tussen de gebouwen en de openbare en collectieve buitenruimte.

Het plangebied kent vele kwaliteiten, en zowel de gemeente als Nijestee willen op deze bijzondere plek een hoogwaardige buurt realiseren. Tegelijkertijd zijn er ook diverse ruimtelijke vraagstukken die om een creatieve oplossing vragen. Daarom is er bij het opstellen van het BKP niet gekozen voor een directief toetsingskader, maar voor een uitnodigend toetsingskader dat de doelen op hoofdlijnen vastlegt en tegelijkertijd ruimte biedt voor maatwerk en creativiteit van een architect.

Om de flexibiliteit te waarborgen wordt in het BKP onderscheid gemaakt tussen toepisen en onderliggende regels. De stedenbouwkundige en architectonische visie voor de ontwikkeling van de beeldkwaliteit is vastgelegd in een beperkt aantal toepisen. Om de toepisen nader te verduidelijken en te concretiseren zijn er onderliggende regels geformuleerd. Deze onderliggende regels beschrijven de stedenbouwkundige en architectonische oplossingen die bijdragen aan de in de toepisen geformuleerde doelen. Deze onderverdeling biedt ruimte voor het ontwikkelen van gelijkwaardige of betere alternatieven, mits ze voldoen aan de bovenliggende toepisen.

Op 23 december 2023 is het Beeldkwaliteitsplan toegelicht aan de CRK in het kader van de toen ingediende aanvraag omgevingsvergunning strijdig gebruik. De commissie heeft de stukken positief ontvangen en heeft enkele aandachtspunten meegegeven voor de uitwerking van de plannen. Deze aandachtspunten zullen worden opgepakt bij de diverse bouwplannen die de komende jaren aan de orde komen

Welstandsnota

Door het vaststellen van het BKP worden de architectonische eisen onderdeel van de Welstandsnota, gemeente Groningen. In het BKP zijn onder andere welstandscriteria opgenomen ten behoeve van de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van Nijestee Fase 2. Het dient als inspiratiedocument voor de architect en als toetsingsdocument voor onder andere de commissie Ruimtelijke kwaliteit. Het BKP beschrijft de richtlijnen en sturende principes voor de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte.

Kader

Welstandsnota 2020, Gemeente Groningen
Koersdocument Wijkvernieuwing Selwerd
Wijkvernieuwingsplan Sunny Selwerd
Stedenbouwkundig plan 'Selwerd herstructurering Nijestee Fase 2'

Argumenten en afwegingen

Het BKP 'Selwerd Nijestee Fase II' is in november 2023 opgeleverd door bureau Must, in samenwerking met Nijestee en de gemeente Groningen. Op 9 april 2024 heeft Nijestee inmiddels een eerste omgevingsvergunningaanvraag bouw van gebouw 3 binnen het plangebied gedaan. Deze aanvraag is op 18 december 2024 ingediend en de bijbehorende vergunning is inmiddels verleend op basis van het (nog niet vastgestelde) BKP.

Echter, de verleende omgevingsvergunning bouw voor gebouw 3 past niet binnen de gebiedsgerichte criteria van gebied 5, Stempel- en strokenbouw, uit de Welstandsnota. Daaruit bleek dat de vereiste stap om het BKP (wijziging van de Welstandsnota) door de raad te laten vaststellen nog niet was gedaan. Met dit raadsvoorstel doen wij dat alsnog.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is gekozen om bewoners en belanghebbenden in het plangebied en omliggende buurten zoveel mogelijk te betrekken bij het planproces. Hiervoor zijn vier ateliersessies georganiseerd, waarin bewoners, belanghebbenden, Nijestee en de gemeente stapsgewijs hebben toegewerkt naar het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Dit heeft geleid tot een vaststelling van het stedenbouwkundig plan zonder dat er sprake is geweest van bezwaar.

Het BKP is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en is dus ook tot stand gekomen middels dit participatietraject.

Financiële consequenties

De afspraken omtrent de uitvoering en uitwerking van het BKP en de inrichting van de openbare en collectieve buitenruimte zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Nijestee.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

De architectonische eisen uit het BKP zullen onderdeel worden van de gemeentelijke welstandsnota en fungeren als toetsingskader voor de verdere vergunningaanvragen binnen het plangebied van Selwerd Nijestee fase 2.

Lange Termijn Agenda

Er wordt op gekoerst dat het voorgelegde raadsbesluit op de besluitvormende raadsvergadering van 17 december 2025 wordt behandeld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Roelien Kamminga

loco-secretaris,
Bert Popken

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.