

(nog te scannen)

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 85 25/ G. Boerema  
Onderwerp Voortgang handhaving Bruilweering

Onder Embargo tot Woensdag 29 oktober 2008, i.v.m. informeren betrokkenen

de leden van de raad van de gemeente Groningen  
te GRONINGEN

<b>GRIFFIE</b>	
reg.nr.	SR008.1744313
ingek.	24 OKT 2008
class.	-2.07.51
te beh. door:	SR
opie gez. aan:	

Datum 24 OKT 2008

Bijlage(n) -

Ons. RO08.1737670

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In april 2007 heeft uw raad het plan van aanpak handhaving Bruilweering vastgesteld. Inzet van dat plan van aanpak is om het gebruik van dit terrein als volkstuintencomplex te normaliseren door vanwege het bestemmingsplan niet toegestane bewoning tegen te gaan en bebouwing in overeenstemming te brengen met de bouwregelgeving. In deze brief informeren wij u over het feit dat wij van mening zijn dat het beter zou zijn om de handhaving op een andere manier vorm te geven.

De belangrijkste voorstellen voor veranderingen zijn:

- Wij willen de termijn voor het beëindigen van de permanente bewoning verlengen van respectievelijk 3,5 en 5 jaar naar 4,5 en 6 jaar;
- Voor alle bouwwerken willen wij een persoonsgebonden beschikking afgeven;
- Nieuwe eigenaren willen wij door een aanschrijving met daarin een begunstigingstermijn van bijvoorbeeld 3 maanden sommeren om de illegale bouwwerken te verwijderen;
- Overstekken van minder dan een meter willen wij niet meerekenen als bebouwde oppervlakte;
- Ook de oppervlakte van luifels, mits aan drie zijden open en niet groter dan 20 m<sup>2</sup> willen wij niet meerekenen;
- Kleine overschrijdingen van bebouwingsoppervlakte, met eventueel relatief grote consequenties om die ongedaan te maken, willen wij per geval bekijken;
- In plaats van een sociale inventarisatie willen we voor de verdere sociale begeleiding een andere werkwijze hanteren. Wij zien af van een vooraf te houden sociale inventarisatie die alle kavels beslaat.

Onze overwegingen voor deze aanpassingen komen in deze brief naar voren. Bovendien willen wij u informeren over enige andere zaken die wij op Bruilweering gaan uitvoeren. Wij hebben u in het vertrouwelijke gedeelte van de raadscommissie R&W van 8 oktober 2008 al geïnformeerd over de mogelijke vervolgaanpak.



### **Handhaving volgens het vastgestelde plan van aanpak**

In het door u in april 2007 vastgestelde plan van aanpak Bruilweering is beschreven dat alle illegale bouwwerken die ook niet gelegaliseerd kunnen worden, moeten worden verwijderd. Bovendien voorziet dit plan van aanpak in de beëindiging van de permanente bewoning, of na 3,5 of na 5 jaar. Het plan van aanpak voorziet ook in een sociale inventarisatie door de GGD.

### **De inventarisatie**

Om een goed beeld te krijgen van de consequenties van het handhaven van bestemmingsplan Bruilweering is een inventarisatie uitgevoerd. Wij weten nu dat handhaving van het geldende bestemmingsplan voor een groot deel van de eigenaren ingrijpende gevolgen zal hebben.

