



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 6 augustus 2020
Zaak: 2020-014526
Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma

Opsteller: Harm de Muinck
Contactgegevens: harm.demuinck@midden-groningen.nl
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Gorecht-West fase 4 en 5

1. Voorstel

1. het Beeldkwaliteitsplan Gorecht West fase 4 en 5 vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota Midden-Groningen 2020 en daarbij te bepalen dat het Beeldkwaliteitsplan Gorecht West fase 4 en 5 de in de Welstandnota Midden-Groningen 2020 omschreven gebiedsgerichte welstandscriteria voor dit plangebied vervangt;
2. het bestemmingsplan Hoogezand, Gorecht-West fase 4 en 5 als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1952.bphgzgorechtw4en5-va01, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan Hoogezand, Gorecht-West fase 4 en 5 betrekking heeft;
4. Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen verzoeken het plan vervroegd ter inzage te leggen.

2. Inleiding

De wijk Gorecht-West is gebouwd in het midden van de vorige eeuw. Een deel van de woningvoorraad is verouderd en aan vernieuwing dan wel vervanging toe. Het betreft met name de sociale huur- en koopwoningen in de zogenaamde 'rode bakstenen buurt'. De afgelopen jaren werken woningcorporatie Lefier (hierna: Lefier) en gemeente samen om met de huidige bewoners van de wijk te komen tot vernieuwing van de wijk.

De basis van de herstructurering en vernieuwing wordt gevormd door de Wijkvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2012, hierna: Wijkvisie). Om de maatregelen uit de Wijkvisie uit te kunnen voeren is het Beeldkwaliteitsplan Gorecht-West opgesteld (hierna: bkp). Dit bkp is samen met de Wijkvisie door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer vastgesteld en maakt sinds die tijd onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota. Voor het

planologisch uitwerken van de Wijkvisie is tot en met fase 3 gekozen voor het werken met omgevingsvergunningen. Voor fase 4 en 5 wordt gewerkt met een bestemmingsplan. Het creëren van een planologisch kader loopt daarmee vooruit op de verdere voorbereidingen voor de bouwwerkzaamheden. Fase 4 en 5 vormen samen één geheel, terwijl de uitvoering wel volgtijdelijk plaatsvindt: eerst fase 4 en daarna fase 5. Vanwege deze samenhang is ervoor gekozen om beide fasen gelijktijdig door te vertalen in één passend regiem. Dit geldt zowel voor de planologische aspecten als voor de beeldkwaliteitseisen.

3. Publiekssamenvatting

De afgelopen jaren werken Lefier en gemeente samen om met de huidige bewoners van de wijk Gorecht-West te komen tot vernieuwing van de wijk. Fase 1 en 2 zijn reeds opgeleverd en fase 3 is in een afrondende fase. De laatste fasen, fase 4 en 5 zijn nu aan de beurt. Om uitvoering te geven aan de laatste fasen van de in 2012 vastgestelde Wijkvisie, is medio mei 2020 een aanvullend ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Er zijn geen reacties of zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan kunnen vervolgens worden vastgesteld.

4. Bevoegdheid van de raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 12a Woningwet bevoegd (onderdelen van) een welstandsnota vast te stellen. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

5. Beoogd effect

De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan, waarmee actuele, kwalitatieve en rechtszekere kaders ontstaan voor de verschillende functies en gebruikers in het plangebied.

6. Historische context

In 2012 is de Wijkvisie vastgesteld als kader voor de vernieuwing van de wijk Gorecht-West waar de gemeente samen met Lefier en bewoners aan werkt. De wijk wordt in fasen vernieuwd. Fase 1 en 2 zijn reeds opgeleverd en fase 3 is in uitvoering, maar ook bijna afgerond.

