

Telefoon 050- 367 81 04/ Mevr. A.P. Schuiling
Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied

Aan de leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum - 8 OKT 2010

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO10.2382432

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte leden van de raad,

Deze brief is bedoeld om uw raad te informeren over het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, dat wij hebben vrijgegeven voor overleg met betrokken belangenorganisaties, waardoor NLTO-Noord en de Milieufederatie, en de plaatselijke agrariërs, bewoners en bedrijven.

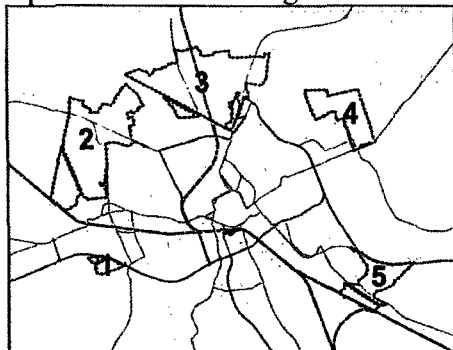
Aanleiding en doelstelling

Het plan is in het kader van het project *versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen* opgesteld. Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn. Het plangebied is opgesteld voor de delen landelijk gebied van de gemeente Groningen aan de west-, noord- en oost- en zuidoostzijde van de stad, waaronder een groot deel van het karakteristieke wierdenlandschap.

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied stamt uit 1998 en is aan vervanging toe. Het nieuwe plan zorgt voor een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Er komen in het plangebied geen mer-plichtige activiteiten voor, zodat mede vanwege de ligging op enige afstand van Natura-2000 gebieden (Leekster-en Zuidlaardermeer) geen beoordeling in het kader van de Mer noodzakelijk is.

Plangebied

Het plan bestaat uit 5 deelgebieden:



- 1 Roderwolderdijk/Koningsdiep (Grondbergingsgebied Suikerunie);
- 2 Zijlvesteweg/Aduarderdiep/Leegeweg;
- 3 Koningslaagte inclusief noordelijk deel van Zernike;
- 4 Noorddijkerweg;
- 5 Winschoterweg/Waterhuizen

Ten opzichte van het plan uit 1998 is het plangebied op een aantal plaatsen gewijzigd vanwege de uitbreiding van de stad met nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. De woonwijken De Helden en Reitdiep en de bedrijventerreinen Westpoort en Eemspoort-Zuid (Roodehaan) zijn hier voorbeelden van.

Ook het Meerstadgebied maakt geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, omdat door de vaststelling van het Masterplan Meerstad aan dit gebied de functie van een grootschalig woongebied is toegekend. De omvang van het landelijk gebied is door deze veranderingen (fors) kleiner geworden, reden om het nog resterende buitengebied van onze stad goed te beschermen.

De bestaande lintbebouwing langs de Engelberter- en Middelberterweg (Meerstad) en langs de Wolddijk/rond de molen in Noorderhoogebrug (deelgebied Koningslaagte) maakt geen deel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan. Er bestaat voor deze dorpslinten behoefte aan een actuele juridisch-planologische regeling met een gedetailleerdere plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied. De dorpslinten krijgen daarom in het kader van het actualiseringstraject een eigen bestemmingsplan, met een eigen participatie- en inspraaktraject.

Nieuw in dit plan is de noordelijke punt van Zernike, vanwege de landschappelijke overeenkomsten met de Koningslaagte. Ook het gebied Noorddijk is nu meegenomen. Dit vanwege de behoefte vanuit de gemeenteraad aan een betere bescherming van dit gebied en het tegengaan van 'verrommeling' (motie Groen Links).

Hoofdzaken

De betekenis van de landbouw is in de loop der jaren kleiner geworden. Sinds 1998, toen het vorige bestemmingsplan buitengebied is opgesteld, is het aantal agrarische bedrijven afgenomen van 42 naar 25. Verder is het nieuwe bestemmingsplan voor het overgrote deel een bevestiging van de huidige planologische situatie en conserverend van aard. De bestaande agrarische bouwpercelen en de in het plangebied voorkomende niet-agarische functies zijn op de kaart vastgelegd. De landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen hebben in het bestemmingsplan een conserverende en beschermende bestemming gekregen.

Bij het leggen van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen van aangrenzende gemeenten. Zo heeft de ijsbaan van Zuidwolde, die deels in de gemeente Bedum en in onze gemeente valt, dezelfde bestemming Sport gekregen. In het westen van het plangebied sluit de bestemming Agrarisch met waarden aan bij die van de gemeenten Leek en Zuidhorn.

