

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 81 11/ Robert Huigen
Onderwerp Woningbouw Peizerhoeve

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

Datum 16 JUL 2009

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.195.7908

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben besloten het beeldkwaliteitskader Peizerhoeve vrij te geven voor inspraak. Conform de inspraakverordening doen we dit niet in de schoolvakantie: de inspraakperiode begint op 26 augustus en duurt vier weken. Met deze brief informeren we uw raad over de procedure rondom dit plan.

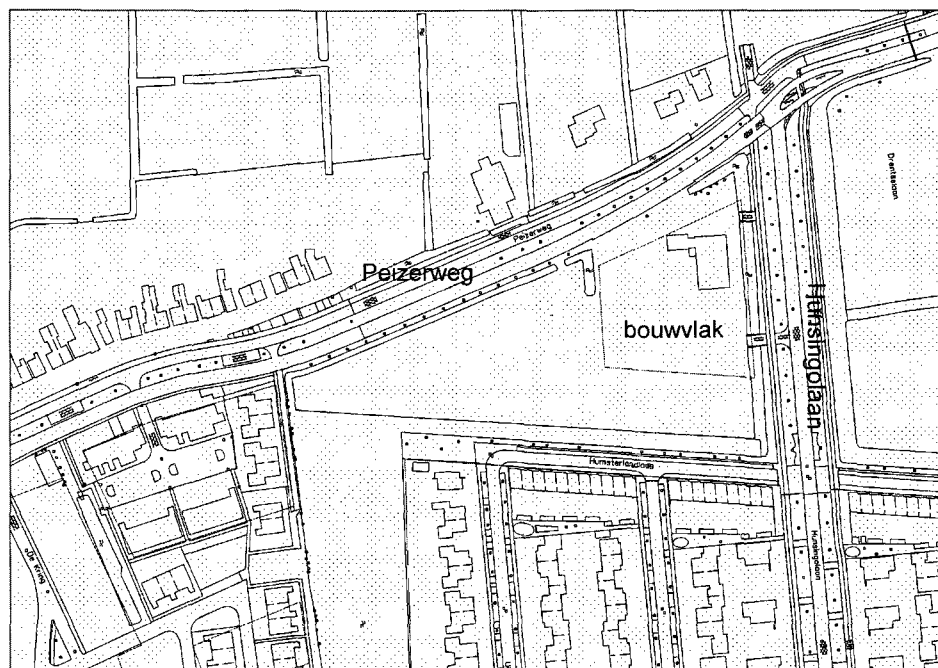
Terugblik

Ontwikkelaar Haan Rotman is sinds 2005 bezig met het ontwikkelen van een woningbouwproject op het door hem aangekochte perceel 'Peizerweg 162'. Door het bureau Onix is hiervoor al eens een bouwplan gemaakt. Het ontwerp omvatte een woongebouw voor circa 30 grondgebonden woningen in de vorm van een boerenhoeve. In januari 2008 heeft de ontwikkelaar geconstateerd dat voor dit plan geen markt is. Haan Rotman heeft daarna besloten het plan Peizerhoeve te herontwikkelen.

Het nieuwe plan voor Peizerhoeve omvat maximaal 20 vrije kavels van gemiddeld circa 500 vierkante meter. De kavels zijn gesitueerd in een groene omgeving met doorzichten vanuit de wijk Buitenhof.

Juridisch kader

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Kranenburg II. Op het fragment van de bestemmingsplankaart is te zien dat in het plangebied een bouwvlak ligt met de bestemming 'bijzondere bebouwing'. Binnen dit vlak mag met direct bouwrecht gebouwd worden. Huizen die buiten dit vlak gebouwd worden, vallen niet binnen het bestemmingsplan, hiervoor moet een planologische procedure gevolgd worden.



Keuzes

De keuze van de ontwikkelaar om Peizerhoeve te herontwikkelen tot vrije kavels in het groen is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente. Uit de vorige paragraaf kan worden afgeleid dat het mogelijk is om zonder hulp van de gemeente - met direct bouwrecht- in een hoge dichtheid een aantal woningen te bouwen. Ruim de helft van het perceel zou dan ingevuld zijn. Dit is een mogelijkheid die ons college onwenselijk acht en waarnaar de voorkeur van de ontwikkelaar in eerste instantie ook niet uitgaat. Na overleg heeft de ontwikkelaar gekozen voor de andere mogelijkheid: een plan voor het gehele perceel. Bouwen in hoge dichtheid met direct bouwrecht is wel achter de hand gehouden. Voor de vrije kavels moet een planologische procedure gevolgd worden volgens artikel 19.2 van de Wet ruimtelijke ordening (de 'oude wet'), voor dat deel van het plangebied waar gebouwd wordt buiten het bouwvlak.

De afspraak is dat de ontwikkelaar het gehele perceel ontwikkelt, maar dan wel onder toezicht van en in samenwerking met de gemeente. De ontwikkelaar heeft de gemeente ingehuurd voor het ontwikkelen van de ruimtelijke randvoorwaarden en het begeleiden van de procedure. Gemeente en ontwikkelaar hebben als bepalende voorwaarde gesteld dat de bewonersorganisatie een positief advies op de uitgangspunten van het plan zou geven na vooroverleg.