Voor specifiek fase 4 en 5 zijn verschillende contactmomenten met bewoners geweest. Bij diverse informatie/inloop bijeenkomsten in De Vredekerk, zijn de plannen met digitale beelden en met grote posters gepresenteerd door gemeente, woningcorporatie Lefier en de ontwerpers. De bewoners, huurders en belangstellenden konden een realistisch beeld krijgen van het mogelijke plan en de varianten. In het interactieve deel was er de gelegenheid om met een VR-bril delen van het plan en de mogelijke varianten in 3D te ervaren. Daarbij was er ruimschoots de gelegenheid om met elkaar in gesprek te gaan en zijn op- en aanmerkingen uit deze gesprekken meegenomen in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Daarnaast heeft de gemeente ook keukentafelgesprekken bij de bewoners thuis gevoerd, zodat wensen meegenomen konden worden. Ook in de nieuwsbrieven over de herstructurering van Gorecht-West is gecommuniceerd over de plannen, planning en veranderingen.

7. Argumenten

1. Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat specifiek op deze ontwikkeling toegesneden criteria. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen op basis van het algemene bkp en het stedenbouwkundig

plan Woonpark Gorecht. Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan beoogt bouwers te inspireren en vormt het toetsingskader voor de welstandsommissie. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en voorgesteld wordt deze dan ook als zodanig vast te laten stellen door de gemeenteraad. Naast de specifieke welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan, blijven de algemene welstandscriteria, de objectgerichte criteria en de excessenregeling van de welstandsnota (voor zover relevant) van kracht.

Het beeldkwaliteitsplan is een zogenaamde beleidsregel. Op basis van de inspraakverordening is het ontwerpbeeldkwaliteitsplan met ingang van 21 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Deze procedure liep tegelijk op met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Daarnaast is het ontwerpbeeldkwaliteitsplan doorgesproken met Libau. Libau heeft tijdens dit gesprek positief gereageerd op dit ontwerp. Wel is gezamenlijk geconstateerd dat met enkele tekstuele wijzigingen de ruimtelijke ambitie van het beeldkwaliteitsplan nog duidelijker wordt verwoord. Deze wijzigingen zijn ook door Libau beoordeeld. Libau geeft aan *“dat het een goed document is voor de ontwerper(s) om mee aan de slag te gaan.”*

Voor een compleet beeld moeten het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan in samenhang worden gelezen. Het bestemmingsplan geeft onder meer regels ten aanzien van de toegestane functies (gebruik), de situering van de bebouwing en de maatvoering van de bebouwing. Het bestemmingsplan vormt daarvoor het juridische kader. Deze aspecten zijn niet in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan dat zijn basis heeft in het voor fase 4 en 5 opgestelde stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is ontworpen op basis van vier ruimtelijke hoofdkeuzes:

1. In het plan worden 126 nieuwe woningen gerealiseerd. De inpassing van de bestaande, koopwoningen is een belangrijk onderdeel van de opgave.
2. De plek waar nu de wijk ligt, was tot halverwege de 20^e eeuw onderdeel van de Kropswolder Polder. De oorspronkelijke oost-westgericht polderstructuur is als onderlegger voor het plan ingezet.
3. Een centraal park verbindt de verschillende fasen van Gorecht-West met elkaar en met bovenwijkse voorzieningen, zoals het winkelcentrum en het Gorechtpark.
4. Aan het centrale park zijn woonweides gekoppeld. Deze woonweides bieden een aangename leefkwaliteit voor de bewoners.

De functies zijn in het bestemmingsplan globaal bestemd om enige ruimte te bieden aan aanpassingen in het bouwplan, mits voldaan wordt aan de gestelde kwaliteitseisen. Kwaliteit van de exacte invulling van het gebied is bepalend. In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van drie hoofdbestemmingen, namelijk woongebied, groen en verkeer. Binnen het woongebied wordt niet uitputtend de exacte invulling voorgeschreven. Hoofregel is dat bouwwerken zijn toegelaten, mits passend binnen de gestelde randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan en binnen de aangewezen bouwvlakken.

