



# Voorstel

## Gemeenteraad

Datum: 28 mei 2019  
Zaak: 2018-018523  
Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma

Opsteller: Alex Glazenburg  
Contactgegevens: alex.glazenburg@midden-groningen.nl  
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan Stadshart Noord Hoogezand

### 1. Voorstel

- 1.1. Vast te stellen het Beeldkwaliteitsplan Stadshart Noord Hoogezand (23 mei 2019);
- 1.2. Beeldkwaliteitsplan Stadshart Noord Hoogezand (23 mei 2019) toe te voegen aan de Welstandsnota Hoogezand-Sappemeer (2004) en daarbij te bepalen dat het Beeldkwaliteitsplan Stadshart Noord Hoogezand de in de Welstandsnota Hoogezand-Sappemeer omschreven gebiedsgerichte welstandscriteria voor het plangebied van Stadshart Noord Hoogezand vervangt.

### 2. Inleiding

De gemeente zet zich al jaren in voor de ontwikkeling van een nieuw stadshart voor Hoogezand. Met de nieuwbouw van het gemeentehuis wordt de laatste hand gelegd aan het zuidelijke deel. Nu is de gebiedsontwikkeling van het noordelijke deel van het stadshart aan snee. Ten behoeve daarvan is het Beeldkwaliteitsplan Stadshart Noord Hoogezand (hierna: *beeldkwaliteitsplan*) opgesteld. Dit *beeldkwaliteitsplan* heeft vaststelling door de gemeenteraad.

### 3. Publiekssamenvatting

Om de ontwikkeling van het Stadshart Noord in Hoogezand mogelijk te maken moet er een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Stadshart Noord Hoogezand beschrijft de ruimtelijke en functionele eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de gebiedsontwikkeling van het stadshart. Ontwikkelaars en architecten dienen dit beeldkwaliteitsplan te gebruiken als handleiding bij de verschillende deeluitwerkingen. De welstandscommissie zal het beeldkwaliteitsplan gebruiken als kader voor haar toezicht op en

toetsing van de bouwplannen die daaruit voortvloeien. Voor de nieuwe bewoners, maar zeker ook voor de huidige omwonenden, wordt daarmee de geambieerde beeldkwaliteit van de gebiedsontwikkeling geborgd. Het ambitieniveau in die beeldkwaliteit is tot stand gekomen in een zorgvuldig vormgegeven voorbereidingsprocedure. Op basis van de ontvangen reacties kan worden geconcludeerd dat er voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan breed draagvlak bestaat.

#### 4. Bevoegdheid van de raad

De bevoegdheid tot vaststelling van een *beeldkwaliteitsplan* door de gemeenteraad heeft z'n grondslag in artikel 12a van de Woningwet en artikel 2.2.1 van de Welstandsnota Hoogezand-Sappemeer (2004).

#### 5. Beoogd effect

Duiden en borgen van de beeldkwaliteit van de gebiedsontwikkeling van het noordelijk deel van het stadshart.

#### 6. Historische context

De gemeente zet zich al lange tijd in voor de ontwikkeling van een nieuw stadshart van Hoogezand. In de voorbije drie decennia is daartoe veel vastgoed aangekocht en zijn vele, met name verouderde bedrijfspanden gesloopt. Ook is inmiddels een voornaam deel van het beoogde nieuwe stadshart tot ontwikkeling gekomen. Met de nieuwbouw van het gemeentehuis wordt aan de realisatie van het zuidelijk stadshartdeel op dit moment de laatste hand gelegd.

Inmiddels is ook een start gemaakt met de gebiedsontwikkeling van het resterende noordelijk deel van het stadshart. De gemeente, Geveke Bouw, Lefier, Groninger Huis en De Reenske Compagnie hebben daarvoor de handen ineen geslagen. Intentioneel is afgesproken dat de corporaties een groot deel van het woningbouwprogramma afnemen, terwijl de gemeente en Geveke Bouw in gezamenlijkheid de planontwikkeling en -realisatie voor hun rekening nemen (intentieovereenkomst d.d. 18 april 2017). De gemeente en Geveke hebben onderling de afspraken verbijzonderd in een samenwerkingsovereenkomst (samenwerkingsovereenkomst d.d. 20 december 2017).