Proces – verschillende verantwoordelijkheden

Als gevolg van de enigszins complexe uitgangssituatie bij dit plan, is het proces verdeeld over meerdere actoren. Een deel kan gebouwd worden binnen het bestemmingsplan, met direct bouwrecht (fase 1) en een deel valt buiten het bestemmingsplan (fase 2). In hiernavolgend schema wordt dit uitgelegd.

Actor	Rol
Ontwikkelaar	Bouwt fase 1 binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, met direct bouwrecht.
Loket Bouwen en Wonen	Schrijft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de artikel 19.2-procedure van 'oude' WRO (Provinciale vrijstellingenlijst) voor fase 2
College van B&W	Stelt het beeldkwaliteitsplan voor beide fasen vast met uitzondering van het hoofdstuk "Inrichting" (de welstandscriteria)
Gemeenteraad	Wijzigt de welstandsnota met het hoofdstuk "Inrichting" van het beeldkwaliteitsplan, van toepassing op beide fasen

Het resultaat van deze opzet is dat het gehele perceel wordt ontwikkeld op een manier die veel meer ruimtelijke kwaliteit oplevert dan wanneer in hoge dichtheid met direct bouwrecht gebouwd zouden worden. Door een beeldkwaliteitsplan voor het gehele gebied vast te stellen zijn de kopers van kavels in zowel fase 1 als 2 gebonden aan dezelfde voorwaarden. Hierdoor ontstaat een eenduidig ruimtelijk beeld in Peizerhoeve.

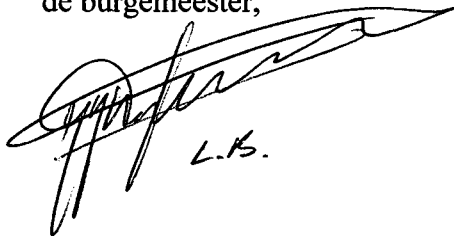
Burgerparticipatie

In het kader van het convenant met de buurtorganisaties is uitvoerig overleg gevoerd met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk (VWH). In juni, september en oktober 2008 zijn in drie bijeenkomsten met de VWH de uitgangspunten van het plan besproken. De VWH was tijdens het overleg vertegenwoordigd door het bestuur en de Commissie Buitenhof. Ook de ontwikkelaar was hierbij aanwezig. Uitkomst van het vooroverleg is een brief van de VWH, waarin een positief advies wordt gegeven over de uitgangspunten van Peizerhoeve. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat die samen met de gemeente de buurt nader informeert over het plan Peizerhoeve. Het gaat niet om een officiële inspraakbijeenkomst. Het is wel een middag of avond, waarop de ontwikkelaar de buurt informeert over de plannen.

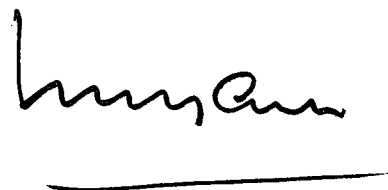
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



L.K.

de secretaris,





Aan de dienst Ruimtelijke Ordening
 Postbus 7081
 9701JB GRONINGEN
 t.a.v. Theo Zaal

Ond: planontwikkeling Peizerhoeve

Hoogkerk, 19 november 2008

Geachte heer Zaal,

We hebben het gewaardeerd om met uw dienst en de bouwers HaanRotman van gedachten te wisselen over de planontwikkeling Peizerhoeve. We zijn van mening dat er een goede interactie heeft plaats gevonden en dat het plan in hoofdlijnen tegemoet komt aan onze wensen.

De breedte van de groenstroken die een doorkijk naar het achterliggende landschap bieden vinden wij minimaal. Deze maatvoering maakt de beoogde functie kwetsbaar en beperkt ook de gebruikswaarde. Om deze redenen vinden wij een zorgvuldige inrichting en beheer noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor de begrenzing van de aanliggende particuliere kavels. In ieder geval geen schuttingen e.d., maar heggen of laagblijvende andere beplanting. De suggestie van de ontwikkelaar om die voorafgaand aan de uitgifte van de kavels aan te brengen ondersteunen wij van harte.

De verkeerskundige situatie met de dubbele kruising op de Hunsingolaan (bestaande kruising Hunsingolaan/Humersterlandlaan versus de nieuwe kruising Peizerhove/Peizerhoeve/Hunsingolaan) baart vooralsnog zorgen zolang daar geen onderbouwd en overtuigend verkeerskundig advies aan ten grondslag ligt.

Wij vinden het belangrijk dat de procedure helder het verloop van het verdere proces aangeeft. Ons uitgangspunt is dat u binnen het kader van deze procedure de omwonenden nader informeert over de exacte invulling van het gebied, de planning en mogelijkheden van bezwaar.

857

DIENST RO / EZ		
REG. NR. RO 08. 176 4348 ✓		
INGEK. 20 NOV. 2008		
DOSS. NR. -1731.21 P156		
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Paraaf
Zaal	PRO	PH

Wij willen op basis van deze afspraken op een informatiebijeenkomst bevestigen dat deze structuurschets in goed overleg met ons tot stand is gekomen en dat we ons kunnen vinden in de uitkomsten van onze besprekingen, zoals vastgelegd in het plan en het laatste verslag.

Met vriendelijke groet,

Ronald Kenter, voorzitter VWH
Mede namens de commissie Buitenhof

p.o
Jan Arnold, assistent-secretaris VWH

