



VOORSTEL TOT BESLUIT DAGELIJKS BESTUUR

Voor: Dagelijks Bestuur
Vergadering van: 12 februari 2010
Behorend bij: Agendapunt 3 (bijlage 1a)
Bijlagen: Ontwerpbesluit Algemeen Bestuur (bijlage 1b)
Beeldkwaliteitplan Meeroevers fase I (bijlage 1c)
Welstandsnota gemeente Slochteren 2004 (ter informatie, bijlage 1d – reeds ontvangen voor vergadering van 5 februari 2010).

Archiefcode:

Onderwerp: Welstand Meeroevers fase I

Besluit

Het Dagelijks Bestuur besluit:

- I. Ter voorbereiding van besluitvorming in het Algemeen Bestuur over bijgevoegd ontwerpbesluit, de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren op dat besluit.
- II. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken op grond van artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht ter inzage te leggen ten behoeve van inspraak.
- III. Dat, in afwijking artikel 3:15, eerste lid Algemene wet bestuursrecht, ingezetenen van de gemeente Slochteren en Groningen en belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp naar voren kunnen brengen.
- IV. Het secretariaat de opdracht te geven die procedure uit te voeren.
- V. Tot vaststelling van de uitnodigingsbrief aan het AB.

Genomen besluit:	Datum:
Handtekening Voorzitter	Handtekening Secretaris



TOELICHTING

Inleiding

In de gemeenteraadsvergadering te Groningen op 16 december, en Slochteren op 17 december zijn bevoegdheden aan de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (hierna: GR Meerstad) overgedragen die verband houden met de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en regelgeving met betrekking tot verkeer en vervoer. De overdracht van het merendeel van de bevoegdheden zal per 1 april 2010 in werking treden. Daarop is een tweetal uitzonderingen gemaakt. Deze twee uitzonderingen houden in dat de volgende bevoegdheden reeds per 1 januari 2010 zijn overgedragen aan de GR Meerstad:

- Artikel 12a Woningwet (welstandsnota)
- Artikel 8 Woningwet (bouwverordening)

Zolang de GR Meerstad geen nieuwe regels vaststelt, dan wel oude intrekt of verandert, gelden de welstandsnota's en bouwverordeningen van de gemeenten Slochteren en Groningen, op hun respectievelijke grondgebieden.

Als gezegd zal de GR Meerstad per 1 april de bevoegdheid tot het verlenen van bouwvergunningen overgedragen krijgen, met het oog op de verwachte aanvragen voor vergunningen in Meeroevers fase I. Zonder nadere besluitvorming zullen bouwaanvragen dan getoetst moeten worden aan de gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied van de gemeente Slochteren. Immers, Meeroevers fase I ligt op het grondgebied van Slochteren. Toetsing aan de genoemde gebiedsgerichte criteria is niet wenselijk. Met dit voorstel wordt derhalve voorzien in een tijdelijke overbrugging, tot de welstandsnota voor het gehele gebied is ontwikkeld en vastgesteld. De voorbereidingen voor een geïntegreerde welstandsnota voor het gehele gebied zullen op korte termijn in gang gezet worden.

Deze nota, het conceptbesluit voor het Algemeen Bestuur en het Beeldkwaliteitplan Meeroevers fase I zijn totstandgekomen in samenwerking met de gemeente Slochteren, de gemeente Groningen en Bureau Meerstad.

Meeroevers fase I

Het eerst te ontwikkelen nieuwbouwgebied binnen het ontwikkelgebied Meerstad is Meeroevers fase I, gelegen op grondgebied van de gemeente Slochteren. Bureau Meerstad (en haar productiehouders) beogen de verkoop te starten voor de bouwvak van 2010. De eerste bouwvergunningaanvragen worden verwacht vanaf 1 april 2010. Op dat moment is de GR Meerstad bevoegd tot in behandeling nemen en afgifte van bouwvergunningen.

Om de gewenste bebouwing en uitstraling van Meeroevers fase I vast te leggen is door Bureau Meerstad, in samenwerking met Groningen en Slochteren, het Beeldkwaliteitplan Meeroevers fase I opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan beschrijft in het algemeen de gewenste basisuitstraling en kwaliteit van Meeroevers fase 1, maar omvat tevens ook de expliciet als zodanig benoemde welstandscriteria die als toetsingskader dienen te gelden bij de welstandsbeoordeling (hoofdstuk "Gebiedsgerichte welstandscriteria").



De tekeningen in het Beeldkwaliteitplan, inclusief de aantallen woningen geven een indicatief beeld van de verkavelingstructuur. De exacte materiaalkeuzes voor verharding, de profielen en groeninvulling van het openbaar gebied worden nog nader ingevuld. Binnen het gebied zijn verschillende woonmilieus te onderscheiden, elk met een eigen karakter. Het gaat grofweg om het zogenaamde waterwonen, de rietlanden, de waterfrontclusters en de kwelvaart. Het verschil in woonmilieus komt uiteraard tot uiting in de expliciet geformuleerde welstandscriteria.