Inmiddels heeft de samenwerking tussen Gemeente en Geveke geleid tot een Grondexploitatie, een MER-notitie, twee zich in procedure bevindende bestemmingsplannen (Tussenhof en De Componist) en het ter besluitvorming voorliggende *beeldkwaliteitsplan*. Grondexploitatie, MER-notitie en het *beeldkwaliteitsplan* richten zich op het hele plangebied (noordelijk deel stadshart), terwijl beide bestemmingsplannen zich op delen daarvan richten. *Beeldkwaliteitsplan* en bestemmingsplan Tussenhof liggen nu tegelijkertijd ter besluitvorming voor.

#### 7. Argumenten

Ruimtelijke visie (gehele stadshart)

De kern van de ruimtelijke visie voor het stadscentrum is het versterken van de veenkoloniale eigenheid. Dat gebeurt door verder te bouwen op de historische gelaagdheid van de plek en het vergroten van de samenhang tussen de verschillende linten, diepen en wijken. Binnen het beschikbare grid worden moderne stedelijke voorzieningen (zuidelijk deel) in combinatie met eigentijds stedelijk wonen (noordelijk deel) vormgegeven.

#### Ambitie beeldkwaliteit (Stadshart Noord)

Het voorliggende *beeldkwaliteitsplan* richt zich specifiek op het gridblok Kerkstraat-Burgemeester Van Rooyenstraat-Kieldiep-Meint Veningastraat, kortweg Stadshart Noord. Binnen dit blok heeft het *beeldkwaliteitsplan* de ambitie om een samenhangend centrum-stedelijk weefsel te bewerkstelligen. Binnen dit weefsel krijgt de karakteristieke historisch-ruimtelijke structuur nieuwe betekenis en zeggenschap. De Kerkstraat gaat functioneren als een identiteitsvolle toegangspoort. Zorgvuldig op elkaar afgestemde eisen voor zowel bebouwing als het openbaar gebied gaan een zichtbare bijdrage leveren aan een hogere kwaliteit van de centrum-stedelijke leefomgeving. Qua bebouwing bevinden zich in het Stadshart Noord louter woningen, zo'n 300 in getal.

De Kerkstraat en het Kieldiep vormen de nadrukkelijke ruimtelijke kwaliteitsdragers in Stadshart Noord. De Erasmusweg, de spoorlijn en het Heveapad koppelen deze twee lange lijnen en slaan daarnaast ook een verbinding met de parkachtige woonomgeving van de Jan Huitzingstraat en de Johan de Wittlaan. Het openbaar gebied van de Kerkstraat wordt aangeheeld met robuuste laanbeplanting, groene voortuinen en nieuwe woonpanden. Het openbaar gebied van het Kieldiep wordt versterkt door de introductie van een parkachtige en voor fietsers en voetgangers goed toegankelijke oeverzone. Er ontstaan meerdere bouwvelden, die van noord naar zuid verlopen van een meer dorpse naar een meer stedelijke uitstraling. Grofweg is de uitstraling aan de zuidzijde van het spoor meer stedelijk, hoger en formeler; aan de noordzijde van het spoor bevinden zich meer dorpse elementen.

Er is voor gekozen om de verkeerssituatie grotendeels ongewijzigd te laten. De Kerkstraat, de Erasmusweg en de Van de Duyn van Maasdamweg blijven de verkeerskundige hoofdstructuur vormen. Enige wijziging is dat de Atlantakade vanaf de spoorlijn tot aan de Burgemeester van Royenstraat Oost autoluw wordt. De huidige verkeerstunnel onderdoor het spoor zal alleen nog worden opengesteld voor langzaam verkeer.

#### Borging beeldkwaliteit

De gebiedscriteria in de Welstandsnota Hoogezand-Sappemeer bieden onvoldoende soelaas voor de gebiedsontwikkeling Stadshart Noord. Het voorliggend *beeldkwaliteitsplan* specificereert die criteria en zal die - met het vaststellingsbesluit - ook vervangen. De algemene criteria van de Welstandsnota blijven daarbij overigens wel gewoon van kracht.

Bij het ontwikkelen van bouwplannen zullen ontwikkelende partijen en hun architecten het beeldkwaliteitsplan als leidraad en inspiratiebron ter hand moeten nemen. Die bouwplannen zullen door de onafhankelijke welstandscommissie ook in de context van het *beeldkwaliteitsplan* worden beoordeeld en getoetst. Het *beeldkwaliteitsplan* geeft daarmee zowel naar bestaande als nieuwe bewoners zekerheid over de kwaliteit van de ingrepen.