De hoofdopzet van de wijk is tijdens de procedure niet aangepast. De stedenbouwkundige opzet blijft gehandhaafd. Wel wordt een wijziging aangebracht voor fase 4. Fase 4 wordt in oostwest richting doorsneden door een waterpartij. Deze twee delen staan niet met elkaar in directe verbinding. Om te voorkomen dat de (brand)veiligheid en toegankelijkheid in het geding kan komen en om te voorkomen dat er onduidelijke situaties kunnen ontstaan met de routing naar de centrale parkeergelenheden, wordt een verbinding gemaakt tussen de noord- en zuidkant van fase 4 door middel van een sobere maar doelmatige brug. Het uitgangspunt blijft dat de wijk verkeersluw blijft.

Er is onderzoek gedaan naar de diverse relevante ruimtelijke aspecten, zoals archeologie, geluid, bodem, gevaar en waterhuishouding. De uitkomsten zijn opgenomen in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten van de toelichting op het bestemmingsplan. Er zijn geen belemmeringen die zich tegen de voorziene ontwikkelingen verzetten.

Met ingang van 21 mei heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder te inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Wel worden enkele ondergeschikte ambtelijke wijzigingen voorgesteld:

1. Omdat het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, moet als gevolg van de daarin doorgevoerde wijzigingen, het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld;
2. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan naast juridisch houdbaar ook gebruiksvriendelijk is. Dit kan worden bereikt door een leesbaar plan te schrijven en te verbeelden. Ook een consequente hantering van de plansystematiek draagt hieraan bij. Hoewel het ontwerpbestemmingsplan juridisch deugdelijk is, is de systematiek niet overal consequent op de verbeelding doorgevoerd. Om deze reden zijn bijvoorbeeld de parkeerkoffers aan de west- en oostzijde van fase 4 niet meer bestemd als verkeer, maar opgenomen onder de reeds aangrenzende groenbestemming.
3. In de regels ontbraken de definities van bijgebouw en overkapping. Deze zijn toegevoegd.

3. Bestaande Grex

De gemeente is verplicht om bepaalde kosten die verband houden met het bestemmingsplan te verhalen. Op 6 november 2017 is de gebiedsexploitatie Gorecht-West geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Deze gebiedsexploitatie ligt aan de basis van het voorbereidingskrediet voor fase 4 en 5 van Gorecht-West die in september 2019 beschikbaar is gesteld. Hiermee zijn de voorbereidingen getroffen voor de uitvoering van de laatste twee fasen in het project herstructurering Gorecht-West. Dit betreft onder andere ook het bestemmingsplan.

De Wijkvisie Gorecht-West en de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Gorecht-West tussen de toenmalige gemeente Hoogezand-Sappemeer en Lefier is vastgesteld door de raad op 5 maart 2012, evenals de bijbehorende financiële paragraaf. Binnen deze gebiedsontwikkeling voeren beide partijen de eigen kerntaak voor eigen rekening en risico uit.

4. Bekendmaking

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn van zes weken in plaats van de standaardtermijn van twee weken, voordat de bekendmaking mag plaatsvinden. In deze periode hebben het ministerie van I&M

en de provincie de mogelijkheid om te reageren, indien de wijzigingen hun belangen betreffen. Het ministerie van I en M heeft aangegeven dat, indien een plan geen betrekking heeft op Rijksbelangen, het plan vervroegd gepubliceerd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen Rijksbelangen aan de orde. Dit verzoek voor vervroegde publicatie dient nog wel aan GS gedaan te worden.

8. Kanttekeningen en risico's

Met betrekking tot het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn er geen specifieke kanttekeningen en/of risico's.

9. Financiële paragraaf

Zie 7.3. Daarnaast wordt u een separaat voorstel aangeboden over het investeringskrediet.

10. Communicatie

Door middel van nieuwsbrieven en inloopavonden is en wordt de omgeving continue geïnformeerd. Zie ook 5. historische context voor de reeds gevoerde communicatie.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken voor beroep ter inzage. Belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen, kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Tegen het beeldkwaliteitsplan kunnen geen rechtsmogelijkheden worden aangewend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 Conceptraadsbesluit
- 2 Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
- 3 Beeldkwaliteitsplan