

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 7 februari 2007

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 7 februari 2007
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: H.P. Klijnsma
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 7 februari 2007](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 7 februari 2007](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Planschade Van Ruysdaelstraat \(Klamer\)](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Planschade Van Ruysdaelstraat \(Raatjes\)](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Slotcalculaties Ruskenveen - Pure Westrand](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Plankostenkrediet revitalisering Winschoterdiep / Eemsknaal](#) (pdf)

A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Nieuw Lokaal Akkoord met collegebrief overeenkomst gemeente Groningen en de Groninger Woningbouwcorporaties (eerste opiniërende bespreking)
- B.2. Voorstel inzake voorbereidingsbesluit Piccardthof
 - [Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Piccardthof](#) (pdf)

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag d.d. 10 januari 2007

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 7 februari 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 07/02
Vergadering: woensdag 7 februari 2007
Tijd: van 20.00 uur tot 22.30 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma
Commissiegriffier: dhr. H. Dijksterhuis ☎ 3677724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Vaststelling conformstukken:

- * Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO (Klamer)
- * Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO (Raatjes)
- * Voorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid *
- Voorstel inzake slotcalculaties 2006 Ruskenveen en Pure-Westrand
- * Voorstel inzake plankostenkrediet Winschoterdiep / Eemskanaal

A.2 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Nieuw Lokaal Akkoord met collegebrief overeenkomst gemeente Groningen en de Groninger Woningbouwcorporaties *(eerste opiniërende bespreking)*
- B.2 Voorstel inzake voorbereidingsbesluit Piccardthof

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag *d.d. 10 januari 2007*

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 7 februari 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 7 februari 2007

Plaats: oude raadzaal

Tijd: 20.00 uur tot 23.10 uur

Aanwezig: H.P. Klijsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. van der Heijdt (PvdA), A. Prins (PvdA), B. Oost (PvdA), J. Vogel (CDA), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), D. de Jong (ChristenUnie), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), B. de Boer (VVD), E. v.d.Wilt (D66), J. Bolhuis (Stads partij) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: R. Meinders en K. v.d. Helm (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- Bijeenkomst met woningcorporatie IN op 8 februari over 2 projecten van IN
- Bijeenkomst Groninger Forum met de vakjury op dinsdag 6 maart vanaf 19.30 uur, RO/EZ

Mededelingen wethouder

- Bijeenkomst Groninger Forum op 6 maart gaat ook over relatie met Forumprogramma, want daar heeft vakjury ook een opvatting over gegeven
- Welstand: nieuwe voorzitter (ad interim): dhr. J. de Graaf. Op vraag van VVD: raadscommissie krijgt inzicht in wervingsprocedure voor nieuwe voorzitter Welstand
- Bruilweering: discussie over plan van aanpak in raadscommissie in maart
- Bewonersparticipatie: weth. de Vries aangewezen als coördinerend wethouder; in die hoedanigheid ook aanwezig bij raadscommissie O&W op 14 februari
- Kwestie geluidwerende maatregelen kamerverhuurpanden in april in de commissie aan de orde aan de hand van uitkomst onderzoek

Vaststelling agenda

Brief Hortusbuurt (lijst stukken tk) wordt eerste discussiestuk

Bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid van conformlijst naar discussielijst

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk: Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO (Klamer)

geen opmerkingen

2^e conformstuk: Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO (Raatjes)

geen opmerkingen

3^e conformstuk: Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid

naar discussielijst

4^e conformstuk: Voorstel inzake slotcalculaties 2006 Ruskenveen en Pure Westrand

dhr. de Jong – kavels wel verzegt, wordt niet gebouwd, info

weth. De Vries – voor de raad schriftelijk info

5^e conformstuk: Voorstel inzake plankostenkrediet Winschoterdiep/Eemskanaal

geen opmerkingen

de voorzitter concludeert dat 4 voorstellen als conformstuk naar de raadsagenda gaan;

1 voorstel gaat naar de discussielijst

A.2 RONDVRAAG.

dhr. Prins – info over woningbouw Roden-Leek in relatie tot Regiovisie

dhr. Vogel – onderzoek Blauwe Dorp: ook raadsleden in begeleidingsgroep ?

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 7 februari 2007

keuze van onderzoeksbureau via de raadscommissie ? – ook betrokken bij opstellen van onderzoeksvragen ? – gang van zaken bouwplan Bloemhof, info

mevr. de Boer – onder welk bestemmingsplan valt bouwplan Bloemhof / Singelweg – gevolgen van dit bouwplan voor de omgeving – stand van zaken rond bouwplan “de Brugwachter”

dhr. Eikenaar – zelfde vragen bij bouwplan Bloemhof / Singelweg – info over nieuwbouw Montessorischool in Beijum

mevr. Voortman – zelfde vragen bij bouwplan Bloemhof / Singelweg – evaluatie Bouw-en Woningtoezicht naar raadscommissie ? (protocol bij grote bouwprojecten)

weth. de Vries – woningbouw Leek-Roden gewisseld bij Regiovisie – voor randwoningen Blauwe Dorp zal extern bureau worden gezocht; raad wordt met klankbordgroep bij uitvoering betrokken – bouwplan Singelweg/Bloemhof: bestemmingsplan uit 2001; laat bebouwing tot 5 bouwlagen toe en dat is hier van toepassing; plan wordt volgende week ter inzage gelegd; is sprake van enige overschrijding van de rooilijn; plan kent 53 starterswoningen; praten met ontwikkelaar zal weinig meer opleveren; geen instrumenten voor college om aanpassing af te dwingen – bouwplan de Brugwachter: nooit sprake geweest van prijsvraag voor dit gebied; nu ligt mooi bouwplan voor; ligt gevoelig bij omwonenden; wordt uitvoerig mee gecommuniceerd om overlast zoveel mogelijk te beperken; stedenbouwkundig plan in april/mei ter vaststelling – inpassing Montessorischool in Beijum veranderd waardoor betere verbinding met de wijk is ontstaan – evaluatie Bouw- en Woningtoezicht op termijn beschikbaar (geen termijn aan te geven) – op een vraag van mevr. de Boer zegt de wethouder toe een schriftelijke toelichting te zullen geven op het proces van het bouwplan “de Brugwachter”

Toegevoegd: Brief Hortusbuurt inzake evaluatie bouwplan RUG in Hortusbuurt

mevr. Drijver – college heeft gisteren onafhankelijk onderzoek toegezegd naar gang van zaken – dank voor bemoeienis van de gemeenteraad.

