

Raadsvoorstel



Onderwerp Vaststelling beeldkwaliteitsplan uitwerkingsplan Meeroevers IIb Vlek 13

Steller/telnr. M. Hoogvliet/ 0611580583 Bijlagen 1

Classificatie	Openbaar	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar	Ruimte en Wonen
	LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit het Beeldkwaliteitsplan voor Meeroevers IIb Vlek 13 vast te stellen.

Samenvatting

Voor de woningbouw in Meerstad is een nieuw uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld: Meerovers IIb Vlek 13.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 8 zienswijzen binnengekomen. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de regels. De besluitvorming over een uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college. Het uitwerkingsplan is inmiddels door het college gewijzigd vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan heeft tegelijkertijd ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnen gekomen. De bevoegdheid voor het vaststellen van de beeldkwaliteitsplannen ligt echter bij de raad, omdat deze plannen een onderdeel worden van de Welstandsnota Groningen (zie bij Vervolg). Daarom wordt u dit raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd.

B&W-besluit d.d.: 23 maart 2021

Aanleiding en doel

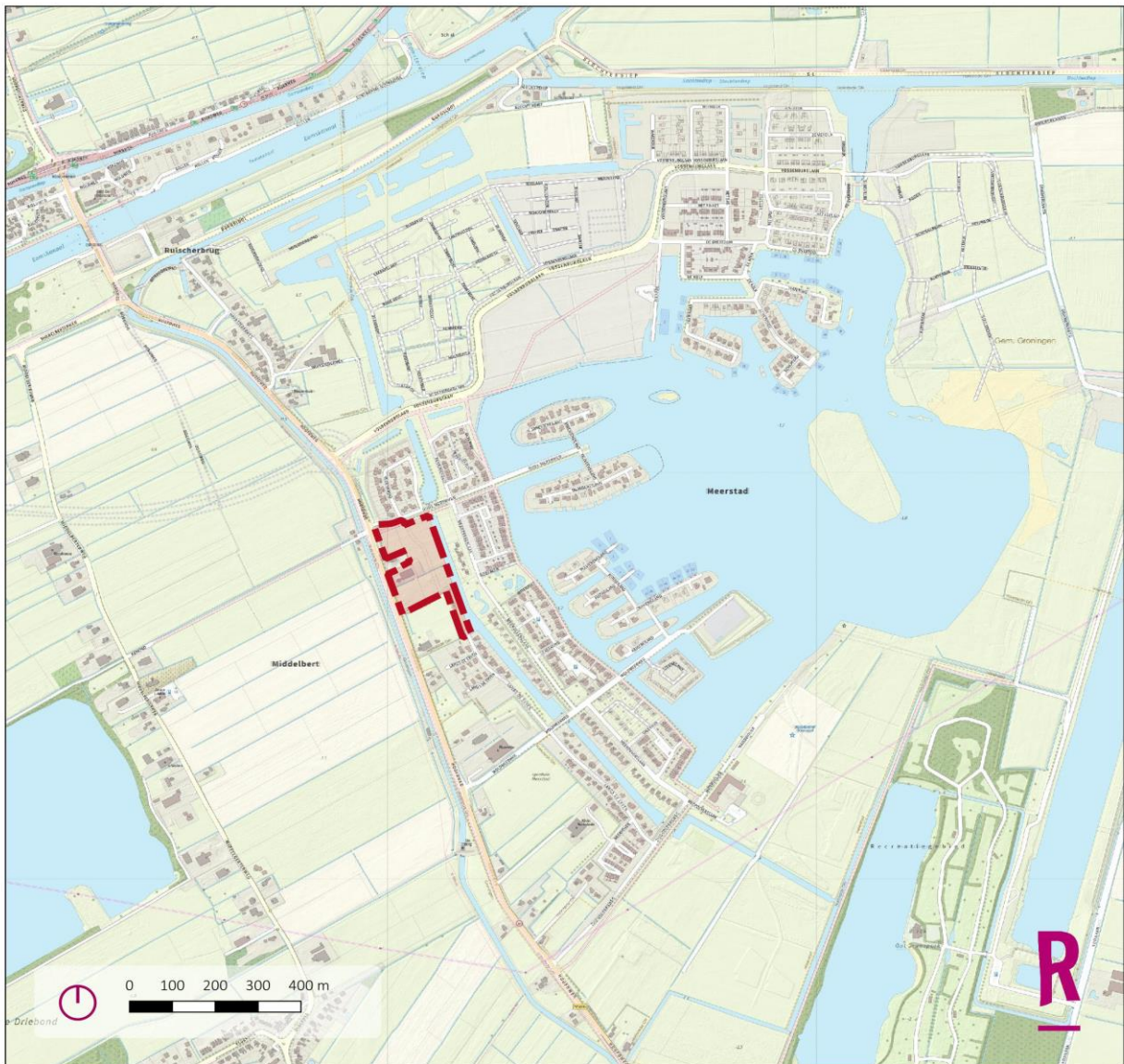
De woningbouw in Meerstad verloopt op dit moment voorspoedig. De nieuwbouwwijk krijgt steeds meer vorm en groeit snel door naar een volwaardig stadsdeel. In navolging op de uitwerking van eerdere gebieden van Meerstad wordt nu vlek 13 van de buurt Meeroevers uitgewerkt.

