

Bestuursdienst

Onderwerp Ontwerp-bestemmingspl. Lintdorpen en Ruischerbrug

Steller Alice Schuiling



Bezoekadres  
Waaistraat 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

In uw antwoord  
graag datum en  
kenmerk vermelden

Wij zijn met het  
openbaar vervoer  
bereikbaar,  
buslijnen  
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over  
vertrektijden krijgt u  
via telefoon 0900-92 92

Telefoon (050) 367 81 04 Bijlage(n) 3

Ons kenmerk RO13.3469064

Datum 14 FEB 2013 Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in de inspraak geweest en ook de gebruikelijke overlegpartners hebben het plan beoordeeld. Alle reacties zijn, voor zover mogelijk en wenselijk, verwerkt in het plan. Het is nu gereed voor de eerste tervisielegging van 6 weken.

### **Hoofdzaken**

Het plangebied beslaat de dorpen Noorderhoogebrug, Ruischerbrug, Middelbert en Engelbert. Ook de gronden ten noordoosten en zuidwesten van Middelbert en Engelbert - de Meerstadgronden - zijn uit praktische overwegingen meegenomen. Voor deze gronden moet op 1 juli 2013 eveneens een actueel bestemmingsplan van toepassing zijn. Hier is de nu vigerende agrarische bestemming overgenomen.

### *Nota en bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan voor de dorpen is voor het overgrote deel een bevestiging van de bestaande dorpsstructuur. De bestaande bebouwing en functies zijn met enige marge vastgelegd. Hierbij is gebruik gemaakt van de Nota Lintdorpen en Ruischerbrug die als losse bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De nota bevat een beschrijving van de kwaliteiten, kansen en bedreigingen van de dorpen. Voor Noorderhoogebrug en Ruischerbrug is de gewenste structuur beschreven voor de middellange termijn aan de hand van kaartbeeld en toelichtende teksten. Voor Middelbert en Engelbert is de toekomst nauw verweven met de ontwikkeling van Meerstad. Daarom zijn voor deze linten schatkaarten opgenomen die de ruimtelijke waarden in en rond deze linten in beeld brengen als input bij de toekomstige verdere ontwikkelingen van Meerstad. De nota geeft tevens antwoord op de vraag of en op welke locaties de linten eventueel verdicht zouden kunnen worden door woningen toe te voegen. Uit de analyse blijkt dat dit slechts op twee locaties in Middelbert is.

Hier zouden enkele woningen kunnen worden toegevoegd zonder dat het huidige karakter van het lint verloren gaat. Deze afweging in de Nota is uiteraard gemaakt op het moment dat de linten nog vrij in het landschap liggen. Als Meerstad zich te zijner tijd richting de linten ontwikkelt, moet eventuele verdichting van het lint vanuit de nieuw ontstane ruimtelijke situatie worden beoordeeld. De locaties zijn in de Nota door middel van een tweetal vlekken aangegeven. In het bestemmingsplan zijn beide locaties nog niet van een woonbestemming voorzien. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat wij te zijner tijd medewerking kunnen verlenen aan een eventueel particulier initiatief.

#### *Bouwregels en functies*

In de lintdorpen en Ruischerbrug is een uniek woonmilieu aanwezig. De ligging in het landschap maar op fietsafstand van de stad maakt de dorpen bijzonder aantrekkelijk. De bebouwing is veelal karakteristiek. Wel zijn de woningen, naar hedendaagse maatstaven, vaak aan de kleine kant terwijl de bijgebouwen vaak juist fors zijn en op ruime kavels staan. Deze situatie leent zich uitstekend voor dienstverlenende en lichte vormen van bedrijvigheid aan huis. Aan deze wens komt het bestemmingsplan tegemoet. De verschillende typen bebouwing hebben, wat betreft de woning, enige uitbreidingsruimte gekregen. Ook de mogelijkheden voor bedrijvigheid aan huis zijn ruimer dan in de stad. In het bestemmingsplan zijn hiervoor vier woonbestemmingen opgenomen. De bestemmingen verschillen van elkaar wat betreft de omvang van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de mogelijkheden om bedrijvigheid te vestigen. De rij- en twee-onder-één-kap-woningen zijn van gebruiks- en bouwregels voorzien vergelijkbaar met de stadse situatie. Vrijstaande woningen en de voormalige boerderijen hebben ruimere mogelijkheden als het gaat om volumes van bijbehorende bouwwerken. In de voormalige boerderijen, die overigens ook sterk wisselen in grootte, is tevens meer ruimte geboden aan dienstverlenende en lichte vormen van bedrijvigheid. Aan-huis-verbonden beroepen zijn altijd toegestaan in combinatie met de woonfunctie.

De bebouwing anders dan ten behoeve van de woonfunctie is conform de feitelijke situatie bestemd. Daar waar mogelijk is enige uitbreidingsruimte geboden. In dit verband kan nog op de situatie van de Driebondschool in Ruischerbrug en Engelbert worden gewezen. Deze zijn nu conform de feitelijke situatie bestemd en van de bestemming Maatschappelijk voorzien. Mochten de schoolgebouwen als gevolg van een nieuwe school in Meerstad hun huidige functie verliezen, dan kan zich zonder meer een andere maatschappelijke functie in de vrijkomende bebouwing vestigen. Voor een eventuele initiatieven voor functie, anders dan maatschappelijk, biedt de buitenplanse afwijkingmogelijkheid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijkheden. Het is nu nog te vroeg al concrete nieuwe functies mogelijk te maken in dit bestemmingsplan.

*Cultuurhistorie*

In delen van de lintdorpen is een hoge trefkans op het vinden van archeologische sporen in de ondergrond. Deze zijn door middel van aanvullende bestemmingen beschermd.

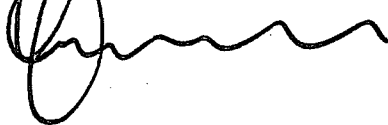
Voor karakteristieke bebouwing is de bestaande hoofdvorm vastgelegd. Dit is dezelfde regeling als in de nieuwe regeling voor het overig buitengebied. Alleen met een afwijkingsbevoegdheid van het college kunnen ingrepen aan de uiterlijke verschijningsvorm van deze panden plaatsvinden.

**Vervolg**

Het plan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van 6 weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij uw raad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen zal het plan voor vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. J. P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M. A. (Maarten) Ruys