### *Bouwvergunningen*

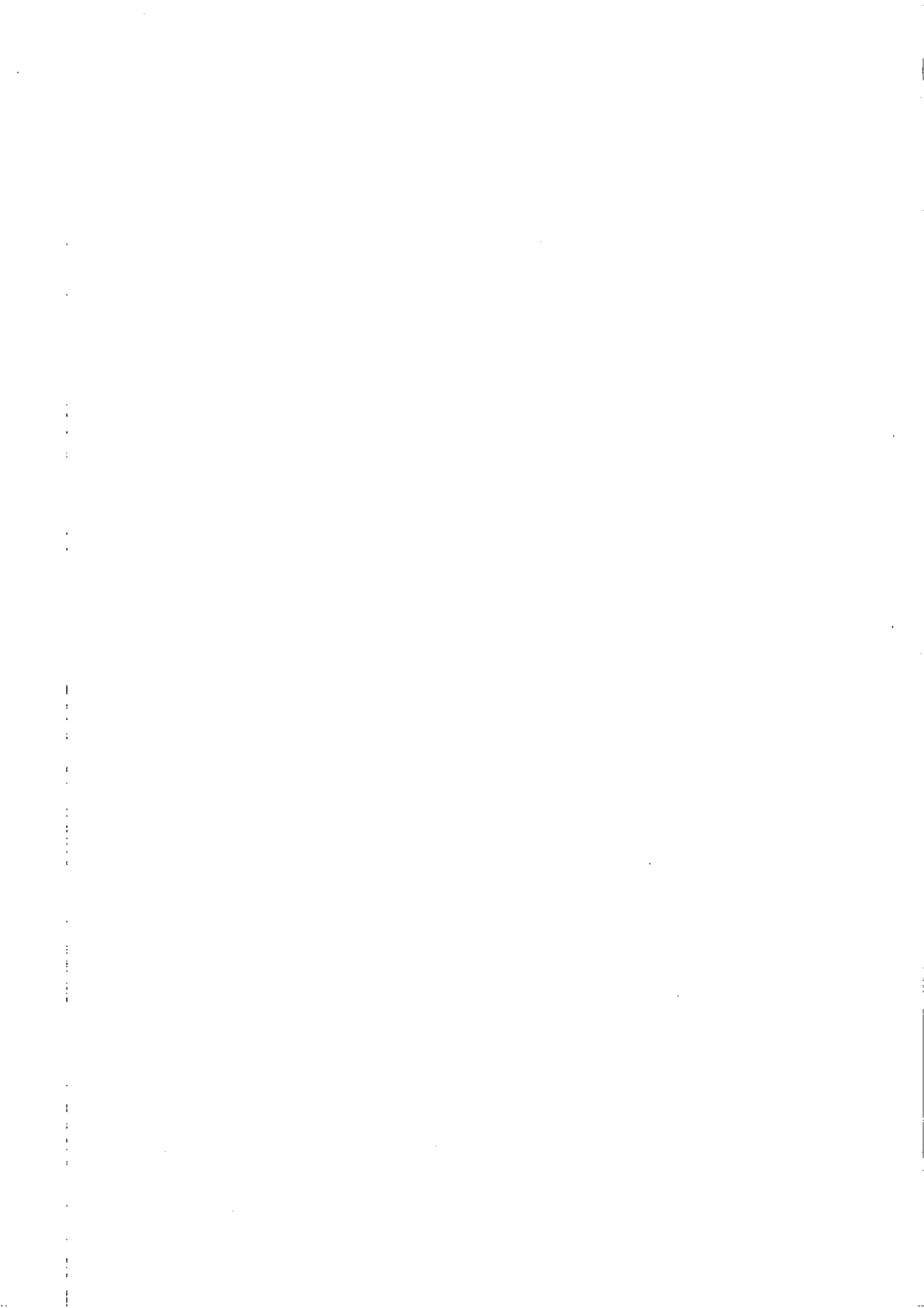
Van bijna alle bouwwerken is nu duidelijk of er een bouwvergunning is afgegeven. In de archieven van de voormalige gemeente Eelde zijn acht bouwvergunningen gevonden. De gemeente Groningen heeft 16 vergunningen verleend. Wel is het mogelijk dat sommige eigenaren nog documenten hebben die op te vatten zijn als vergunningen. Bouwwerken die met een vergunning zijn gebouwd mogen blijven staan. De overige aangetroffen bouwwerken zijn getoetst aan het bestemmingsplan en het overgangsrecht (rechten uit het verleden). Bij deze toetsing is gekeken naar de mogelijkheid om de bouwwerken te legaliseren of de bouwwerken onder het overgangsrecht te laten vallen. Twee bouwwerken lenen zich voor legalisatie, voor één bouwwerk is dat gedeeltelijk het geval.

### *Bouwkundige kwaliteit*

We hebben een bijna compleet beeld van de bouwkundige kwaliteit van de bouwwerken. Voor twee kavels wordt daar nog aan gewerkt. Op Bruilweering zijn in totaal 408 bouwwerken. Hiervan zijn 109 tuinhuizen (51 permanent bewoond door 59 bewoners) en 299 bouwwerken hebben een andere functie. Overigens is het aantal permanente bewoners sinds 26 september 2006 van 67 personen gedaald naar 59 personen: er zijn tien bewoners uitgeschreven en er zijn twee kinderen geboren.

### *Bebouwingsoppervlakte*

Het blijkt dat op bijna elk perceel meer gebouwd is dan het bestemmingsplan regulier toelaat. In sommige gevallen is de maximale bebouwingsoppervlakte slechts met enkele vierkante meters overschreden. Bij deze gevallen zijn de consequenties van het daadwerkelijk handhaven verhoudingsgewijs zeer ingrijpend. Het kan voorkomen dat bijvoorbeeld een tuinhuisje 30cm te breed is. Hierdoor zou een muur/buitenwand 30 cm verplaatst moeten worden, waardoor zo'n tuinhuisje voor een groot deel opnieuw gebouwd moet worden. Het is de vraag in hoeverre het handhaven dan nog redelijk is. Wij hebben de Stadsadvocaat hierover om advies gevraagd. Hij heeft aangegeven dat er grenzen zijn aan wat redelijk is in dergelijke gevallen, maar dat die per geval moeten worden bekeken.



Daarnaast zijn er bouwwerken waar sprake is van een overstek (bijvoorbeeld een luifel of een dakgoot). Normaal gesproken is de oppervlakte inclusief overstek maatgevend, waardoor in bepaalde gevallen de dakgoot of luifel moet worden verwijderd. Ook die gevallen zijn bij de Stadsadvocaat neergelegd om te onderzoeken of handhaving redelijk is. Zijn conclusie is dat de jurisprudentie daarover niet eensluidend is maar dat overstekken van een meter of meer moeten worden meegerekend. Dat betekent dat kleinere overstekken niet meegerekend hoeven te worden. De oppervlakte van luifels, mits aan drie zijden open en van maximaal 20 m<sup>2</sup>, willen wij eveneens niet meetellen. Wij willen waar mogelijk gebruik maken van de vrijstellingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dat geldt in hoofdzaak voor bouwwerken van ondergeschikte betekenis zoals overkappingen voor fietsen of houtopslag, vlonders en volières.