dhr. de Jong – kan dit onderzoek intern verricht kunnen worden (Bestuursdienst/Griffie/raadsleden)
dhr. Vogel: dan ook met de bewoners

dhr. Oost – fractie kiest voor onafhankelijk onderzoek (door extern bureau)

mevr. Voortman – varianten naast elkaar in onafhankelijk onderzoek

dhr. Vogel – pleit voor onafhankelijk onderzoek

mevr. de Boer – onderzoek doen met de raad als opdrachtgever; sluit aan bij ChristenUnie

dhr. Schaaf – onafhankelijk extern onderzoek

dhr. Bolhuis – onafhankelijk extern onderzoek

dhr. Antuma – sluit aan bij ChristenUnie

dhr. v.d.Wilt – onderzoek houden met de raad als eindverantwoordelijke

weth. de Vries – gekozen voor extern onderzoek vanwege politieke lading van dit dossier – moet binnen een paar maanden tot een afronding komen

voorzitter – twee vragen: wie is opdrachtgever en wie voort uit (intern of extern) – dat laatste lijkt duidelijk gezien opstelling van de fracties

wethouder – keuze voor extern bureau

voorzitter – college bereidt een opdracht voor wat besproken wordt in het Presidium; raad en college zouden samen opdrachtgever kunnen zijn van een extern uitgevoerd onderzoek – ook bewoners kunnen hiervoor suggesties doen

B. INHOUDELIJK DEEL

B.0 VOORSTEL INZAKE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN HOOGKERK-ZUID

dhr. Buirma – één primair bezwaar: bouwhoogte centrumlocatie teruggebracht van 23 naar 20 meter en dat is veel te weinig - huidige centrumlocatie heeft geen uitstraling, m.n. veroorzaakt door achterwege blijven van onderhoud door gemeente – welk belang wordt gediend: van Woonstade of van de bewoners; Woonstade heeft immers al concrete plannen voor dit gebied.

mevr. Schouwenaar (namens Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk) – gebied ziet er nu niet uit, moet iets gebeuren – problemen met de bouwhoogte van nieuwe ontwikkeling – al jarenlang problemen met het geluid veroorzaakt door verkeerslawaai wat door de gemeente “niet urgent” wordt genoemd.

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 7 februari 2007

dhr. Vogel – graag reactie college op punt van de bouwhoogte (waarom geen 18 meter) en geluidsoverlast (waarom geen aandacht voor dit probleem; geluidswal ?)

dhr. de Jong – bestemmingsplan biedt mogelijkheid tot max. bouwhoogte van 23 meter; bij deze ontwikkeling sprake van 20 meter – plannen van Woonstade acceptabel – objectief vaststellen wat omvang geluidsprobleem in Hoogkerk en Buitenhof is.

weth. de Vries – voorziening in centrum met bibliotheek en woningen voor ouderen – dat vraagt om een bouwplan met deze bouwhoogte van 20 meter – bouwplan gaat iets over de vastgestelde rooilijn heen; plankaart wordt aangepast – onderzoek heeft uitgeezen dat het geluidsniveau zich binnen dusdanige waarden begeeft dat het nodig was om ontheffing van de provincie te vragen – hij zegt toe in kaart te brengen of verbeteringen aan bestaande geluidswal positieve invloeden zou kunnen hebben

de voorzitter concludeert dat ook dit voorstel als conformstuk naar de raad gaat.

B.1 NIEUW LOKAAL AKKOORD MET COLLEGE BRIEF

de voorzitter wijst op het oriënterende karakter van deze bespreking nu het Lokaal Akkoord in de inspraakfase verkeert.

dhr. Prins – prachtig, lof voor dit akkoord – blij met concessiemodel; hoeveel woningen vallen hieronder – parkeren in de toekomst zoveel mogelijk ondergronds; wellicht aparte commissie uit de raad instellen (opnemen in raadsbezoek aan Hamburg) – blij met extra budgetten voor leefbaarheid – rol voor bewoners voor wijkontwikkeling neergelegd in wijkperspectief; raad moet zich na vaststelling niet meer actief bemoeien met uitvoering – hoe wordt proces georganiseerd ? – gemeente moet niet haar eigen producten in de wijk droppen maar initiatief daartoe laten aan bewoners – aandacht voor (interne) communicatie ontbreekt (stuk lijkt geschreven door twee notarissen...)

dhr. v.d. Wilt – richt zich op duurzaamheid en burgerparticipatie – op hoofdlijnen akkoord – aandacht voor betaalbare woningen – duurzaamheid steviger aanzetten d.m.v. aparte paragraaf bij elke activiteit – meer aandacht voor parkeren: ondergronds met behoud van groen – investeren op bestaande bouw: prima – meer werk maken van betrokkenheid van burgers en zeggenschap van burgers – uitgangspunten van “vertrouwen in de wijk” blijven achter in dit lokaal akkoord – hoeveel inspraak krijgen bewoners in wijkinitiatieven, wijkbudgetten etc.

dhr. Antuma – op hoofdlijnen akkoord – mogelijkheid om kaderstellend bezig te zijn – blij met bereidheid corporaties om te investeren – duurzaamheid te mager weergegeven; doelstelling zal vrijwel zeker niet gehaald kunnen worden – hoe verhouden de voorgenomen aanleg van een glasvezelnetwerk en “wireless city” zich tot elkaar

dhr. Bolhuis – sluit aan bij woordvoeringen over parkeren, groen en bewonersparticipatie – aandacht nodig voor aspect van energiekosten in de huidige woonlasten – meer aandacht voor energiebesparing bij de bouw van woningen – meer duidelijkheid nodig over puntensysteem en status van urgentieverklaringen omdat het lijkt alsof er geen uniformiteit is onder de verschillende corporaties – hoofdlijnen van het Lokaal Akkoord acceptabel

dhr. Schaaf – ook blij met nieuw Lokaal Akkoord; met name de aandacht die hierin op de sociale wijkvernieuwing wordt gelegd – goede regie nodig op de verschillende bewegingen binnen wijkvernieuwing – wel doorgaan met uitvoering van “vertrouwen in de wijk” – werkwijze wijkteams zo opzetten dat er ook actieve rol voor bewoners mogelijk is – voorstel om jaarlijks een hoorzitting o.i.d. te organiseren zodat de raad de voortgang ook goed kan volgen

dhr. de Haan – gaat goed tussen gemeente en corporaties in Groningen met deze vergaande afspraken – waarom zo lang geduurd ? – belangrijke rol voor rapport “vertrouwen in de wijk” in dit akkoord – instemming met invoering van “recht van advies” voorafgaande aan besluitvorming college B&W – meer aandacht voor Groninger woonkwaliteit – ook meer aandacht voor duurzaamheid

de voorzitter wijst op de marginale spreektijd die sommige fracties nog beschikbaar hebben

mevr. de Boer – sluit op hoofdlijnen aan bij woordvoering PvdA – veel aandacht geven aan actieve betrokkenheid van bewoners in dit proces – vragen bij genoemde aantallen nieuw te bouwen woningen – met name vragen bij woningen voor zowel studenten als ouderen – wat gebeurt er met inbreng raad