#### Gevoerd overleg beeldkwaliteit

In het voorbereidingstraject is nadrukkelijk draagvlak gezocht voor het ambitieniveau van het *beeldkwaliteitsplan*. Zo is het formele overleg gevoerd met Libau. Meerdere afstemmingsmomenten - van voorontwerp, ontwerp tot en met het definitief ontwerp - hebben geleid tot een positieve schriftelijke overlegreactie (zie bijlage 2).

#### Communicatie naar omwonenden en inwoners

Regelmatig wordt over de vorderingen in de gebiedsontwikkeling van Stadshart Noord naar omwonenden en inwoners door middel van nieuwsbrieven en inloopbijeenkomsten gecommuniceerd. Zo ook met de nieuwsbrief van maart 2019 en de inloopbijeenkomsten van 28 juni 2018 en 26 maart 2019. Tijdens de inloopbijeenkomst van 26 maart is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke en esthetische kwaliteitseisen van Stadshart Noord. Bezoekers reageerden daarop opvallend positief.

#### Verleende inspraak *beeldkwaliteitsplan*

Het ontwerp (O) van het *beeldkwaliteitsplan* heeft vanaf 26 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden het plan in te zien, daarover vragen te stellen als ook een formele inspraakreactie te geven. Terinzagelegging en inspraakmogelijkheid zijn aangekondigd via een publicatie in de Regiokrant en op de gemeentelijke website. Formele reacties zijn uitgebleven.

#### Beeldkwaliteit - van ontwerp (O) naar definitief ontwerp (DO)

Voor de bouwvelden ten zuiden van het spoor (vlek 1, 2 en 9) zijn de gesprekken met afnemers inmiddels zo ver gevorderd dat invullingen bijna tot op detailniveau bekend zijn. Beschrijvingen en afbeeldingen voor deze velden zijn in de DO-versie van het *beeldkwaliteitsplan* daarom nu navenant concreet gemaakt. In vlek 1 zal het bestaande gebouwencomplex Tussenhof-Zuid worden afgerond met appartementen (in plaats met stadsvilla's). In vlek 2 verspringt de hogere appartementsbebouwing van 5 naar 3 bouwlagen (in plaats van 4 om 4 bouwlagen). Deze bebouwing gaat grondgebonden woningen (in plaats van appartementsbebouwing) langs het Kieldiep flankeren. Gestreefd wordt naar een harmonieus en evenwichtig vormgegeven ensemble. En tenslotte is in de DO-versie van het *beeldkwaliteitsplan* op de overgang van vlek 1 en 2 meer expressie gegeven aan bebouwing en openbaar gebied op de hoek Erasmusweg-Kerkstraat. Gevolg hiervan zal zijn dat het routeverloop van het doorgaande autoverkeer ruimtelijk-esthetisch beter wordt begeleid.

### **8. Kanttekeningen en risico's**

Voor de bouwvelden ten noorden van het spoor vormt het *beeldkwaliteitsplan* vooralsnog een stevige ambitie. Een mooie ambitie is vooral ook de poging om de bestaande squashal met bijhorende woning alsnog bij de gebiedsontwikkeling te betrekken. Het *beeldkwaliteitsplan* gaan nu weliswaar nog uit van bestemming en inpassing ervan. Maar de plek zou zich, ter markering van de bajonetbeweging in het Kieldiep - ook prima eigenen voor een gebouwelijke verbijzondering.

### **9. Financiële paragraaf**

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Stadshart Noord geldt een grondexploitatie (27

september 2018). Voorliggend *beeldkwaliteitsplan* vormt geen wijziging ten opzichte van deze grondexploitatie.

## 10. Communicatie

Het *beeldkwaliteitsplan* heeft een formele voorbereidingsprocedure doorlopen (zie 8). Die procedure is ingebed in een veel bredere informatiestroom, van nieuwsbrieven en inloopbijeenkomsten. Van die nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten zijn er in de toekomst nog meer voorzien.

## 11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Met de verleende inspraak en het gevoerde overleg is voldaan aan de voorbereidingseisen zoals die zijn bedoeld in artikel 12a lid 1 juncto artikel 12 lid 4 van de Woningwet en de gemeentelijke Inspraakverordening en kan van breed draagvlak worden gesproken. Na het besluit tot vaststelling van het *beeldkwaliteitsplan* staat er geen (rechtstreekse) mogelijkheid tot bezwaar of beroep open.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn  
Burgemeester

H.J.W. Mulder  
Secretaris

### Bijlage:

- 1 Beeldkwaliteitsplan Stadshart Noord Hoogezand (23 mei 2019)
- 2 Overlegreactie Libau (28 mei 2019)