Procedure

In lijn met de systematiek van de voor het gebied geldende 'Welstandsnota gemeente Slochteren 2004' zal het Algemeen Bestuur worden voorgesteld het 'Beeldkwaliteitplan Meeroevers fase I' vast te stellen en het hoofdstuk "Gebiedsgerichte welstandscriteria" daarvan als aanvulling op de genoemde 'Welstandsnota gemeente Slochteren 2004'. Door toevoeging van dat hoofdstuk van het beeldkwaliteitplan Meeroevers fase I aan de welstandsnota van Slochteren, ontstaat formeel een wijziging van die welstandsnota. Op die manier wordt de gewenste basisuitstraling en kwaliteit van het gebied vastgelegd, evenals de formele toetsingscriteria voor de welstand (welstandscriteria).

De wijziging wordt met het oog op artikel 12, vierde lid Woningwet, op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (en de inspraakverordening van Slochteren), zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van inspraak. Gedurende deze termijn kunnen schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen ingediend worden.

Eventuele reacties zullen worden beoordeeld en worden voorzien van commentaar. De reactienota samen met het - eventueel gewijzigde beeldkwaliteitplan- zal dan opnieuw ter besluitvorming aan u worden voorgelegd, met het oogmerk om in de vergadering van het Algemeen Bestuur op 20 mei 2010 tot definitieve vaststelling van het Beeldkwaliteitplan Meeroevers fase I te komen en aldus wijziging van de 'Welstandsnota gemeente Slochteren 2004'.

Bouwverordeningen, welstandstoezicht, object- en loket criteria

In de vigerende welstandsnota's is een beschrijving opgenomen van de werkwijze en samenstelling van de welstandscommissies. Deze paragrafen hebben een informatief karakter, want de juridische grondslag hiervoor is vastgelegd in de desbetreffende bouwverordeningen.

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe geïntegreerde bouwverordening voor het gebied waar de GR Meerstad bevoegd is. Beoogd wordt deze bouwverordening op 20 mei 2010 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur voor te leggen. In deze bouwverordening zal tevens de feitelijke organisatie en werkwijze van het welstandstoezicht voor het gehele GR Meerstad gebied eenduidig worden geregeld.

In lijn met het bovenstaande - en om verwarring te voorkomen - stellen wij voor om de paragrafen die zien op de feitelijke organisatie en werkwijze van de welstandscommissie in Slochteren (paragrafen 2.1, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3 en 4.5) in de 'Welstandsnota gemeente Slochteren 2004', te laten vervallen.



Tevens stellen wij u voor om het AB voor te stellen de Loketcriteria uit de 'Welstandsnota gemeente Slochteren 2004' (paragraaf 5.5) daar waar nodig aan te passen in lijn met de gewenste beeldkwaliteit als beschreven in Beeldkwaliteitplan Meeroevers fase I en tevens conform de daarin verwoorde "Gebiedsgerichte welstandscriteria". De loketcriteria zijn kort gezegd bedoeld om op voorhand aan te geven wanneer licht vergunningplichtige bouwwerken geacht worden te voldoen aan de 'redelijke eisen van welstand'. Door deze loketcriteria te synchroniseren met het beeldkwaliteitplan en de gebiedsgerichte criteria wordt voorkomen dat onbedoeld strijdigheid ontstaat. Om deze redenen stellen wij u tevens voor het AB voor te stellen om de in paragraaf 5.4 opgenomen 'Objectgerichte welstandscriteria' aan te passen in lijn met de beoogde beeldkwaliteit. Deze zogenaamde objectgerichte welstandscriteria hebben betrekking op objecten als containers, stacaravans, reclameobjecten, etc.

Juridische werking

Het beeldkwaliteitplan (incl. de welstandscriteria) vormt in feite een soort uitwerking van het redelijk globale vrijstellingsbesluit Meeroevers fase I. Het perkt de ruimte die het vrijstellingsbesluit biedt verder in. Dit is in beginsel mogelijk, echter mag dit geen wezenlijke beperkingen opleggen ten opzichte van het juridisch planologisch vastgestelde regime.

Over de exacte grens bestaat in de literatuur geen overeenstemming, al moet worden aangenomen dat in het voorliggende beeldkwaliteitplan op enkele punten sprake is van dergelijke verdergaande beperking. Dit komt in de praktijk vaker voor, vanwege de doorgaans lange periode tussen de start van juridisch planologische procedures en de uiteindelijke gewenste woonproducten en bijbehorende beeldkwaliteit. Correctie vindt veelal plaats via een zogenaamd uitwerkingsplan.

Voor de projectmatige bouw worden overigens geen problemen verwacht, omdat binnen Bureau Meerstad (aandeelhoudersvergadering) is afgesproken dat woningenontwerpen onder regie van Bureau Meerstad en op basis van consensus tussen partijen tot stand komen. Op deze wijze wordt voor de projectmatig te ontwikkelen woningen de beoogde kwaliteit op een praktische wijze gewaarborgd.

Voor de "vrije" kavels wordt daarnaast ingezet op actieve kopersbegeleiding door Bureau Meerstad, waardoor tevens inhoudelijke sturing plaatsvindt op de ontwerpen, om de beoogde beeldkwaliteit te bewerkstelligen.

Het is mede in verband met de zogenaamde tweede bouwstroom (uitbouwen, garages, etc), wenselijk om het vrijstellingsregime zo spoedig mogelijk te vervangen door een gedetailleerdere planologische beheersregeling, middels een uitwerkingsplan. Het beeldkwaliteitplan zal daarbij als grondslag dienen voor het uitwerkingsplan. Dit traject zal op korte termijn worden opgestart.