Bestemmingen

Het plan kent drie hoofdbestemmingen:

1. Agrarisch (A)
2. Agrarisch met waarden (AW)
3. Natuur (N)

Ad 1.

De bestemming Agrarisch komt voor in die gebieden waar het primaat ligt op de landbouw. Deze gebieden zijn in onze gemeente nog maar beperkt van omvang: ze komen voor aan de westzijde ten noorden van Westpoort en aan de oostzijde, het gebied langs de Winschoterweg/Waterhuizen.

In de bestemming zijn de bestaande agrarische bedrijven aangeduid met de functieaanduiding agrarisch bedrijf (ab) waaromheen een bouwvlak is getrokken. Buiten deze bouwvlakken mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Intensieve veehouderij is uitgesloten, dit sluit aan

bij het strenger geworden beleid van de provincie, dat is vastgesteld in de Provinciale Omgevingsverordening 2009.

Per agrarisch bouwperceel mag één windmolen worden gebouwd tot een ashoogte van 15 meter. In het kader van de duurzaamheid is kleinschalige mest-en biomassavergisting binnen de bestaande agrarische bouwvlakken mogelijk, evenals het plaatsen van zonne-energie-installaties op daken van gebouwen.

De intensieve veehouderij is in onze gemeente beperkt tot een nevenvestiging bij een bestaand agrarisch bedrijf aan de Winschoterweg. In de planregels is opgenomen dat deze neventak niet groter mag worden.

Verder is, om de bouw van grote megastallen te voorkomen, de maximale lengte van nieuw te bouwen stallen op 75 meter gesteld. Dit is een inperking ten opzichte van het vorige regime, maar gezien het feit dat in de afgelopen 12 jaar, behoudens het bouwplan van het genoemde agrarische bedrijf aan de Winschoterweg, geen aanvragen voor grote stallen zijn ingediend, achten wij dit verantwoord gelet op de grote belangen van natuur, landschap en cultuurhistorie in het kleiner wordende Buitengebied.

Omdat het gaat om een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe woningbouw wordt toegestaan, zijn op de plankaart om de bestaande agrarische bedrijven geen hindercircels getrokken (zoals bij het ontwikkelingsplan voor Meerstad). Dit is in dit geval niet doelmatig; het maakt de plankaart onnodig drukker.

Ad 2

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming Agrarisch met waarden. Het betreft het karakteristieke Groninger wierdenlandschap in de omgeving van de Zijlvesterweg en de Koningslaagte. In deze gebieden wordt aan de functies natuur, landschap en cultuurhistorie een grotere waarde toegekend dan aan landbouw. Vanwege het belang van natuur en landschap is het niet mogelijk de agrarische bouwpercelen te vergroten en strekken de functiewijzigingen van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing minder ver dan die van de bestemming Agrarisch.

Binnen de bestemming geldt een streng aanlegvergunningstelsel: zo is voor het aanleggen van paden en verhardingen buiten het agrarisch bouwperceel een vergunning nodig. Dit geldt ook voor ingrepen in de grond die dieper dan 30 cm gaan, en de aanleg van paardenbakken.

Ad 3

De bestemming Natuur is toegekend aan de driehoek in het noordwesten van het plangebied, tussen het Aduarderdiep en de Aduarderdiepsterweg, vlakbij de nieuwe fietsbrug, vanwege de hier aanwezige bebossing. Ook delen van de Koninglaagte, die niet meer in bezit zijn van landbouwers maar van het Groninger Landschap, hebben de bestemming Natuur, maar hier is de aanplant van nieuw bos vanwege de openheid van het karakteristieke Groninger wierdenlandschap uitgesloten.

Tot slot hebben grote delen rond het Bevrijdingsbos aan de Noorddijkerweg ook de bestemming Natuur gekregen. Veel gronden zijn hier in bezit van de Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden (knapzakroutes) en fietspaden mogelijk.

Cultuurhistorie

- archeologie -

Ter bescherming van de archeologische waarden is een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen. Naast het agrarisch gebruik en de bescherming van natuur en landschap geldt voor de wierden en de oude stroomruggen van de Hunze en Drentsche Aa een aanlegvergunningstelsel.

In deze gebieden is een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden aanwezig. In het bestemmingsplan is geregeld dat een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg beoordeelt of, en onder welke voorwaarden, een bepaalde ingreep aanvaardbaar is. Het normale agrarische gebruik valt uiteraard niet onder dit aanlegvergunningstelsel.

- karakteristieke panden -

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om nadere regels en voorwaarden op te stellen voor het behoud van karakteristieke panden. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat het verboden is zonder vergunning een karakteristiek pand, of delen daarvan te slopen. Behoud van de bestaande hoofdvorm is daarbij het uitgangspunt.

