

ontwerpvoorstel aan de raad

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Stedenbouw en Planologie

Kenmerk 12.100094

Vergadering Commissie

Vergaderdatum 29 januari 2013



Gemeente Utrecht

Advies aan rijk inzake aanwijzing beschermde stadsgezichten

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 positief advies uit te brengen aan de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van Infrastructuur en Milieu inzake de aanwijzing van de beschermde stads- en dorpsgezichten Haarzuilens, Utrecht-Oost en Zuilen-Elinkwijk (De Lessepsbuurt), conform artikel 35, tweede lid van de Monumentenwet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 29 jan 2013

status: **A**

samenvatting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Stedenbouw en Planologie
Kenmerk	12.100094
Vergadering	Commissie
Vergaderdatum	29 januari 2013



Advies aan rijk inzake aanwijzing beschermd stadsgezichten

Raadsvoorstel:

- 1 positief advies uit te brengen aan de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van Infrastructuur en Milieu inzake de aanwijzing van de beschermde stads- en dorpsgezichten Haarzuilens, Utrecht-Oost en Zuilen-Elinkwijk (De Lessepsbuurt), conform artikel 35, tweede lid van de Monumentenwet.

Argumenten

- 1.1 De status van rijksbeschermd stadsgezicht draagt bij aan het behoud van de historische en ruimtelijke kwaliteiten, zonder de ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden te bevriezen.
- 1.2 De binnenstad van Utrecht is sinds 1976 beschermd stadsgezicht; sindsdien is de kwaliteit van dit gebied aanzienlijk gestegen en zijn de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten verbeterd en versterkt.
- 1.3 Met de actualisering van de bestemmingsplannen liggen er kansen om de bescherming van de kwaliteiten van deze gebieden beter te waarborgen.
- 1.4 Veel bewoners van de betreffende gebieden steunen het voorstel tot aanwijzing.
- 1.5 De status van beschermd stadsgezicht draagt bij aan de waardering en bewustwording van de kwaliteiten van de gebieden.
- 1.6 De beeldkwaliteit van het beschermde gezicht kan door de gemeente gestuurd worden doordat in beschermde stads- en dorpsgezichten een beperkte vergunningplicht geldt voor bepaalde sloop- en bouwactiviteiten.

Kanttekeningen

- 1.1 De status van beschermd stads- of dorpsgezicht kan effect hebben op de huurprijzen en dus op de prijsontwikkeling van de particuliere en sociale huurwoningvoorraad.
- 1.2 Er zijn geen subsidiemogelijkheden voor beschermde gezichten.



Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Stedenbouw en Planologie
Kenmerk	12.100094
Vergadering	Commissie
Vergaderdatum	29 januari 2013

Advies aan rijk inzake aanwijzing beschermde stadsgezichten

Context

In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn door het rijk architectuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevolle gebieden in Nederland uit de periode 1850-1940 geïnterviewd en geselecteerd in het kader van het nationale Monumenten Inventarisatie Project.

Voor de gemeente Utrecht zijn daaruit drie gebieden geselecteerd die een dusdanig hoge architectuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit hebben dat zij door het rijk zijn voorgedragen als toekomstig beschermd stads- of dorpsgezicht. Het gaat om het dorp Haarzuilens (met kasteel De Haar, het landgoed en het omringende park), Utrecht-Oost (met name Maliebaan en Wilhelminapark en omgeving) en de woonbuurten Elinkwijk en de De Lessepsbuurt en omgeving in Zuilen.

Daaruit voortvloeiend heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op respectievelijk 15 juni 2004, 21 en 23 september 2005 voorstellen gezonden bovengenoemde gebieden aan te wijzen als beschermd stadsgezicht en ons daarbij om advies over het voorstel gevraagd.

Op grond van de Monumentenwet 1988 is dit voorstel tot aanwijzing gelijktijdig ook aan gedeputeerde staten, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie gezonden. Deze adviesorganen hebben positief geadviseerd op respectievelijk 19 december 2005, 13 juni 2006 en 19 oktober 2010. Het rijk heeft de aangegeven de aanwijzingsprocedure te willen afronden en heeft de gemeente gevraagd nu ook haar advies uit te brengen.