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 7 februari 2007

dhr. Vogel – complimenten voor een goed stuk werk – blij met corporaties die hun volkshuisvestelijke taak breed interpreteren – wat gebeurt er met wijken die niet tot de genoemde 14 wijken behoren – wel aandacht nodig voor parkeerproblematiek, minder voor reeds vastgestelde parkeernorm – investeringen in leefbaarheid en veiligheid ook te koppelen aan aantallen woningen? – aandacht voor wijkvernieuwing en armoedebestrijding (zie ook het Regeerakkoord) – positief over aandacht voor bouwenvolpoe; rol bewoners hierbij? – sociale cohesie in de wijk onmisbaar voor de leefbaarheid (zie bijv. Vinkhuizen en de Wijert) – voorstel om een website per wijk op te zetten

dhr. de Jong – sluit aan bij woordvoering CDA – huidige gebrek aan belangstelling op publieke tribune sterk veroorzaakt door ontbreken van de wijkperspectieven – het “loslaten” van deze wijkperspectieven hangt af van wat er in staat – besteding van 2x 10 mln., info – wijze van inzet van structurele middelen, info – hoe staat het met wachttijden voor sociale huurwoningen – parkeren moet eigenlijk altijd ondergronds – uitleg nodig over slooptempo

weth. de Vries – Regeerakkoord geeft aan dat we het in Groningen goed doen – forse inzet op aantallen woningen en woningbouw; vooral bedoeld om keuzevrijheid voor mensen te vergroten – overeenstemming bereikt over de vraag welke gebieden in concessie gaan en welke in regie, info desgewenst beschikbaar voor raadscommissie – naast “metselen” veel aandacht voor investeringen in fysieke en sociale sfeer – daarvoor 2x 10 mln. euro beschikbaar om woonomgeving etc. te verbeteren – wijkperspectieven samen met de wijken opstellen; overzicht data beschikbaar waarop met wijken wordt overlegd wat informatie oplevert voor wijkperspectieven – blijven vasthouden aan afgesproken parkeernormen; in geval van sociale huurwoningen bereid om vrijstellingsbevoegdheid wat ruimer te hanteren – Lokaal Akkoord omvat 14 wijken met ieder eigen budgetplafond, waarbinnen de wijkteams aan de slag moeten: experimenten met inpassing van bewoners aan wijkteams zelf overlaten – dit akkoord is duurzaam in zichzelf: corporaties brengen hun woningbestand bij de tijd als het gaat om energieaspecten met inachtneming van de betaalbaarheid (bijv. warmtekraachtkoppeling) – ook aandacht voor de overige wijken buiten de 14 wijken die in dit akkoord zijn opgenomen – ideeën over eigen websites per wijk lijken prima inpasbaar – herijking van het Lokaal Akkoord is voorzien eind 2008 / begin 2009; jaarlijks bezinningsmoment is prima – nu aan de slag met uitvoering.

de voorzitter geeft aan dat het vervolg van deze discussie voor de zomervakantie zal plaatsvinden

B.2 VOORSTEL INZAKE VOORBEREIDINGSBESLUIT PICCARDTHOF

dhr. de Jong – historisch moment – voorbereidingsbesluit akkoord – 1 vlonder toestaan van max. 20 m² – geen gebruik van water (steiger) meer toestaan – grondaanvulling alleen in talud

dhr. de Haan – niet blij met dit voorstel – gemeente zit klem tussen bestuursrechtelijke uitspraken en civielrechtelijke claims – als die claims worden stopgezet kan fractie met dit voorstel meegaan – eigenlijk voorkeur voor handhaven huidig bestemmingsplan – voor het overige: zie dhr. de Jong

dhr. Vogel – eigenlijk had hier handhaving van bestemmingsplan moeten plaatsvinden – gebeurt dit elders in de stad meer? – college wil nu alsnog wijziging, wat doe je dan met bewoners die alsnog handhaving van bestemmingsplan willen – is er met bewoners gesproken over rietkavels?

dhr. Eikenaar – sluit aan bij woordvoering GroenLinks

dhr. v.d. Wilt – misleidende info vanuit de dienst naar bewoners – bewoners houden zich niet aan bestemmingsplan – hoe staat het met ecologie van het gehele gebied – college neemt geen afstand van stedenbouwkundige visie uit het bestemmingsplan; is voorgenomen verruiming van maatregelen dan voldoende

dhr. Prins – handhaving van bestemmingsplan was noodzaak geweest – aparte commissie ingesteld die problematiek van dichtbij heeft beoordeeld – handhaving van (ecologisch) bestemmingsplan nog steeds wenselijk met inacht neming van rechten van dhr. v.d.Hoek – nu keuze maken of bestemmingsplan wel of niet gewijzigd moet worden – sluit aan bij woordvoering ChristenUnie inzake toestaan van 1 vlonder, toepassing van steigers en grondaanvulling in talud

mevr. de Boer – primair zorg om procedures te voorkomen – akkoord met voorstel

dhr. Bolhuis – schoorvoetend akkoord met voorstel

dhr. Antuma – schoorvoetend akkoord met voorbereidingsbesluit, les voor de toekomst

weth. de Vries – bestemming gebied ongewijzigd – keuze voor voorbereidingsbesluit – suggestie om 1 vlonder toe te staan van max. 20 m² waardevol; voorstel hierop aanpassen – grondaanvulling talud wordt hiermee grotendeels gelegaliseerd – advies inwinnen over de vraag of hier iets anders wil

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 7 februari 2007

groeien – redactie van het voorstel wordt opnieuw gezien (vlonder en rietlandengedeelte) – voor zover bekend geen andere bestemmingsplannen waar deze problematiek speelt.

de voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad kan

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

weth. de Vries – “thema’s nieuw structuurplan” wordt later (niet eerder dan mei)

dhr. Prins – waar discussie over bewonersparticipatie en wanneer evaluatie Welstand

voorzitter – Welstand in juni; bewonersparticipatie: eerst discussie is cie. O&W afwachten

C.2 INGEKOMEN STUKKEN / STUKKEN TER KENNISNAME

dhr. de Jong – t.z.t. voorstel overdracht aandelen Euroborg ?

voorzitter – ja, vereist goedkeuring van de raad

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

Het verslag van 10 januari wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering (22.50 uur) die kort in beslotenheid wordt voortgezet

TOEZEGGINGEN:

- De raadscommissie krijgt inzicht in de achtergronden rond de wervingsprocedure voor een nieuwe voorzitter van de Welstandscommissie
- Het college komt, n.a.v. een vraag van dhr. de Jong, voor de raadsbehandeling schriftelijk terug op de uitgifte van kavels in Ruskenveen
- De gemeenteraad wordt, door middel van een in te stellen klankbordgroep, betrokken bij uitvoering van de aanvaarde motie in de gemeenteraad inzake extern onderzoek naar mogelijkheden van behoud van de randwoningen in het Oosterpark
- Het college komt met een schriftelijke toelichting op het verloop van het proces rond het bouwplan “de Brugwachter”
- Het college zal in kaart brengen of aanpassing van de bestaande geluidswal positieve invloed heeft op de geluidsoverlast in Hoogkerk en de Buitenhof

Raadsvoorstel - Planschade Van Ruysdaelstraat (Klamer)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 7 februari 2007

onderwerp: Planschade J Van Ruysdaelstraat (Klamer)

Aan de raad,

Inleiding

Bij brief van 27 augustus 2005 en ingekomen op 30 augustus 2005 heeft de heer D. Klamer, Jacob van Ruysdaelstraat 79 te Groningen een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie -hierna commissie genoemd- heeft op 30 oktober 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek

Het verzoek wordt ingediend in verband met de op 21 juni 2004, onder nr. 200401516, verleende bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van de uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool aan de Jacob van Ruysdaelstraat 73. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het bestaande schoolgebouw op een afstand van ongeveer 15 meter respectievelijk 21 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoeker.