In het bestemmingsplan zijn 44 panden als 'karakteristiek' aangegeven. Het gaat hierbij voornamelijk om boerderijen met een architectuurhistorische en/of bouwhistorische waarde.

- cultuurwaardenkaarten -

Naast karakteristieke panden komen in het buitengebied waardevolle objecten, terreinen en structuren voor die beschermd zijn via de Monumentenwet 1988. Deze komen daarom niet voor op de plankaart voor. Om geen afbreuk te doen aan de samenhang van cultuurhistorische en archeologische waarden, en een goed overzicht te kunnen geven alle cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Groningen zijn bij dit bestemmingsplan vier cultuurwaardenkaarten gevoegd. Hierop staan de cultuurhistorische, archeologische, historisch-geografische en landschappelijk waardevolle elementen met nummers aangegeven. Voor deze elementen geldt een beschermende regeling.

Overige functies

Naast de drie gebiedsgewijze bestemmingen voor het agrarisch gebied en het natuurgebied zijn de verschillende andere functies overeenkomstig het huidige gebruik bestemd.

De bestaande woningen hebben een woonbestemming, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw. Aan- en bijgebouwen zijn bij recht tot 60 m² toegestaan, met een ontheffing tot 100 m², maar dan wel binnen het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak, om te voorkomen dat er op enige afstand van de woning in het open agrarisch buitengebied nieuwe schuurtjes en bergingen worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Als er meer woningen aanwezig zijn, staat het aantal op de plankaart aangegeven. Op deze wijze kunnen er geen nieuwe woningen worden toegevoegd en kunnen ook bestaande percelen niet worden gesplitst met als doel meerdere woningen te bouwen. Kamerverhuur is in het nieuwe plan buitengebied uitgesloten.

De niet-agrarische bedrijven zijn apart als Bedrijf aangegeven. Het gaat om twaalf bedrijven, waaronder een garagebedrijf aan de Friesestraatweg en een zand- en grindhandel aan het Winschoterdiep/Waterhuizen.

De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt: om de bestaande bebouwing is een iets ruimere bouwgrens getrokken. Bij uitbreidingsplannen van enige omvang is verplaatsing naar de voor dit doel ontwikkelde bedrijventerreinen (Westpoort, Eemspoort) gewenst.

De overige functies en voorzieningen, zoals kerken en molens, hebben een bij het huidig gebruik passende en conserverende regeling gekregen. Een aantal van deze voorzieningen is nu van de bestemming Maatschappelijk voorzien. Deze bestemming heeft een wat ruimere functieomschrijving dan vroeger. Er kunnen lezingen worden gegeven en kleine recepties worden gehouden. Ook aan de vogelopvang aan de Oude Adorperweg en aan het nieuwe ontmoetingscentrum van het Groninger Landschap in de Koningslaagte is deze bestemming toegekend.

Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft echter een sterk conserverend karakter.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 (Grondexploitatie) is het noodzakelijk een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen, als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Voor een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, is de plicht van een exploitatieplan pas ten tijde van de wijziging van de bestemming aan de orde.

Omdat dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie regelt en alleen door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Participatie, inspraak en overleg

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (vooraankondiging) hebben wij het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan op 4 maart 2009 bekend gemaakt in de Groninger Gezinsbode.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied is nu gereed voor het voeren van nader overleg. Wij hebben daarom onlangs (begin oktober 2010) het plan vrij gegeven voor het houden van inspraak en het voeren van overleg met diverse belangenorganisaties zoals NLTO-Noord en de Milieufederatie. Het voornemen bestaat in het najaar een aantal inloopbijeenkomsten te organiseren, waar belanghebbende agrariërs, bedrijven en bewoners het plan kunnen bekijken en mondeling kunnen reageren.

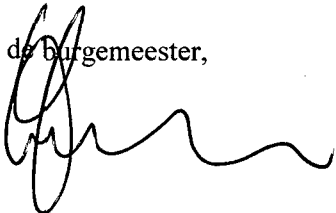
Daarna zal een schriftelijke inspraakperiode van vier weken volgen, conform de Algemene Inspraakverordening.

Vervolgprocedure

Na het verwerken van de inspraak- en overlegreacties zullen wij dit plan als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage leggen waarna belanghebbenden gedurende 6 weken hun zienswijzen kunnen indienen. Na deze procedure zullen wij het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan uw raad. Daarna volgt nog een beroepsprocedure voordat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. De ervaring leert dat vanwege de uiteenlopende belangen bij bestemmingsplannen voor het landelijk buitengebied van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,