### **Voorstel voor de aanpak handhaving Bruilweering**

#### ***Bestemming wonen?***

Wij hebben nogmaals bekeken of het wenselijk is om wonen op Bruilweering mogelijk te maken. Los van de procedure die dat vraagt en de bezwaarmogelijkheden daartegen, zijn wij daar om de volgende redenen geen voorstander van:

Een bestemming wonen verplicht ons, via de Wet Milieubeheer, geluidwerende voorzieningen langs de A7 aan te brengen. Verder moet er een passende openbare infrastructuur gerealiseerd worden, zoals voldoende ontsluitingswegen en passende riolering. De ruimte voor een passende openbare infrastructuur is fysiek nu niet aanwezig op Bruilweering en kan alleen worden gerealiseerd als er gebruik kan worden gemaakt van de voortuinen van de vele particuliere kavels. Het is niet aannemelijk dat de eigenaren hieraan vrijwillig zullen meewerken, waardoor er tot onteigening zou moeten worden overgegaan. In ieder geval kan het leiden tot een zeer langdurig proces met vrijwel zeker veel juridische procedures. Daarnaast vergt de aanleg van een dergelijke openbare infrastructuur een grote investering.

Verder zouden genoemde voorzieningen een forse aanslag doen op het groene karakter van Bruilweering; dat vinden wij ongewenst. Ten slotte willen wij wijzen op het grote aantal mensen met kavels op Bruilweering die juist de bestemming volkstuintencomplex willen handhaven.

Onze conclusie is dan ook dat een woonbestemming op Bruilweering wenselijk noch haalbaar is en dat de huidige bestemming dus bij voorkeur moet worden gehandhaafd. Uitgebreide verblijfsmogelijkheden blijven wel mogelijk; we hebben het dan over recreatief verblijf (zoals op bijvoorbeeld de Piccardthof het geval is), aaneengesloten verblijf van 15 maart tot en met 31 oktober en daarbuiten maximaal 72 uur aaneengesloten.

#### ***Tynaarlo***

Uit overleg met de gemeente Tynaarlo kwam naar voren dat zes bewoners die vóór 31 oktober 2003 al woonden op Bruilweering een persoonsgebonden vrijstelling permanente bewoning hebben ontvangen. Vanaf 1 juni 2007 kunnen mensen die een



recreatiewoning bewonen in strijd met de bestemming *recreatie* in bepaalde gevallen bij hun gemeente een vrijstelling van die bestemming aanvragen. Dat is mogelijk geworden door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985.

De gemeente Tynaarlo heeft haar oorspronkelijke standpunt over handhaving op permanente bewoning verlaten. Dit betreuren wij. Wij zijn daarbij van mening dat er op Bruilweering geen sprake is van recreatiewoningen, maar van tuinhuisjes, zoals in het bestemmingsplan beschreven. Legalisering van permanente bewoning wordt daarmee uitgesloten. De VROM-inspectie Noord deelt onze zienswijze in deze.

*Wat willen we doen?*

Ons college blijft dus van mening, met uw raad, dat op Bruilweering geen permanente bewoning kan zijn. Wel stellen we voor om de door uw raad aanbevolen termijnen (3,5 of 5 jaar) voor het beëindigen van de permanente bewoning op te rekken naar 4,5 en 6 jaar.