Volgens verzoeker leidt de middels bovengenoemde planologische regeling uitbreiding van de school tot een waardedaling van hun woning. Volgens verzoeker is sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren:

- Verandering van het woonklimaat;
- Verandering van de leefomgeving;
- Toename van het verkeerslawaai van de kruising van de ringweg met het Hoendiep, van de verhoogde ringweg en van de spoorbrug ten gevolge van reflectie door de nieuwbouw/uitbreiding van de school.

Verzoeker noemt geen bedrag van de waardevermindering. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 27 augustus 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 30 oktober 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker als belanghebbende aan te merken. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij de voor de uitbreiding van de school verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO aan.

Raadsvoorstel - Planschade Van Ruysdaelstraat (Klamer)

De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Plan Kostverloren" (2e herziening van het Plan van Uitbreiding in onderdelen betreffende een gedeelte van het gebied, omsloten door de Meindert Hobbemastraat, de Friese Straatweg, het Hoendiep en de spoorweg van Groningen naar Delfzijl), vastgesteld 10 september 1956 onder nummer 18, en goedgekeurd 16 november 1956, onder nummer 16358/23 1e afdeling. De ter plaatse geldende bestemming van de gronden waarop zowel de bestaande school als de uitbreiding is gesitueerd is "bijzondere bebouwing". Het bebouwingspercentage mag niet hoger zijn dan op het uitbreidingsplan voor het desbetreffende terrein is aangegeven; dit is blijkens de plankaart 50%. Het bestemmingsplan bevat ten aanzien van de gronden met de bestemming "bijzondere bebouwing" geen bepalingen met betrekking tot de toegelaten hoogte van de bebouwing. Ten aanzien daarvan dient – gelet op artikel 9, tweede lid, van de Woningwet – het bepaalde daaromtrent in de bouwverordening in acht te worden genomen. Van toepassing is de bouwverordening geldend ten tijde van de in werkingtreding van het besluit tot vrijstelling, zijnde de Groninger Bouwverordening 2004, vastgesteld 28 januari 2004, onder nummer 5i, in werkinggetreden op 19 februari 2004. Op grond van artikel 2.5.20 jo 2.5.24 van deze bouwverordening bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte voor deze gronden 15 meter. Voor de gronden waarop de school zich bevindt is op de plankaart door middel van een ononderbroken lijn de voorgevelrooilijn van het schoolgebouw aangegeven. Deze lijn gaat in westelijke richting ter hoogte van de woningen (waaronder die van verzoeker) over in een onderbroken lijn, nader aangeduid als grens waarbinnen gebouwd mag worden. Ter hoogte van ongeveer het midden van het perceel met nummer 83 buigt deze onderbroken lijn onder een hoek van 90° af in noordelijke richting. De bebouwing dient, blijkens de bepalingen van het bestemmingsplan, te worden opgericht binnen deze lijnen (voorgevelrooilijn en grens waarbinnen gebouwd mag worden). Deze lijnen zullen in het hiernavolgende bouwgrans worden genoemd. Binnen deze bouwgrans kan dus gebouwd worden tot een hoogte van 15 meter.

De nieuwe planologische situatie betreft de uitbreiding van de school direct aansluitend op de westelijke gevel van het bestaande schoolgebouw. Deze uitbreiding strekt zich in westelijke richting uit over een lengte van circa 14 meter en met een hoogte van circa 8,50 meter. De vrijstelling was nodig voor dat deel van de uitbreiding dat buiten de westelijke bouwgrans is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrans met circa 9 meter.

Blijkens het vorenstaande onderscheidt de nieuwe situatie zich alleen voor wat de bebouwingmogelijkheden betreft van de oude situatie. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging.

Vervolgens beoordeelt de commissie of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoeker. Daarbij is niet alleen ingegaan op de door verzoeker gestelde nadelige effecten, maar waar nodig ook op andere relevante aspecten. Aan de orde zijn gekomen: uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidoverlast en privacy. Zoals uit het vorenstaande blijkt dient alleen ten aanzien van dat deel van de nieuwbouw waarvoor eerdergenoemde vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend (het deel buiten de oorspronkelijke bouwgrans) te worden onderzocht of deze leidt tot een verslechtering van uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidoverlast en privacy.

Ten aanzien van de aantasting van het woongenot door verminderd uitzicht is de commissie van oordeel dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. De afstand van dat deel van de nieuwbouw tot het perceel resp. de woning van verzoeker is circa 15 meter respectievelijk 21 meter. Deze afstand in combinatie met de zichthoek (circa 45° in het horizontale vlak) leidde in de oude situatie reeds tot een beperkt uitzicht richting deze locatie en de daarnaast gelegen groenstrook. Voorts kon dit uitzicht in de oude situatie deels afgeschermd en dus verder beperkt worden door het benutten van de bebouwingmogelijkheden op het schoolterrein binnen de bouwgrans.

Een aantasting van het woongenot door verminderde dag- en zonlichttoetreding en de daaraan te relateren verwarmingssituatie van de woning van verzoeker door de uitbreiding van de school, acht de commissie niet, dan wel nauwelijks aannemelijk. Dit gezien de afstand tot de nieuwbouw en de hoogte daarvan, alsmede de situering van de woning ten opzichte van de nieuwbouw.

Ten aanzien van geluidoverlast is de commissie van oordeel dat de uitbreiding – voor wat de geluidbelasting betreft – niet leidt tot een planologische verslechtering, gezien de afstand tot de nieuwbouw, de geringe gevellengte van de met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw en het feit dat genoemde gevel deels wordt

Raadsvoorstel - Planschade Van Ruysdaelstraat (Klamer)

afgeschermd voor het verkeerslawaaï door de westelijke gevel van de nieuwbouw die ter plaatse circa 2 meter uitspringt. De commissie merkt voorts op dat, voorzover sprake zou kunnen zijn van de beweerdde effecten, deze zich dan ook in nagenoeg dezelfde mate zouden kunnen manifesteren in de oude planologische situatie, dus bij het benutten van de bebouwingsmogelijkheden zoals het vigerende bestemmingsplan die biedt.