Door de landelijke huurprijsontwikkelingen ten aanzien van beschermde stadsgezichten heeft de Utrechtse reactie op zich laten wachten. In verband met aanpassing van de wettelijke mogelijkheden om huurprijzen van woningen gelegen in beschermde stadsgezichten aan te passen, was afstemming met de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) noodzakelijk. Deze afstemming heeft in de zomer van 2012 plaatsgevonden.

Met wijkbureau Oost is overleg geweest over de voorgenomen aanwijzing en met wijkbureau West is regelmatig contact geweest naar aanleiding van de plannen voor de De Lessepsbuurt. Tijdens de inloopavond in verband met het concept-voortontwerpbestemmingsplan voor Haarzuilens op 2 oktober 2012 is de aanwijzing ook aan

de orde geweest. De dorpsvereniging is op de hoogte van de voorgenomen aanwijzing.

Na ontvangst van alle adviezen kan de aanwijzingsprocedure afgerond worden en beslissen de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en van Infrastructuur en Milieu over de aanwijzing (duur ca. 1 à 1,5 jaar). Gezien het feit dat het rijk de gemeente verzocht heeft de procedure nu af te ronden, is het zeer onwaarschijnlijk dat de ministers de gebieden niet zullen aanwijzen. De aanwijzing heeft rechtskracht als het besluit is gepubliceerd in de Nederlandse Staatscourant. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen het aanwijzingsbesluit binnen zes weken na publicatie in de Staatscourant, in de vorm van een zienswijze.

Argumenten

1.1 *De status van rijksbeschermd stadsgezicht draagt bij aan het behoud van de historische en ruimtelijke kwaliteiten, zonder de ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden te bevriezen.*

De aanwijzing tot Beschermd Stads- en/of Dorpsgezicht heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van bijzondere historische gebieden in dorpen en steden te bewaken. Het uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen in deze gebieden is in eerste instantie behoud van de historische karakteristieken en kwaliteiten. In deze gebieden vindt ruimtelijke en functionele vernieuwing en ontwikkeling selectief plaats, continuïteit wordt nagestreefd en geen rigoureuze transformatie. Om dit doel te bereiken stelt de Monumentenwet de eis om voor de aangewezen gebieden beschermende bestemmingsplannen op te stellen.

Toekomstige ontwikkelingen met behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten blijken in de praktijk goed mogelijk. Een goed voorbeeld hiervan is Fortdorp Blauwkapel, sinds 1966 beschermd dorpsgezicht. Deze status heeft de herontwikkeling eind jaren '90 niet tegengehouden, maar wel een verantwoord cultuurhistorische context gegeven, waardoor het resultaat van oud en nieuw tot een gewaardeerde woonomgeving heeft geleid.

Bij het voorgesteld beschermd dorpsgezicht Haarzuilens is bij de huidige en toekomstige groen-recreatieve ontwikkelingen rekening gehouden met behoud van het bijzondere karakter van buitenplaats en het landgoed Kasteel de Haar en de bijbehorende hoogmonumentale parkaanleg.

1.2 *De binnenstad van Utrecht is sinds 1976 beschermd stadsgezicht; sindsdien is de kwaliteit van dit gebied aanzienlijk gestegen en zijn de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten verbeterd en versterkt.*

Met de status van beschermd stadsgezicht kan de gemeente beter sturen op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onder andere door een beschermend bestemmingsplan. Daarnaast heeft de status van beschermd stadsgezicht een positieve uitstraling op het imago van de gehele stad en op wijkniveau. Daarnaast geeft het een impuls aan bewoners en investeerders zorgvuldig om te gaan met de historische bebouwing, de openbare ruimte en het groen. Dit heeft weer een positief effect op de economische waarde van het erfgoed en het gehele gebied.

1.3 *Met de actualisering van de bestemmingsplannen liggen er kansen om de*

bescherming van de kwaliteiten van deze gebieden beter te waarborgen.