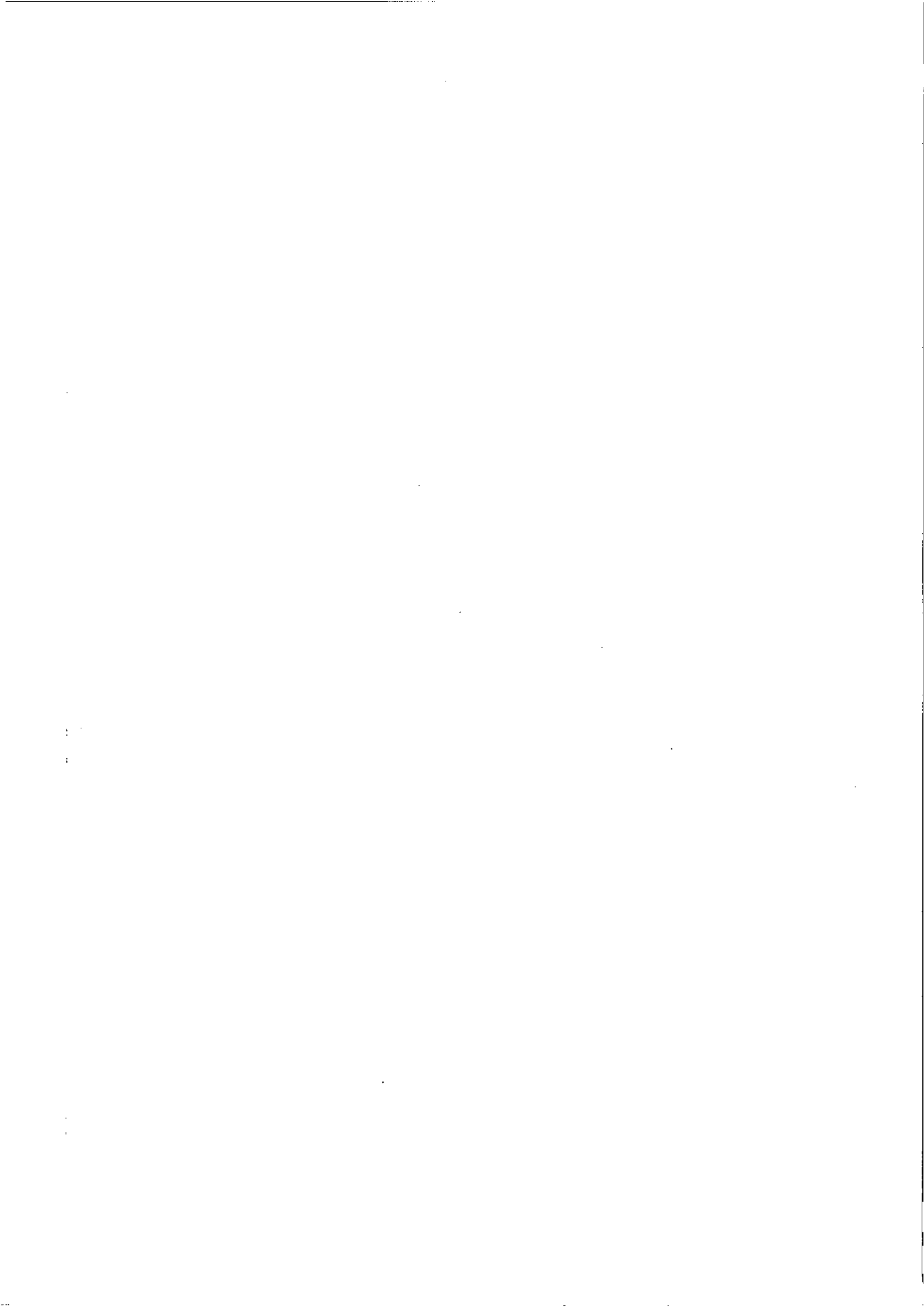
Het toezicht op de permanente bewoning zal scherp moeten zijn. Dit vraagt om extra inzet ter plaatse. Ook zal regelmatig gekeken moeten worden of er eigendomswisselingen hebben plaatsgehad. Dat zou door middel van een geautomatiseerde melding kunnen. Een risico hierbij is dat, gelet op de lange looptijd, de scherpte na verloop van tijd kan verminderen (organisatieveranderingen en personele wisselingen) en dat daarmee het probleem in de toekomst weer de kop opsteekt.

*Verruiming bebouwingspercentages en bouwvolumes?*

Wij gaven al aan dat op praktisch alle kavels de toegestane bebouwingspercentages en/of bouwvolumes beduidend worden overschreden en dat handhaving op de huidige bepalingen in het bestemmingsplan ingrijpende consequenties kan hebben.

Op dit moment mag maximaal 15 % van de kaveloppervlakte worden bebouwd waarbij het bouwoppervlak niet meer dan 30m<sup>2</sup> mag bedragen. Wij hebben onderzocht wat de gevolgen zouden zijn van een verruiming van het toegestane maximale bebouwingspercentage van 15% naar 25% en een verdubbeling van het maximale bouwoppervlak van 30m<sup>2</sup> naar 60m<sup>2</sup>. Wij hebben dit als uiterste grens aangenomen omdat bij verdere verhoging van de oppervlakte of percentages het groene karakter van Bruilweering niet meer is gewaarborgd. Bij de genoemde verruiming zal het aantal handhavinggevallen waarbij het bouwvolume is overschreden dalen van 88 naar 61. Met andere woorden: in slechts 27 van de 88 gevallen hebben mensen voordeel van een dergelijke verruiming.

Bovendien is voor de verruiming van de bebouwingspercentages en bouwvolumes een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Ook dit zal vrijwel zeker leiden tot een zeer langdurig proces. Verder is het zo dat op andere volkstuincomplexen (waar de grond van de gemeente wordt gehuurd) het maximale bebouwingsoppervlak slechts





20- 25 m2 bedraagt. Het verschil met deze complexen wordt naar onze mening bij een verruiming op Bruilweering onevenredig groot.

Om deze redenen lijkt het ons niet wenselijk om de bebouwingspercentages en bouwvolumes op Bruilweering te verruimen.