Voor het aspect privacy tenslotte is, gezien de situering van het perceel ten opzichte van de nieuwbouw en gelet op de reeds bestaande bouw mogelijkheden binnen de bouw grens, geen sprake van een verminderde privacy.

Ten aanzien van het uitzicht, daglichttoetreding, geluidbelasting en privacy is geen sprake van een planologische verslechtering en derhalve geen schade voor verzoeker. Voorzover sprake zal zijn van een verslechterde bezonningssituatie is deze zo gering, dat deze naar het oordeel van de commissie – mede gelet op de woonsituatie – niet zal leiden tot een waardevermindering van de woning.

Reactie van verzoeker op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO06.1349277 aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan heeft verzoeker geen gebruik gemaakt.

Voorstel

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder het advies van de commissie van 30 oktober 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. De overwegingen en conclusies van het advies van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006 over te nemen;
2. Het verzoek van de heer D. Klamer ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.

Raadsvoorstel - Planschade Van Ruysdaelstraat (Raatjes)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 7 februari 2007

onderwerp: Planschade Van Ruysdaelstraat (Raatjes)

Aan de raad,

Inleiding

Bij brief van 26 augustus 2005 en ingekomen op 29 augustus 2005 heeft de heer J.A. Raatjes, Jacob van Ruysdaelstraat 77 te Groningen, een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert terzake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 30 oktober 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek

Het verzoek wordt ingediend in verband met de op 21 juni 2004, onder nr. 200401516, verleende bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van de uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool aan de Jacob van Ruysdaelstraat 73. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het bestaande schoolgebouw op een afstand van ongeveer 18 meter respectievelijk 24 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoeker.

Volgens verzoeker leidt de vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan en de daardoor mogelijk geworden uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool aan de Jacob van Ruysdaelstraat 73 tot een planologische verslechtering. Volgens verzoeker is er sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren:

- verminderd uitzicht aan de achterzijde van de woning van verzoeker;
- verminderde daglichttoetreding in de woning;
- verminderde bezonning, waardoor verminderde opwarming van de woning;
- toename van het verkeerslawaai van de kruising van de ringweg met het Hoendiep en van de spoorbrug ten gevolge van reflectie door de nieuwbouw/ uitbreiding van de school.

Verzoeker vraagt vergoeding van de gestelde schade van € 40.000,- ter zake van waardedaling van de woning. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 26 augustus 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 30 oktober 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker belanghebbende. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij de voor de uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO aan.

Raadsvoorstel - Planschade Van Ruysdaelstraat (Raatjes)

De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Plan Kostverloren" (2e herziening van het plan van Uitbreiding in onderdelen betreffende een gedeelte van het gebied, omsloten door de Meindert Hobbemastraat, de Friesestraatweg, het Hoendiep en de spoorweg van Groningen naar Delfzijl), vastgesteld 10 september 1956 onder nummer 18, en goedgekeurd 16 november 1956, onder nummer 16358/23 1e afdeling. De ter plaatse geldende bestemming van de gronden waarop zowel de bestaande school als de uitbreiding is gesitueerd is "bijzondere bebouwing". Het bebouwingspercentage mag niet hoger zijn dan op het uitbreidingsplan voor het desbetreffende terrein is aan gegeven; dit is blijkens de plankaart 50%. Het bestemmingsplan bevat ten aanzien van de gronden met de bestemming "bijzondere bebouwing" geen bepalingen met betrekking tot de toegelaten hoogte van de bebouwing. Ten aanzien daarvan dient - gelet op artikel 9, tweede lid, van de Woningwet - het bepaalde daaromtrent in de bouwverordening in acht te worden genomen. Van toepassing is de bouwverordening geldend ten tijde van de in werkingtreding van het besluit tot vrijstelling, zijnde de Groninger Bouwverordening 2004, vastgesteld 28 januari 2004, onder nr. 5i, in werkinggetreden op 19 februari 2004. Op grond van artikel 2.5.20 jo 2.5.24 van deze bouwverordening bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte voor deze gronden 15 meter. Voor de gronden waarop de school zich bevindt is op de plankaart door middel van een ononderbroken lijn de voorgevelrooilijn van het schoolgebouw aangegeven. Deze lijn gaat in westelijke richting ter hoogte van de woningen (waaronder die van verzoeker) over in een onderbroken lijn, nader aangeduid als grens waarbinnen gebouwd mag worden. Ter hoogte van ongeveer het midden van het perceel met nummer 83 buigt deze onderbroken lijn onder een hoek van 90° af in noordelijke richting. De bebouwing dient, blijkens de bepalingen van het bestemmingsplan, te worden opgericht binnen deze lijnen (voorgevelrooilijn en grens waar binnen gebouwd mag worden). Deze lijnen zullen in het hiernavolgende bouwgrans worden genoemd. Binnen deze bouwgrans kan gebouwd worden tot een hoogte van 15 meter.

De nieuwe planologische situatie betreft de uitbreiding van de school direct aansluitend op de westelijke gevel van het bestaande schoolgebouw. Deze uitbreiding strekt zich in westelijke richting uit over een lengte van circa 14 meter en met een hoogte van circa 8,50 meter. De vrijstelling was nodig voor dat deel van de uitbreiding dat buiten de westelijke bouwgrans is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrans met circa 9 meter. De uitbreiding ten aanzien waarvan genoemde vrijstelling is verleend moet worden aangemerkt als nieuwe rechtstoestand.

Blijkens het vorenstaande onderscheidt de nieuwe planologische situatie zich alleen voor wat de bebouwingmogelijkheden betreft van de oude situatie. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging.

De commissie heeft vervolgens beoordeeld of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoeker. Daarbij is niet alleen ingegaan op de door verzoeker gestelde nadelige effecten, maar waar nodig ook op andere relevante aspecten. Aan de orde zijn gekomen: uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidoverlast en privacy.

Ten aanzien van de aantasting van het woongenot door verminderd uitzicht is de commissie van oordeel dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. De afstand van dat deel van de nieuwbouw tot het perceel resp. de woning van verzoeker is ca. 18 meter respectievelijk 24 meter. Deze afstand in combinatie met de zichthoek (circa 45° in het horizontale vlak) leidde in de oude situatie reeds tot een beperkt uitzicht richting deze locatie en de daarnaast gelegen groenstrook. Dit geldt zowel voor het uitzicht op de begane grond als vanaf de verdieping. Voorts kon dit uitzicht in de oude situatie deels afgeschermd en verder beperkt worden door het benutten van bebouwingmogelijkheden op het schoolterrein binnen de bouwgrans.

Een aantasting van het woongenot door verminderde dag- en zonlichttoetreding en de daaraan te relateren verwarmingssituatie van de woning van verzoeker door de uitbreiding van de school, acht de commissie niet, dan wel nauwelijks aanmerkelijk. Dit gezien de afstand tot de nieuwbouw en de hoogte daarvan, alsmede de situering van de woning ten opzichte van de nieuwbouw.