Een deel van de (bestaande) bestemmingsplannen worden door het rijk als voldoende beschermend aangemerkt (bijvoorbeeld Wilhelminapark), maar voor een deel van de te beschermen gebieden is dat nog niet het geval. Bij de eerstvolgende actualisering van de bestemmingsplannen kan de bescherming van de gebieden beter gewaarborgd worden in de nieuwe bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan waarin de Lessepsbuurt en Elinkwijk liggen, is op dit moment nog niet voldoende beschermend. Voor dit gebied zal een beheersverordening worden gemaakt waarin de bestaande historische kwaliteiten worden gewaarborgd.

Voor Utrecht-Oost geldt dat bestemmingsplan Buiten-Wittevrouwen uit 1994 nog moet worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt en Huizingabuurt is vastgesteld in 2007; het voorgestelde beschermde gezicht is hierin al meegenomen.

Voor Haarzuilens is het voorontwerpbestemmingsplan in procedure, het voorgestelde beschermde gezicht is hierin meegenomen.

In het kader van decentralisering zal het rijk geen formele reactie geven over al dan niet voldoende beschermend zijn van de bestemmingsplannen. Op verzoek van gemeenten zal het rijk in het kader van vooroverleg wel de nationale belangen toelichten en kennis inbrengen als daar om gevraagd wordt.

1.4 Veel bewoners van de betreffende gebieden steunen het voorstel tot aanwijzing.

De afgelopen jaren hebben burgers uit de betreffende gebieden regelmatig contact gezocht met de afdeling Erfgoed, om te vragen wanneer het beschermde gezicht van kracht wordt. Deze bewoners zijn bezorgd over de in hun ogen ongewenste aantasting van de bijzondere waarden van het gebied en de gebouwen.

Bij de De Lessepsbuurt heeft de voorgenomen aanwijzing de afgelopen jaren een belangrijke rol gespeeld voor de bewoners en bewonersvereniging in hun streven eerst sloop te voorkomen en daarna bij de renovatie van het complex. Momenteel maken zij zich zorgen over de voorgenomen verkoop van de woningen en de gevolgen daarvan voor de monumentale uitstraling van het complex.

In Utrecht-Oost is de voorgenomen aanwijzing opgenomen in de wijkambitie.

1.5 De status van beschermd stadsgezicht draagt bij aan de waardering en bewustwording van de kwaliteiten van de gebieden.

De status beschermd stads- en/of dorpsgezicht is een feitelijke waardering voor de ruimtelijke en historische kwaliteit van bijzondere delen van de stad. De ervaring leert dat deze op meerdere manieren positief kan doorwerken:

- in de beeldvorming van de wijk, stad of regio;
- in de identiteit van de bewoners die daardoor trots zijn op hun buurt en voorzichtiger omgaan met de kwaliteiten: in de De Lessepsbuurt was de status van voorgesteld beschermd gezicht destijds een stimulans voor de bewoners te pleiten voor renovatie in plaats van sloop;
- in de bewustwording van het bijzondere gebouwde erfgoed waar eigenaren en huurders in wonen: met name in Utrecht-Oost zijn de bewoners zich hiervan bewust. De nog niet officiële status van beschermd stadsgezicht is voor een aantal bewoners rondom het Wilhelminapark al jaren een punt van aandacht;
- doordat bewoners en eigenaren gaan investeren in de instandhouding en kwaliteit

van hun bezit.

1.6 *De beeldkwaliteit van het beschermde gezicht kan door de gemeente gestuurd worden doordat in beschermde stads- en dorpsgezichten een beperkte vergunningplicht geldt voor bepaalde sloop- en bouwactiviteiten.*

Bouwactiviteiten aan voorgevel en zijgevels, die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, zijn bij beschermde stad- en dorpsgezichten vergunningplichtig; op deze wijzigingen kan de gemeente in positieve zin invloed blijven uitoefenen om de beeldkwaliteit in stand te houden.

Een eventuele toename van het aantal bouwvergunningen voor vergunningplichtige bouwactiviteiten in de te beschermen gebieden is zeer moeilijk in te schatten omdat het gedrag van de eigenaar vooraf moeilijk te voorspellen is.