*Wat willen we doen?*

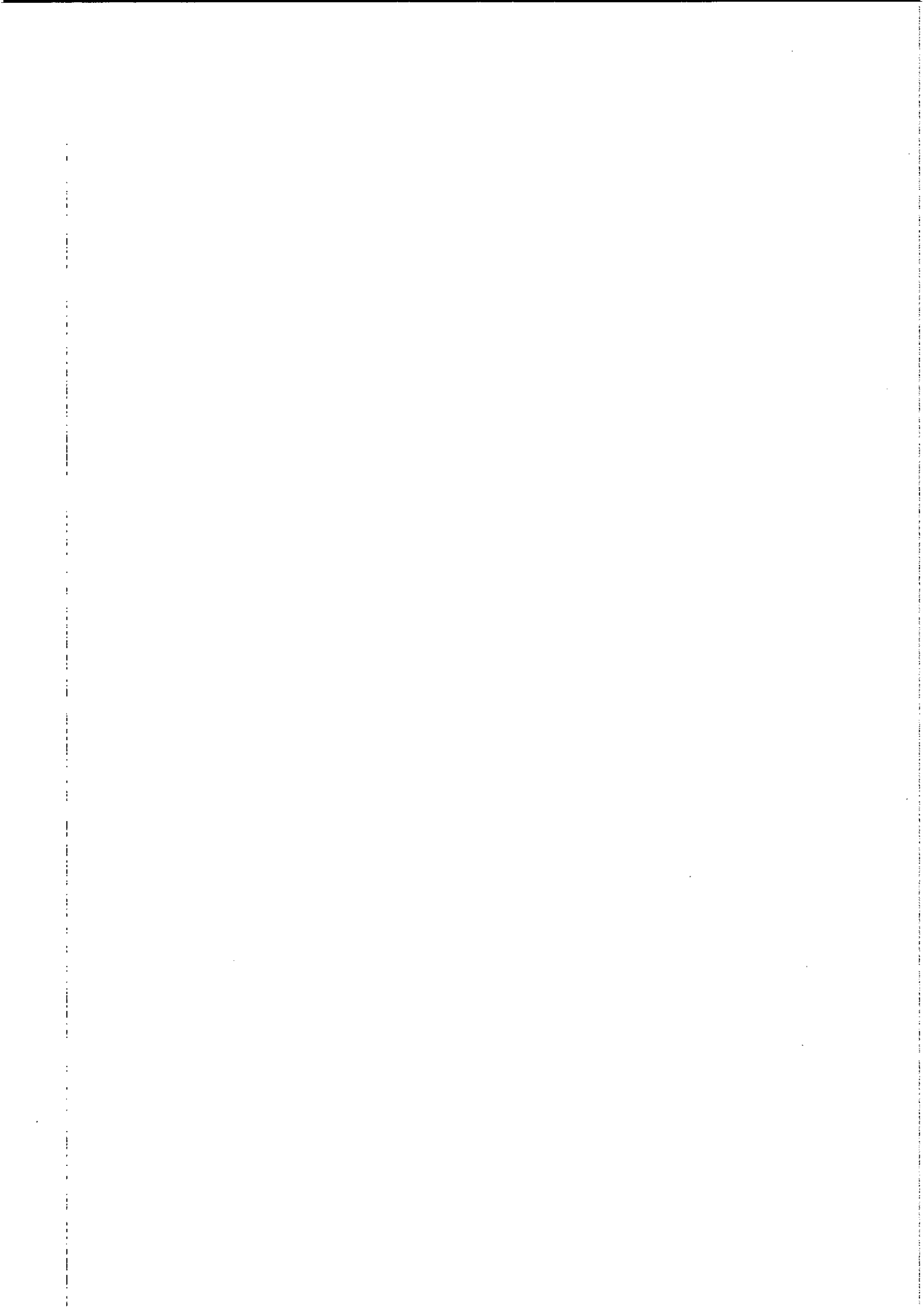
Het is juridisch gezien mogelijk om een persoonsgebonden gedoogbeschikking met betrekking tot de bebouwing voor de *huidige* eigenaren af te geven. Ons college is daar voorstander van. In feite komt het erop neer dat de huidige bebouwing dan kan blijven staan en dat handhaving zal starten zodra sprake is van een nieuwe eigenaar. Wat bouwregelgeving betreft zijn daarbij uiteraard de geldende bepalingen voor recreatieverblijven (niet te verwarren met recreatiewoningen) van toepassing. Dit zou enerzijds betekenen dat de huidige eigenaren (en voorlopig ook de gebruikers) worden ontzien, waarmee natuurlijk veel commotie wordt voorkomen, anderzijds zal het opheffen van de huidige situatie lange tijd in beslag nemen.

De nieuwe eigenaar kan door een aanschrijving met daarin een begunstigingstermijn van bijvoorbeeld drie maanden worden gesommeerd om de illegale bouwwerken te verwijderen. De aanschrijving wordt vastgelegd in het register op grond van de wet *Kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen*.

***Sociale problematiek***

Er is kans dat zich als gevolg van het project Bruilweering sociale problemen voor gaan doen. Aanvankelijk was het plan om de GGD vooraf een inventarisatie te laten maken van sociale problemen die zich ten gevolge van de gemeentelijke inzet voor zouden kunnen gaan doen bij personen op Bruilweering. Inspecteurs van bouw- en woningtoezicht kregen daartoe een vragenlijst mee; de GGD zou aan de hand daarvan een nadere analyse maken.