De commissie acht een aantasting van het woongenot door significante toename van het geluidniveau niet aanmerkelijk gezien de afstand tot de nieuwbouw, de geringe gevellenlengte van de met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw en het feit dat genoemde gevel deels wordt afgeschermd voor het verkeerslawaai door de westelijke gevel van de nieuwbouw die ter plaatse circa 2 meter uitspringt. De commissie merkt voorts op dat, voorzover sprake zou kunnen zijn van de beweerdde effecten, deze zich dan ook in nagenoeg dezelfde mate zouden kunnen manifesteren in de oude planologische situatie, dus bij het benutten van de bebouwingmogelijkheden zoals het vigerende bestemmingsplan die biedt.

Raadsvoorstel - Planschade Van Ruysdaelstraat (Raatjes)

Ten aanzien van een aantasting van het woongenot door verminderde privacy is de commissie van mening, gezien de situering van het perceel ten opzichte van de nieuwbouw en gelet op reeds bestaande bebouwingmogelijkheden binnen de bouwgrens, dat daar geen sprake van is.

De commissie is op grond van het vorenstaande van oordeel dat er voor wat betreft uitzicht, daglichttoetreding, geluidbelasting en privacy geen sprake is van een planologische verslechtering en derhalve geen schade voor verzoeker. Voorzover sprake zal zijn van een verslechterde bezonningssituatie is deze zo gering, dat deze - mede gelet op de woonsituatie - niet zal leiden tot een waardevermindering van de woning.

Reactie van verzoeker op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO06.1349276 aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan heeft verzoeker geen gebruik gemaakt.

Voorstel

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder het advies van de commissie van 30 oktober 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. De overwegingen en conclusies van het advies van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006 over te nemen;
2. Het verzoek van de heer J.A. Raatjes ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 7 februari 2007

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid

Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid

Aan de raad,

Ontwerp-bestemmingsplan "Hoogkerk-Zuid" is met ingang van 26 oktober 2006 tot en met 6 december 2006 ter inzage gelegd (artikel 23 van de WRO). Er zijn in deze periode 9 schriftelijke reacties, waaronder een handtekeningenlijst, met zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Inhoud van het bestemmingsplan

De inzet van bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid is het verhogen van de aantrekkingskracht van Hoogkerk-Zuid door verbetering van de woningvoorraad en van het centrumgebied. Het plan biedt daarom ruimte voor wijkvernieuwing op een aantal locaties, alsmede de mogelijkheid voor particuliere eigenaren om hun woning uit te breiden. Verbetering van het centrumgebied, dat momenteel weinig uitstraling heeft, wordt bereikt door het toevoegen van woningbouw, nieuwbouw ten behoeve van de bibliotheek en overige voorzieningen, meer ruimte voor detailhandel en de combinatie van elementen 'hoogte', 'bijzondere architectuur', 'menging van functies' en 'stedenbouwkundige structuur'. Op deze wijze wordt een herkenbare centrale plek in het hart van de wijk gecreëerd en wordt het centrumgebied voor de toekomst veiliggesteld.

Het plangebied wordt begrensd door manifeste structuurlijnen: de spoorlijn Groningen-Leeuwarden aan de noordzijde, de Zuiderweg aan de oostzijde, de A7 aan de zuidzijde, het Koningsdiep aan de westzijde en in de noordwesthoek de Roderwolderdijk.

Zienswijzen

In de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. Fam. Benniks, De Sanstraat 84, 9744 HZ Groningen;
2. Dhr. E.Horneman en mw.L.De Jong, C.Jetsesstraat 2-B, 9744 HK Groningen;
3. A.Steen/ A.L.H.Hartlief, Job Hansenstraat 1, 9744 JG Groningen;
4. Familie Van der Ploeg, C.Jetsesstraat 2, 9744 HK Hoogkerk;
5. A.G.Vrolijk, J.H.Egenbergerstraat 21, 9744 JA Groningen;
6. R.H.Buirma, De Vries Lamstraat 12, 9744 HV Hoogkerk;
7. 68 mensen (handtekeningenlijst tegen hoogbouw, met name op de centrumlocatie);
8. H.F. Oosting, Jan Bulthuisstraat 1a, 9744 HG Groningen;
9. CSM Suiker bv, Postbus 2305, 9704 CH Groningen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid

De zienswijzen betreffen in hoofdzaak de bebouwing in het zuidelijk deel van de centrumzone (zienswijzen onder 1 t/m 7), bebouwing op de Gofflocatie (zienswijze onder 8) en bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming Bedrijventerrein (zienswijze onder 9). De zienswijzen zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, en in de bijlage bij dit raadsvoorstel integraal opgenomen.

Zienswijzen betreffende de bebouwing in het zuidelijk deel van de centrumzone

Ad 1. De familie Benniks

1. De hoogte van de geplande bouw, zelfs het laagste punt (14 meter), is veel te hoog tegenover huizen die zelf zo'n 8 à 9 meter hoog zijn. Het uitzicht zal veranderen. De hoogte kan misschien leiden tot meer geluid- en stankoverlast.
2. Er bestaat vrees voor waardedaling van de woning.
3. Waarom wordt deze plek als centrumgebied bestempeld? Eengezinswoningen zouden hier beter passen; daaraan is ook veel behoefte.

Ad 2. Dhr. E.Horneman en mw. L.De Jong

1. Door de nieuwbouw zal er verlies van privacy zijn. Ook kleine ramen in de nieuwbouw zorgen daarvoor. Er is sprake van verlies van uitzicht en vermindering van zonlicht in de achtertuin.
2. Er bestaat vrees voor waardedaling van de woning en schade aan de woning door de bouwwerkzaamheden.

Ad 3. A.Steen en A.Hartlief

1. Door de geplande hoogbouw in het centrumgebied is er sprake van verlies van woongenot, uitzicht via zij- en achterraam en de ramen in de keuken, en - in de achtertuin - van privacy. Het uitzicht op de De Sanstraat met bomen, grasveld en een schoolplein, alsmede het dorps karakter van de buurt gaan verloren.
2. Er bestaat vrees voor waardedaling van de woning en schade aan de woning door de bouwwerkzaamheden.

Ad 4. De familie Van der Ploeg

1. Hoogbouw in Hoogkerk past niet, evenmin als de redenering die in het bestemmingsplan wordt aangevoerd. Ook de hoogbouw in Lewenborg is grotendeels verdwenen om de wijk aantrekkelijker te maken, want veel mensen wilden er niet meer wonen.
2. In de nieuw te bouwen appartementen moeten senioren komen, terwijl de meeste vrijgekomen woningen worden gekocht door starters; er zal veel nieuwe aanwas in de wijk komen. Waar is het schoolplein en waar parkeergelegenheid voor bezoekers van de buurtsupermarkt en bewoners van de appartementen gepland?