In het kader van het verminderen van regeldruk zijn per 1 januari 2012 bepaalde bouwactiviteiten in het beschermde stadsgezicht vergunningvrij geworden die van invloed kunnen zijn op de te behouden kwaliteiten. Dit geldt voor inpandige veranderingen of bouwactiviteiten die plaatsvinden aan achtergevels of achterdakvlakken die niet gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied. Het oprichten van bouwwerken mag alleen op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw, loodrecht op de achtergevel, als dit erf niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd. Vergunningvrij bouwen is niet te reguleren, ook niet in bestemmingsplannen. Communicatie en voorlichting aan bewoners over de aanwezige kwaliteiten van de gebieden zal dan ook van groot belang zijn voor de instandhouding van die kwaliteiten.

Als het gaat om beschermde monumenten in beschermde gezichten, is altijd een omgevingsvergunning nodig, behalve voor de activiteiten die vallen onder vergunningvrij wijzigen (zoals regulier onderhoud) en vergunningvrij bouwen zoals gedefinieerd in Bijlage II artikel 3a van het Besluit Omgevingsrecht.

Kanttekeningen

1.1 *De status van beschermd stads- of dorpsgezicht kan effect hebben op de huurprijzen en dus op de prijsontwikkeling van de particuliere en sociale huurwoningvoorraad.*

In oktober 2012 is de huurprijswetgeving gewijzigd. Sindsdien is het mogelijk voor panden, gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht en gebouwd voor 1945, een opslag op de maximaal redelijke huurprijs te vragen van 15%. Dit onder de voorwaarde dat geïnvesteerd is in de instandhouding van de monumentale waarden, ná de formele aanwijzing van het beschermd stad- of dorpsgezicht. Investerings vóór de aanwijzing kunnen niet worden doorberekend in de huurprijs. Het effect zal sterk afhankelijk zijn van het gedrag en huurprijsbeleid van de verhuurders. Voor zittende huurders is het effect beperkt, de huur mag nooit in één keer met 15% verhoogd worden. Voor nieuwe huurders kan wel ineens een maximaal 15% hogere huur worden vastgesteld. De problematiek van de huurprijsstelling in rijksbeschermd gezichten wordt bij de landelijk politiek onder de aandacht gebracht, onder andere door de Federatie Grote Monumentengemeenten.

Er zijn gesprekken gevoerd met vijf corporaties met bezit in de aan te wijzen gebieden. De Stichting Utrechtse Woningcorporaties steunt de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht. De corporaties geven aan vooralsnog geen plannen te hebben het betrokken bezit op te knappen en gebruik te maken van de huur(prijs)ruimte die daarbij kan ontstaan. In de toekomst kan mogelijk wel gebruik gemaakt worden van (een deel van) de extra huurruimte voor de kosten van instandhouding van monumentale waarden. Zij verwachten dat dit niet op grote schaal tot extra huurverhogingen zal leiden. Met de corporaties zijn goede afspraken gemaakt over de minimale voorraad sociale huurwoningen. Huurstijgingen zullen binnen deze afspraken moeten vallen. Zie bijlage (brief STUW d.d. 18 juni 2012).

Aanwijzing als beschermd stadsgezicht zal geen positieve bijdrage leveren aan de spreiding van sociale huurwoningen over de verschillende delen van de stad. Dit is echter een zeer relatief probleem, met gemeentebreed een gering effect. Het aantal particuliere en sociale huurwoningen binnen de voorgestelde gebieden van voor 1945 is in beeld gebracht, zie de tabel in de bijlage. In 2010 hebben de corporaties met de gemeente afgesproken 5% van hun woningbezit in de binnenstad en Utrecht-Oost te mogen verkopen. Na de door Mitros geplande verkoop van de woningen in de Lessepsbuurt, blijven er in de aan te wijzen beschermde gezichten nog slechts 207 sociale huurwoningen over, op een totaal van 47.000 in de gehele gemeente. Dat is minder dan 0,5% sociale huurwoningen in de aan te wijzen gebieden.