De uitvoering van deze inventarisatie door bouw- en woningtoezichtinspecteurs bleek voor een deel van de mensen op Bruilweering niet acceptabel. Geprobeerd werd vervolgens om medewerkers van de GGD in te zetten maar dat bleek niet uitvoerbaar omdat daarmee de onafhankelijkheid van de GGD in gevaar zou komen en de vertrouwensband met cliënten geschaad zou kunnen worden. Overigens bleek een lijst met objectieve beoordelingscriteria met een puntenwaarderingsysteem (weging van elk afzonderlijk criterium in samenhang met andere criteria) vrijwel niet op te stellen omdat het bij sociale problematiek altijd om individuele persoonsgebonden problematiek gaat. Ook bij andere gemeentes en bij de VNG en GGD Nederland bleken geen voorbeelden in vergelijkbare situaties bekend; algemeen worden overal bij zich voordoende sociale problemen betreffende mensen doorverwezen naar hulpverlenende instellingen.



Wij zien dan ook af van het opstellen van een lijst met sociale criteria met een puntenwaarderingsstelsel. Ook zien wij af van een vooraf te houden sociale inventarisatie die alle kavels beslaat.

#### *Wat willen we doen?*

In plaats van een sociale inventarisatie willen we voor de verdere sociale begeleiding een andere werkwijze hanteren. Alle hulpverlenende instellingen met cliëntcontacten op Bruilweering zijn op de hoogte van de inzet van de gemeente wat het volkstuinencomplex betreft. Zij kunnen en zullen daarmee in hun cliëntcontacten rekening houden waarbij ze desgewenst ook nader contact kunnen onderhouden met medewerkers van de gemeente.

Wanneer medewerkers van de gemeente geconfronteerd worden met nog andere personen met sociale problemen in relatie tot de uitvoering van het gemeentelijke beleid, dan worden die personen gewezen op de mogelijkheid om een beroep te doen op de hulpverlening. Zonodig wordt door de medewerkers zelf contact opgenomen met hulpverlenende instellingen. Een dergelijke werkwijze wordt door Bureau Woonwagengzaken ook toegepast bij bijvoorbeeld de wijkvernieuwing De Kring en de normalisering nomadenkamp Gideonweg en de ervaringen daarin zijn tot nu toe positief. Op dit moment heeft het OGGz-team van de GGD bemoeienis met 8 personen die op Bruilweering verblijven.

#### **Wat gaan we op Bruilweering nog meer doen?**

##### *Opschoonactie*

In uw commissievergadering van 6 februari 2008 bracht uw raad naar voren dat de staat van onderhoud van de berm onvoldoende is. Wij hebben vervolgens de situatie beoordeeld en delen uw conclusie. Naast de staat van onderhoud van de berm zorgt ook het parkeren voor problemen. We zijn op dit moment bezig met het opstellen van een plan om zo spoedig mogelijk maatregelen te treffen, voor zowel het onderhoud van de berm als voor het parkeren.