Ad 5. A.G.Vrolijk

1. De hoogte van het nieuw te bouwen gebouw steekt af bij omringende woningen. Door de geplande hoogbouw is er sprake van verlies van woongenot, privacy en speelplek. De hoogte zal leiden tot geluidoverlast.
2. Er bestaat vrees voor waardedaling van de woning en schade aan de woning en overlast door de bouwwerkzaamheden.

Ad 6. R.H.Buirma

De gemeente gaat voorbij aan het feitelijk enige bezwaar van de buurt tegen het totale nieuwe bestemmingsplan: 20 meter is niet wat de wijk wil. In plaats van een fantastisch uitzicht komt er een wijkontsierende torenflat. Het lijkt erop op de gemeente de 20 meter vanaf het begin als doel had en op 23 meter heeft ingezet om tot een leuk compromis met de buurt te komen. Sterker, een hoogte van 18 meter, die de VWH heeft voorgesteld is ook niet acceptabel. Elders (Lewenborg, Vinkhuizen) gaat de gemeente over tot sloop van diverse grote flats om buurten aldaar op te krikken.

Ad 7. Handtekeningenlijst tegen hoogbouw, ondertekend door 68 mensen

Met hoogbouw verdwijnt het dorpse karakter van Hoogkerk.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de bouwhoogte en het verlies van het dorps karakter van Hoogkerk

Het dorps karakter van Hoogkerk-Zuid komt tot uitdrukking in het feit, dat hier overwegend laagbouw voorkomt. Een dorps karakter betekent echter niet, dat in het geheel geen hogere bebouwing mogelijk is. Ook een dorp kent vaak wel op een beperkt aantal plaatsen, vooral in het centrum, hogere bebouwing, bijvoorbeeld een kerktoeren. In dit bestemmingsplan heeft de voorziene bebouwing min of meer de vorm van een toren, doordat de hoogte afloopt naar de zuidzijde, en is de grootste hoogte 20 meter. Deze hoogte is alleen toegestaan in het hart van de wijk en daarbinnen op een zeer gering oppervlak, namelijk direct ten zuiden van de Jan Ensinglaan, op/nabij de locatie waar zich nu de bibliotheek bevindt.

Stedenbouwkundig is versterking van het centrumgebied in het hart van de wijk zowel gewenst als noodzakelijk, namelijk om de voorzieningen op peil te houden. Dit wordt ruimtelijk en functioneel als volgt ingevuld, aansluitend op / in overeenstemming met het wijkvernieuwingsplan Hoogkerk Zuid:

* Ruimtelijk: De kop van het complex in het centrumgebied moet het hart van de wijk, als herkennings- en oriëntatiepunt, markeren door een situering op het snijpunt van belangrijke zichtlijnen.

Op deze plek is de voorgestelde maximale hoogte ook het minst bezwaarlijk voor omwonenden, omdat de hoge kant van de nieuwbouw in de nabijheid van zo weinig mogelijk woningen wordt gesitueerd.

* Functioneel: Volgens het wijkvernieuwingsplan kunnen in het centrum nieuwe woningen, een uitbreiding van de buurtsupermarkt, nieuwe huisvesting van de bibliotheek en extra voorzieningen (bijvoorbeeld een trefpunt) worden gerealiseerd. Daarnaast wordt melding gemaakt van de behoefte aan seniorenwoningen en ruime eengezinswoningen in de wijk. De centrumlocatie is bijzonder geschikt voor mensen met een beperkte actieradius door de nabijheid van voorzieningen.

Een indirect gevolg is, dat door het realiseren van de nieuwe woningen de doorstroom op gang kan worden gebracht en aldus wordt voorkomen dat mensen geen passende woning meer kunnen vinden in Hoogkerk-Zuid.

Hoewel de hiervoor bedoelde ruimtelijke en functionele invulling van belang is voor de versterking van het centrumgebied in het hart van de wijk, is tegemoet gekomen aan de buurt door de bouwhoogte tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan fors te verlagen. Het betreft de volgende wijzigingen:

1. Naar aanleiding van commentaar van de Vereniging Wijkoverleg Hoogkerk (eind 2005) is in het bestemmingsplan de bouwhoogte in het centrumgebied beperkt tot een zeer klein gebied daarbinnen (zie ook het inspraakverslag). Ook is voor het centrumgebied de vrijstellingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag geschrapt (lid 7.4.1 onder b).
2. Vervolgens is naar aanleiding van overleg tussen de wethouder en het VWH de grootste hoogte teruggebracht van 23 meter naar 20 meter.

Een vergelijking met de wijken Lewenborg en Vinkhuizen is niet aan de orde; het gaat om de aanvaardbaarheid van het voorliggend plan voor Hoogkerk-Zuid. Daarom ten overvloede het volgende.

Bij de gesloopte/ te slopen flats in Vinkhuizen en Lewenborg gaat het om portiek-/ etage-/ galerijwoningen, die vanwege hun kwaliteit onverhuurbaar zijn. Het gaat dus niet om hoogbouwoningen zonder meer. Er worden in die wijken dan ook hier en daar gestapelde woningen teruggebouwd, maar dan wel van een goede kwaliteit. In Hoogkerk is er niet alleen de stedenbouwkundige wens iets hoger te bouwen in het centrumgebied (4 tot 6 lagen), maar ook een volkshuisvestelijke noodzaak. Gezien de bevolkingsopbouw heeft de wijk een groot aantal woningen, geschikt voor ouderen, nodig (zie ook par.3.1 en 4.2 van het bestemmingsplan). De bebouwing in het centrumgebied ten behoeve van ouderen is dan ook een druppel op de gloeiende plaat.

Door de geprojecteerde nieuwbouw gaat de ruimte rond de school als speelplek inderdaad verloren. Er zal echter nog ruimschoots voldoende speelgelegenheid in de wijk aanwezig blijven door de veelheid aan groen in de wijk, die onder meer kan worden aangewend voor speelvoorzieningen.

Privacy en uitzicht (genoemd door de indieners van zienswijzen onder 2, 3 en 5, resp. 1, 2 en 3)

Privacy heeft te maken met de oriëntatie van de woningen, de afstand tot de nieuwbouw en, waar relevant, de hoogte. Voor bewoners die zienswijzen hebben ingediend zal er geen of nauwelijks invloed op de privacy voor de nabijgelegen woningen zijn.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid

De hoofdorïentatie van de nieuwbouw, c.q. het uitzicht door de grootste ramen, zal niet zijn gericht op de Jetsesstraat, de nieuwbouw aan de zuidzijde is georiënteerd op de zijkant van de Job Hansenstraat 1 en ten opzichte van de Egenbergerstraat moet schuin vanuit de woning worden gekeken.

Er is een redelijke afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. De afstand van de bouwgrens voor de nieuwe woningen, zowel aan de oost- als aan de zuidzijde, tot de Jetsesstraat 2B is plm. 20 meter en de meest nabijgelegen bouwgrens tot de Job Hansenstraat 1 is plm. 25 meter. De hoogte van toegestane bebouwing tegenover de woning aan de J.H. Egenbergerstraat 21 bedraagt maximaal 14 meter (vermoedelijk 4 bouwlagen, dus niet enorm veel meer dan de bestaande woningen). De nieuwbouw staat op een afstand van circa 25 meter vanaf de betreffende woning.