Aanwijzen als beschermd stads- of dorpsgezicht kan gevolgen hebben voor de variatie en spreiding van betaalbare huurwoningen. Met name in Utrecht-Oost zal het gevolgen hebben voor de differentiatie omdat de weinige sociale huurwoningen die er zijn -na investeringen voor instandhouding van de monumentale waarden- fors duurder kunnen worden bij mutatie en zelfs uit de voorraad sociale huurwoningen verdwijnen als de huur over de liberalisatiegrens heen gaat. Bij een huurprijs van EUR 550,00 kan het gaan om een huurstijging van maximaal EUR 80,00. Daarnaast worden op grond van staand huurbeleid huurwoningen bij mutatie ook vaak aangepast aan de hogere streefhuren. De schaarstepunten binnen het Woningwaarderingstelsel zorgen voor een extra opwaartse beweging. Het gecombineerde effect kan een behoorlijke huursprong veroorzaken.

In het nieuwe regeerakkoord staan verschillende uitspraken met consequenties voor huurprijzen, deze gevolgen zijn nu nog niet inzichtelijk. Als gevolg van deze ontwikkelingen dient bij nieuwe woningbouwplannen in Oost expliciet rekening gehouden te worden met voldoende sociale woningbouw.

1.2 *Er zijn geen subsidiemogelijkheden voor beschermde gezichten.*

Er bestaan op rijksniveau geen subsidieregelingen voor beschermde stads- en dorpsgezichten. Er bestaan wel provinciale regelingen, zoals het Cultuurfonds voor Monumenten, waarbij eigenaren van gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten én beeldbepalende panden gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht in de provincie Utrecht een aanvraag kunnen doen voor een laagrentende lening voor een restauratie van hun pand, de zogenaamde Cultuurfondshypotheek. Dit is dus geen subsidie, maar een langlopende goedkope lening.

De gemeente Utrecht heeft geen aparte subsidie- of financieringsregeling voor beschermde stads- en dorpsgezichten.

Uitvoering

Nadat de betrokken ministers hun besluit genomen hebben, zal dat worden gepubliceerd in de Staatscourant. Burgers en belanghebbenden kunnen dan gedurende zes weken na bekendmaking een zienswijze cq bezwaar indienen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - uitvoerende dienst van het ministerie van OCW - zal deze bezwaren dan behandelen. De gemeente heeft hier verder geen rol in. De bezwaren en beroepen zullen worden behandeld door het rijk.

De voorgenomen aanwijzing staat al enige tijd op de website van de gemeente, onder cultuurhistorie en monumenten.

In Utrecht-Oost is de voorgenomen aanwijzing gecommuniceerd met het wijkbureau en enkele vertegenwoordigers van bewonersverenigingen. De voorgenomen aanwijzing van dit gebied is in april 2012 toegelicht in het wijknieuws. Bij de De Lessepsbuurt heeft communicatie met de bewoners regelmatig plaatsgevonden naar aanleiding van eerst de sloop en daarna de renovatieplannen. Bij de inloopavond (2 oktober 2012) van het concept-ontwerpbestemmingsplan Haarzuilens is de voorgenomen aanwijzing van het dorpsgezicht ook aan de orde geweest; er zijn door bewoners informatieve vragen gesteld over de betekenis en gevolgen van de aanwijzing.

Na het raadsbesluit zullen er in de betreffende gebieden algemene informatieavonden worden gehouden waarin de consequenties van de aanwijzing worden toegelicht en kunnen bewoners vragen stellen. Ook zal aangegeven worden dat men een zienswijze kan indienen bij het rijk, na de publicatie van het besluit door de betrokken ministers in de Staatscourant.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- kaarten van de te beschermen gebieden;
- toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost, Zuilen-Elinkwijk en Haarzuilens, opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- tabel met aantallen huurwoningen in de gebieden;
- brief van de STUW d.d. 18 juni 2012;
- positief advies van gedeputeerde staten.

raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Stedenbouw en Planologie
Kenmerk	12.100094
Vergadering	Commissie
Vergaderdatum	29 januari 2013

**Gemeente Utrecht**

Advies aan rijk inzake aanwijzing beschermde stadsgezichten

Besluit

- 1 positief advies uit te brengen aan de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van Infrastructuur en Milieu inzake de aanwijzing van de beschermde stads- en dorpsgezichten Haarzuilens, Utrecht-Oost en Zuilen-Elinkwijk (De Lessepsbuurt), conform artikel 35, tweede lid van de Monumentenwet.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier,

De burgemeester,