Meerstad- Midden

In 2007 is het eerste bestemmingsplan van Meerstad vastgesteld; het bestemmingsplan Meerstad-Midden. In 2018 is dit plan geactualiseerd voor het westelijke deel van Meerstad-Midden: bestemmingsplan Meerstad-Midden West (vastgesteld 31 januari 2018). Laatstgenoemde plan heeft betrekking op het gebied ten zuiden van het Slochterdiep, ten noordoosten van de Hoofdweg en ten westen van de Harksteder Broeklanden, bestaande uit de (toekomstige) woongebieden Meeroevers, Groenewei, Tersluis en De Zeilen en een groot deel van het Woldmeer.

Meeroevers

De ontwikkeling van Meerstad – Midden West is destijds gestart met het plandeel Meeroevers. Grote delen van Meeroevers zijn intussen afgerond. Nu volgt dus Vlek 13, direct aan de Hoofdweg. In de volgende afbeelding staat de ligging van deze vlek aangegeven. In Vlek 13 worden ca. 56 nieuwe woningen gebouwd en het zal daarmee één van de laatste woningbouwontwikkelingen zijn in Meeroevers.



Vlek 13 is gelegen direct ten oosten van de Hoofdweg tussen Groningen en Harkstede. De ruimtelijke opbouw rondom dit westelijk deel van het Woldmeer laat consequent drie verschillende sferen zien; water, dorp en groen. Dit plangebied maakt deel uit van het dorps wonen. Hierin is sprake van woonmilieus met smallere straten, intieme hofjes en een iets compactere opzet. Die ruimtelijke uitgangspunten en de beoogde beeldkwaliteit zijn ook voor Vlek 13 in een eigen beeldkwaliteitsplan uitgewerkt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij de ontwikkeling van Meerstad is cultuurhistorie een belangrijke onderlegger. Zo zijn vanaf het prille begin de cultuurhistorische waarden in het gebied geïnventariseerd (RAAP, 2002) en zijn hierop later diverse aanvullingen gedaan voor de te ontwikkelen deelgebieden. Een voorbeeld is de cultuurhistorische analyse van de MEERdorpen (2020). Cultuurhistorische lijnen in het landschap - zoals de Borgsloot, het Slochterdiep, de Kleisloot in en nabij de Harksteder Broeklanden, de linten van de Hoofdweg en de Middelberterweg en de radiale verkaveling - zijn vertrekpunt geweest voor de stedenbouwkundige plannen in Meerstad. Deze blijven gehandhaafd en worden waar mogelijk ook versterkt. Voorbeelden hiervan zijn de voortzetting van de Kleisloot in De Zeilen en de inpassing van een natuurrijke zone langs het Slochterdiep. Ook historische bebouwing wordt zo ingepast dat het goed tot zijn recht komt, bijvoorbeeld het startershuisje op de kop van de voormalige roeibaan in De Zeilen.