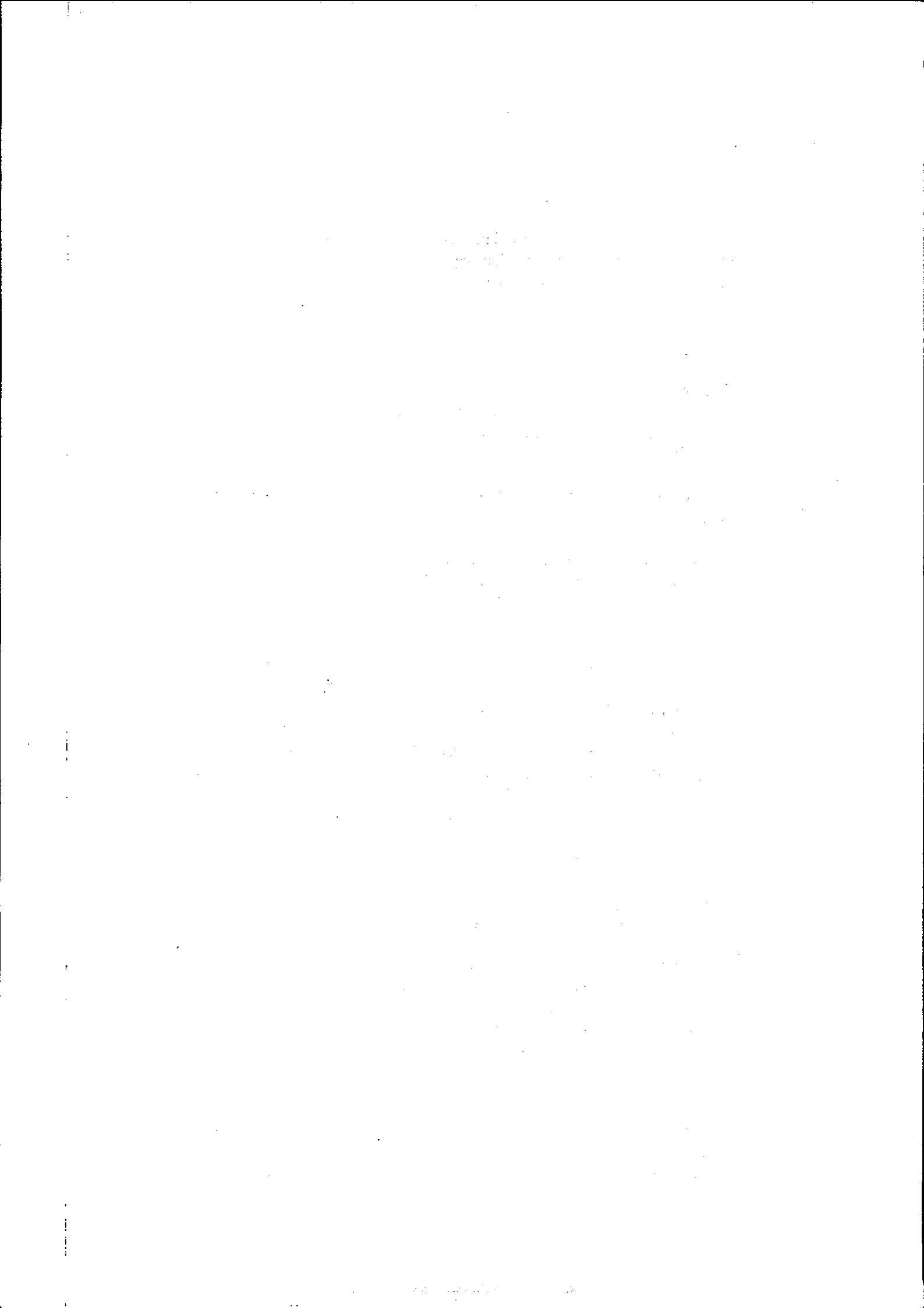
##### *Riolering*

Afvalwater, dat afkomstig is uit bouwwerken die mogen blijven staan, zullen we op een juiste wijze moeten afvoeren. Eén van de opties is het aansluiten van deze bouwwerken op de riolering. Een andere optie is het aanbrengen van IBA's (individuele behandeling afvalwater). Wij beraden ons daar nog nader op en zijn daarover ook in overleg met de gemeente Tynaarlo. We verwachten in 2009 de eerste bouwwerken het rioolwater op een adequate wijze te kunnen afvoeren. De overige bouwwerken volgen in 2010.

#### **Overige zaken**

##### *Klachten*

We hebben u eerder geïnformeerd over een aantal klachten (11 stuks) die ons hebben bereikt over de gang van zaken rond de uitgevoerde inspecties. We hebben via een tweetal hoorzittingen alle klagers de gelegenheid gegeven om hun grieven toe te



lichten. Van deze mogelijkheid hebben negen klagers gebruik gemaakt. Van de hoorzittingen zijn verslagen gemaakt die naar de klagers zijn verstuurd. Eén klager heeft een opmerking op het verslag gemaakt, waarop wij het verslag hebben aangepast. We gaan er vanuit dat wij op deze wijze de klachten op een zorgvuldige wijze hebben afgehandeld.

#### *Vertrouwelijkheid persoonlijke gegevens*

Er is middels een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur gevraagd om de verslagen van de ambtelijke projectgroep Bruilweering. De dienst RO/EZ heeft deze verslagen vervolgens verstrekt. Een gebruiker van Bruilweering heeft vanwege dit feit een klacht bij de gemeentelijke Ombudsman ingediend, omdat de verslagen onvoldoende geanonimiseerd zouden zijn. De gemeentelijke Ombudsman is tot de conclusie gekomen dat de verstrekte verslagen onvoldoende geanonimiseerd zijn. We hebben de betreffende gebruiker van Bruilweering hiervoor onze excuses aangeboden.

