

GEMEENTE BEDUM

RAAD : 24 november 2016
AGENDAPUNT : 3
RV NUMMER : 062

ONDERWERP : Welstandsregime bouwlocatie Kop van Noord.

**VOORGESTELD
BESLUIT** : De bouwlocatie “Kop van Noord” aan te wijzen als welstandsvrij gebied.

TOELICHTING :

Voor de locatie van de voormalige gasfabriek op de hoek Wilhelminalaan-Boterdiep Wz te Bedum is een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van grondgebonden woningen. Het vorige plan ging uit van appartementen. Bij dit plan was een op de appartementen toegesneden ‘beeldkwaliteitsplan’ (welstandseisen) vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is voor de nieuwe invulling niet bruikbaar.

Huidig beleid

De gemeente heeft voor haar gehele grondgebied een welstandsnota (2004) met daarin ‘welstandscriteria’ vastgesteld. Voor specifieke bouwopgaven zijn later middels ‘beeldkwaliteitsplannen’ wijzigingen op de welstandsnota doorgevoerd. Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de gemeente het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen.

Uitwerking van de locatie

De gemaakte verkaveling maakt de bouw van vijf vrijstaande woningen en twee stuks twee-onder-een-kap-woningen mogelijk. Het is de bedoeling dat de twee-onder-een-kap-woningen projectmatig worden gerealiseerd.

De beeldkwaliteit van de omgeving

De langs de Wilhelminalaan en Boterdiep Wz aanwezige woonbebouwing verschilt sterk qua typologie. Van herenhuizen (villa's), middenstandswoningen, twee-onder-een-kapwoningen tot bungalow. Van vooroorlogs (1880-1940, o.a. Amsterdamse School) tot woningen uit de wederopbouwperiode. Woningen met een pannendak (soms met zonnepanelen), een lessenaars dak of plat afgedekt. Van wit en antraciet geschilderde gevels tot gevels van rode of gele baksteen. Op het te ontwikkelen terrein is een eenvoudig vormgegeven gasontvangststation aanwezig. Een fotocollage van de omgeving, als bijlage bij dit voorstel gevoegd, laat een gevarieerd straatbeeld zien.

De te realiseren beeldkwaliteit op de te ontwikkelen locatie

Het aardbevingsbestendig bouwen vraagt om nieuwe bouwconcepten, waarbij de toepassing van baksteen, vanwege de scheurgevoeligheid, niet meer vanzelfsprekend is.

Vanwege het gevarieerde straatbeeld van de omgeving, de beperkte omvang van het gebied, het brede profiel van de Wilhelminalaan en het ontbreken van tegenoverliggende bebouwing langs Boterdiep Wz leent het gebied zich volgens ons goed voor een *experiment* met welstandsvrij bouwen. Aanvragers krijgen hierdoor meer ruimte om te anticiperen op de ‘ontwerpprincipes van het aardbevingsbestendig bouwen’, zoals b.v. beperking van de massa door toepassing van lichtere bouwmaterialen in de vorm van hout of staal en met het toepassen van nieuwe (experimentele) bouwconcepten.

Beoogd effect

Aan kopers/ontwikkelaars van het gebied meer vrijheid te bieden om in te spelen op de ontwerpprincipes van het aardbevingsbestendig bouwen en daarbij hun eigen ontwerp te realiseren.

Risico's

Het welstandsvrij verklaren van deze locatie kan mogelijk inbreuk maken op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, indien er bijvoorbeeld wordt gekozen voor een bouwstijl die detoneert met de bestaande en of overige te realiseren bebouwing. Uit de inmiddels opgedane praktijkervaring in welstandsvrije gebieden in andere gemeenten komt onderstaand citaat.

'Mensen weten heel goed dat ze gezien de waarde en verkoopbaarheid van hun huis, zeker in deze tijd, geen gekke dingen moeten uithalen. Bovendien blijkt keer op keer dat burgers er haast een universeel beeld van 'een mooi huis of straatbeeld' op nahouden.

Het blijkt in de praktijk dus wel los te lopen.

Inspiraak / communicatie

Het voornemen om deze locatie 'welstandsvrij' te verklaren is middels een inloopbijeenkomst in mei 2016 gecommuniceerd met o.a. de buurt en belangstellenden (waaronder potentiële kopers). Hierop is één positieve inspraakreactie ontvangen.

Juridisch Kader

De Woningwet bevat in art. 12, 12 a t/m c voorschriften t.a.v. welstand. Zo is o.a. bepaald dat:

- bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand;
- redelijke eisen van welstand worden vastgelegd in een welstandsnota of in aanvullingen daarop (beeldkwaliteitsplannen);
- de raad kan besluiten dat voor een bepaald gebied geen redelijke eisen van welstand gelden.

Voorstel

Het gebied van het bestemmingsplan "Bedum Kern locatie Kop van Noord" volgens art. 12 lid 2 van de Woningwet aan te wijzen als gebied waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Financiën

Het voorstel heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. Bij een vergunningaanvraag kunnen de kosten van een welstandsadvies worden bespaard.

Evaluatie

Het welstandsvrij invullen van dit gebied zal na realisatie met uw raad worden geëvalueerd.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Bedum, 25 oktober 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. H.P. Bakker

Bijlagen

- tekening met plangebied Bedum Kern locatie Kop van Noord – Welstandsvrij d.d. 25-10-2016;
- fotocollage van de omringing Wilhelminalaan / Boterdiep Wz