In Meeroevers zijn belangrijke cultuurhistorische kenmerken de van oorsprong radiale verkaveling vanaf de Hoofdweg richting het oosten en het lint van de Hoofdweg. De radiale verkaveling blijft herkenbaar aan de langwerpige vormen van de wooneilanden in Meeroevers en de groene radialen die de ruimtelijke verbinding vormen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer. De Hoofdweg was ooit de ontginningsbasis waaruit het hele gebied ontgonnen is. Om die reden wordt de nieuwe bebouwing zorgvuldig ingepast binnen de bestaande ruimtelijke context van het lint aan de Hoofdweg. Het lint als geheel wordt bijzonder hoog gewaardeerd door bewoners en professionals vanwege de gevarieerde bebouwing en de ruimtelijke, groene kwaliteiten langs het lint.

Door de realisatie van Meerstad - met daarin Meeroevers - is ook erkend dat de landschappelijke structuur gaat veranderen en wordt een nieuwe landschappelijke structuur toegevoegd. Deze geeft het landschap een nieuwe waarde. Zo wordt de nieuwe landschappelijke structuur in Meeroevers gevormd door het waterfront langs het Woldmeer, de Meeroeverslaan, de Kwelvaart en het Ervenpad; een nieuwe structuur die parallel loopt aan de Hoofdweg. Die toevoeging van nieuwe landschappelijke structuren zal ook voor andere uitbreidingen gelden.

Het plan Meeroevers Vlek 13 bestaat uit de bouw van 44 woningen. Dit zijn zowel rijtjeswoningen als twee onder een kap woningen als vrijstaande woningen. Daarnaast wordt een 'schuur' gebouw gerealiseerd met daarin een 12-tal grondgebonden woningen.

In totaal gaat het dus om circa 56 woningen. De stedenbouwkundige opzet van Vlek 13 is vertaald in het uitwerkingsplan. De regels en verbeelding zijn echter globaal opgezet en maken ook een eventuele andere stedenbouwkundige invulling mogelijk. Dus als blijkt dat er later alsnog sprake is van een ander programma of een andere invulling van het gebied dan is dat mogelijk. Wel moet uiteraard worden voldaan aan de eisen die in het uitwerkingsplan zijn opgenomen. Het genoemde schuur gebouw heeft de aanduiding van een beeldondersteunend object, wat wil zeggen dat de positionering en hoofdvorm kenmerkend voor het lint van de Hoofdweg langs het plangebied. Het huidige pand is op deze locatie een karakteristiek object in het Voorontwerp BP Gebouwd Erfgoed.

Beeldkwaliteitsplan

Voor Meeroevers IIb Vlek 13 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen ten behoeve van de samenhang in de verschillende woonbuurten en de invulling van de openbare ruimte. Daarnaast worden criteria genoemd betreffende de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte en de architectuur. Het zijn criteria in het belang van de plankwaliteit, gebaseerd op Afdeling 3, artikel 12 van de Woningwet ('het welstandsartikel') Na vaststelling door de gemeenteraad is dit beeldkwaliteitsplan het vervangende kader voor de welstandstoetsing voor het deelgebied Meeroevers IIb Vlek 13.

Kader

Het wettelijk kader voor het vaststellen van beeldkwaliteitsplannen door de gemeenteraad is gebaseerd op artikel 12 van de Woningwet ('het welstandsartikel').

Argumenten en afwegingen

Zie onder Aanleiding en doel.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het beeldkwaliteitsplan voor Meeroevers IIb Vlek 13 heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnen gekomen.

Financiële consequenties

De beeldkwaliteitsplannen maken deel uit van de gebiedsontwikkeling Meerstad waarvoor een sluitende grondexploitatie van toepassing is.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Na de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is de planologisch procedure afgerond en is er een bouwtitel voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de nieuwe woningen in het plangebied.

Lange Termijn Agenda

Het onderwerp staat niet op de LTA omdat het uitwerkingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan deel uitmaken van het reeds vastgestelde 'moederplan' Meerstad-Midden West. De vaststelling van het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college, maar vanwege de koppeling met de Welstandsnota moet het beeldkwaliteitsplan apart door de raad worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.