#### *Lik-op-stukbeleid Bruilweering*

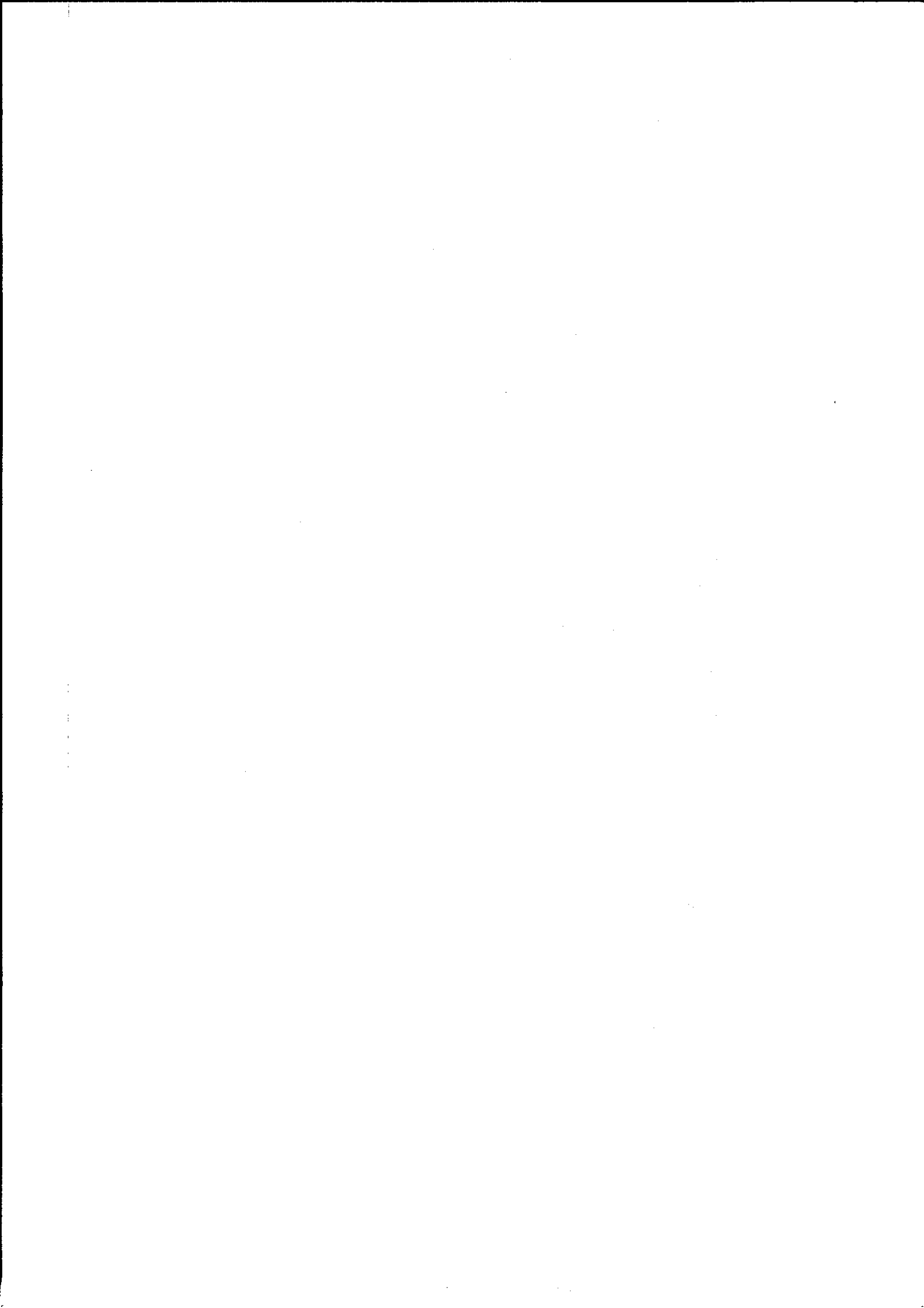
Tussen de start van het handhavend optreden op 9 mei 2006 (verzending eerste brief aan de bewoners) en 10 april 2008 zijn er negen handhavingzaken opgestart. Het betreft in alle gevallen na 9 mei 2006 begane overtredingen. In overeenstemming met de afspraak is daar lik-op-stukbeleid op toegepast. Vier handhavingzaken gaan over illegale bebouwing. In vier gevallen gaat het om illegale bewoning. Eén geval betreft ander strijdig gebruik van de kavels met het bestemmingsplan. Van deze negen zaken zijn er inmiddels zes afgehandeld. De overtredingen zijn ongedaan gemaakt.

#### **Kortom**

Sinds vaststelling van het plan van aanpak Bruilweering door uw raad is er veel gebeurd. Ons college heeft inventarisaties gehouden op Bruilweering, veel gesprekken gevoerd met bewoners en diensten en mogelijkheden en onmogelijkheden van het plan van aanpak nog eens goed bekeken en besproken met de stadsadvocaat. Dit alles heeft geleid tot een aantal veranderde inzichten en daarom stelt ons college uw raad voor op een aantal onderdelen af te wijken van het plan van aanpak zoals dat in april 2007 is vastgesteld.

De belangrijkste voorstellen voor veranderingen zijn:

- Wij willen de termijn voor het beëindigen van de permanente bewoning verlengen van respectievelijk 3,5 en 5 jaar naar 4,5 en 6 jaar;
- Voor alle bouwwerken willen wij een persoonsgebonden beschikking afgeven;
- Nieuwe eigenaren willen wij door een aanschrijving met daarin een begunstigingstermijn van bijvoorbeeld 3 maanden sommeren om de illegale bouwwerken te verwijderen;
- Overstekken van minder dan een meter willen wij niet meerekenen als bebouwde oppervlakte;
- Ook de oppervlakte van luifels, mits aan drie zijden open en niet groter dan 20 m<sup>2</sup> willen wij niet meerekenen;

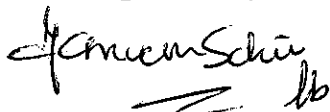


- Kleine overschrijdingen van bebouwingsoppervlakte, met eventueel relatief grote consequenties om die ongedaan te maken, willen wij per geval bekijken;
- In plaats van een sociale inventarisatie willen we voor de verdere sociale begeleiding een andere werkwijze hanteren. Wij zien af van een vooraf te houden sociale inventarisatie die alle kavels beslaat.

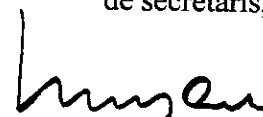
Wij willen graag van uw raad horen of u de mening van ons college deelt en willen daarom graag deze brief opiniërend met u bespreken.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

Handwritten signature of the burgemeester, appearing to read 'J. van Schij' with a flourish below.

de secretaris,

Handwritten signature of the secretaris, appearing to read 'L. van der...' with a flourish below.

