



BESCHERMD STADSGEZICHT: HOE ZIT DAT NOU IN ELKAAR?



BESTEMMINGSPLAN

In ons vorige artikel sloten wij af met de zin: "de volgende keer verder over het Bestemmingsplan voor het Beschermd gebied". Daar gaan we dan nu ook mee verder. Een "normaal" bestemmingsplan is in principe aanmerkelijk eenvoudiger dan het veel complexere bestemmingsplan voor een beschermd gebied. Waar een normaal plan niet altijd bestaande rooilijnen zal volgen, of op de bestaande verkaveling zal aansluiten, is het bij het bestemmingsplan voor het beschermd gebied juist zo, dat het wél die bestaande rooilijnen en verkavelingen zal trachten te volgen en in detail veel meer, zo niet geheel, rekening zal houden met zaken als dakhelling, nokrichting, de kleine schaal van de bebouwing, een levendig verloop van de rooilijnen en de afwisseling van goot- en nokhoogten.

Wil men een dergelijk plan op de juiste gedetailleerde manier opstellen, dan is het niet voldoende dit slechts in grove lijnen aan te geven. Het Stadsbestuur zal zich een diepgaand inzicht dienen te verwerven in de bestaande toestand van haar stad en niet slechts oppervlakkig. Het verzamelen en in kaart brengen van allerlei gegevens is noodzakelijk. Deze kaarten laten dan een groot aantal kwalitatieve en kwantitatieve details van het te beschermen gebied zien, zoals bouwtechnische kwaliteiten van de bestaande gebouwen, de kwaliteit van de bebouwing en van openbare ruimten ten aanzien van monumentenzorg en het gebruik van die bebouwing en eventuele open terreinen. Hierbij zijn inbegrepen allerlei openbare werken met "historische waarde", zoals sluizen, walkanten langs grachten, bruggen, poorten en dergelijke. Pas als die kaarten gedetailleerd zijn samengesteld is het mogelijk enig inzicht te verkrijgen in mogelijke ontwikkelingen: welke panden worden gesloopt, welke moeten worden gehandhaafd of gerestaureerd. Tevens wordt dan duidelijk welke nieuwe bestemmingen op welke plaats in vrijgekomen grond moeten worden opgesteld. Het kan ook voorkomen, dat de functie van huidige gebouwen of terreinen als storend wordt ervaren. Het is dan nodig dat hiervoor nieuwe bestemmingen worden vastgesteld, welke beter qua functie in het geheel passen.

Het bestemmingsplan is er niet voor de uitvoering; het legt alleen in kaarten en beschrijvingen de mogelijkheden vast, die eventueel te bereiken zijn.

UITVOERINGSPLAN

De uitvoering ligt vast in het uitvoeringsplan, dat mogelijksterwijs gelijktijdig kan worden opgestart samen met het bestemmingsplan. Bovendien is het zo, dat voor het opstellen van het uitvoeringsplan globaal hetzelfde kaartmateriaal kan worden gebruikt als voor het bestemmingsplan. Wat houdt dit uitvoeringsplan nu in? Een uitvoeringsplan kan verschillende vormen krijgen qua inhoud en we noemen ze hier in het kort even op:

- a. Een Stadsvernieuwingsplan, een algemeen begrip voor allerlei maatregelen van zeer eenvoudig tot zeer ingrijpend.
- b. Het Saneringsplan, waarbij uitgegaan wordt van afbraak van woningen van slechte kwaliteit (krotten).
- c. Het Rehabilitatieplan, bedoeld tot verbetering van de bestaande bebouwing en de omgeving van de woningen.
- d. Het Renovatieplan, speciaal bestemd voor rehabilitatie van groepen woningwetwoningen.
- e. Het Instandhoudingsplan, een tussentijds plan als voorlopige maatregel, in afwachting van een gelegenheid tot ingrijpende verbeteringen.

Dit laatste punt kan ook voor "woonhuizen met waarde als monument" gelden.

Het betreft twee soorten woningen:

1. Woningen die staan op een officiële lijst van beschermde monumenten, op grond van artikel 9 van de Monumentenwet. Dit zijn dus Beschermd Monumenten.
2. Woningen, die niet op deze lijst staan, doch omwille van hun aard, karakter, vorm en dergelijke uitstekend in het beschermd stadsgezicht passen en dus niet kunnen worden gemist.

Het Uitvoeringsplan kan dus allerlei vormen van inhoud hebben, doch heeft globaal dezelfde basis als het Bestemmingsplan, met ongeveer dezelfde kaarten:

- De kaart met de betekenis van de bebouwing uit een oogpunt van Monumentenzorg.
- De Kwaliteitskaart van de open ruimten.
- De bouwkundige kwaliteitskaart.
- De Functiekaart met het gebruik van gebouwen en terreinen.
- De Kaart met de openbare werken van historische betekenis.

Meestal wordt uit deze kaarten een combinatiekaart samengesteld, die een overzicht geeft van alle werkzaamheden, die een uitvoeringsplan met zich kan meebrengen. De omvang van het Uitvoeringsplan is sterk afhankelijk van de kwaliteit (in allerlei opzichten) van het te beschermen gebied. In ons volgende artikel zullen we nader ingaan op onder andere de raadsbesluiten ten aanzien van stadsvernieuwing en stadsbescherming.

J.L.N.D.