Het uitzicht in het centrumgebied zal inderdaad veranderen. Deze verandering is voor woningen echter beperkt, omdat in het bestemmingsplan is geregeld, dat de hoge kant van de nieuwbouw in de nabijheid van zo weinig mogelijk woningen wordt gesitueerd. De lage kant van de nieuwbouw is gesitueerd aan de zuidkant. Zoals hiervoor gesteld is er voldoende afstand tussen de bouwgrens, zoals getekend op de plankaart, tot de woning aan de Jetsesstraat 2B en de Job Hansenstraat 1; de afstand tot de De Sanstraat bedraagt 24 meter.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Bezonning (genoemd door de indieners van zienswijzen onder 2)

Uit het bezonningsdiagram voor het geprojecteerde gebouw blijkt dat de bezonnings situatie voor Jetsesstraat 2 slechts zeer beperkt afneemt. In de zomer is de schaduwwerking vanaf plm. 10 uur 's morgens nihil. In het voor- en najaar is er 's morgens tot 11 uur enige schaduwwerking. Voor nr. 2B is de situatie vergelijkbaar.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Parkeren

Onder het appartementengebouw is een parkeergarage voor de bewoners gepland. Het parkeren voor de supermarkt dient in principe op eigen terrein opgelost te worden. Een eventuele bouwaanvraag dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen; deze zorgt ervoor dat er geen extra parkeerdruk in de buurt ontstaat. Zonder een 'gesloten' parkeerbalans kan geen bouwvergunning worden afgegeven.

Verwachte waardedaling van de woning en schade aan de woning/ overlast door bouwwerkzaamheden

De zienswijzen betreffen niet de mérites van het plan; het voorliggend plan laat zich over deze punten niet uit. Voor deze onderwerpen zijn door de wetgever afzonderlijke procedures (respectievelijk een planschade- en een privaatrechtelijke procedure) in het leven geroepen.

Overigens betekent de verbetering van het centrumgebied een opwaardering van de wijk, die ten goede komt aan alle inwoners, dus inclusief de indieners van zienswijzen. Een volwaardig en compleet aanbod aan voorzieningen in Hoogkerk-Zuid is van groot belang, zowel gezien vanuit de zorgtaak van de gemeente (ouderen, minder mobiele) als vanuit de levendigheid en de woonkwaliteit van de wijk. Voor nadere informatie over de hiervoor genoemde procedures kan worden verwezen naar het inspraakverslag, dat is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan en voor wat betreft dit punt hierna integraal herhaald.

Verwachte waardedaling van de woning

Indien waardedaling van de woning reëel moet worden geacht, is het mogelijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Belanghebbenden die menen planschade te lijden door de nieuwe ontwikkelingen kunnen een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Sinds 1 september 2005 gelden landelijk enkele nieuwe regels rond verzoeken om planschadevergoeding. Volgens deze nieuwe regels wordt gevraagd eerst een drempelbedrag van € 300,- te betalen alvorens een verzoek in behandeling wordt genomen. Als een planschadeverzoek wordt toegekend, wordt dit drempelbedrag weer teruggestort. Dat is niet het geval als het verzoek wordt afgewezen. Een andere voorwaarde voor de afhandeling van het schadeverzoek is dat het bestemmingsplan rechtskracht heeft dan wel dat de verleende vrijstelling van het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn.

Schade aan woning door bouwactiviteiten

Bouwactiviteiten zijn van privaatrechtelijke aard. Ze betreffen niet de planologische mérites van het plan. Ten overvloede derhalve: Er zijn normen gesteld in verband met het voorkomen van hinder en gebouwschade. Voor de normen wordt gemakshalve verwezen naar richtlijnen van de Stichting Bouwresearch (SBR). Mocht desalniettemin schade ontstaan als gevolg van bouwacti-

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid

viteiten, dan kan de schadelijkende partij de veroorzaker van de schade aansprakelijk stellen. Deze dient een dergelijke claim in behandeling te nemen.

Enige overlast door bouwactiviteiten kan niet worden vermeden. Deze wordt echter tot een minimum beperkt door middel van het bouw- en sloopveiligheidsplan behorend bij een bouwplan voor deze locatie en door middel van een vergunning op grond van de APV voor het beslag op de openbare weg.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Overige opmerkingen

Stank- en geluidtoename ten gevolge van de nieuwbouw op de centrumlocatie is niet aannemelijk. Wat betreft geluid is de *relatief* beperkte oppervlakte van de nieuwbouw van belang. Door de afscherming zal achter het gebouw voorts zelfs sprake zijn van een afname van de geluidbelasting.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Zienswijzen betreffende de Golflocatie

H.F.Oosting

Het verleggen van de rooilijn op de Golflocatie in oostelijke richting leidt tot aantasting van woongenot wegens verlies aan licht en uitzicht.

Gemeentelijke reactie

De reden om de supermarkt uitbreidingsruimte te bieden is om het centrumgebied vitaal te houden/maken. De noodzaak hiertoe blijkt uit een detailhandelsonderzoek. De uitbreidingsmogelijkheid is ruimtelijk gezien op de meest logische plek gesitueerd: in het verlengde van de bestaande supermarkt, waarbij de nieuwe bouwgrens in het verlengde ligt van de woningen aan de Jan Ensinglaan.

De supermarkt staat op een afstand van circa 24 meter vanaf de woningen aan de Jan Bulthuisstraat en heeft geen invloed op de lichtinval in de woningen aan de Jan Bulthuisstraat. Het vrije uitzicht van deze woningen wordt wel enigszins minder; echter, in de huidige situatie wordt ook al (deels) tegen de tegenover gelegen supermarkt aangekeken. Voor een vrij zicht vanuit de woning moet - na een uitgevoerde uitbreiding - schuin vanuit de woning worden gekeken. Vermindering van kwaliteit van het zicht is er nauwelijks, te meer omdat in de huidige situatie tegen een parkeerterrein wordt aangekeken.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Zienswijzen betreffende de bestemming Bedrijventerrein

CSM

1. De CSM wil voor het terrein voor grondberging en/of proceswaterzuivering, waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan een maximale hoogte geldt van 3 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 3%, verruiming van de bebouwingsmogelijkheden tot respectievelijk 35 meter en 60 %. Dit ten behoeve van een vergisterproject en een bio-ethanol fabriek.
2. De milieucategorie dient in het hele gebied BT categorie 5 te zijn. Voor het terrein voor grondberging en/of proceswaterzuivering dient hierop geen uitzondering te worden gemaakt.
3. De IMR-contour zou op de plankaart zelf aangegeven moeten worden.
Detailopmerkingen: par.3.2: het woord 'vloeivelden' moet worden vervangen door 'proceswaterzuivering'.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Wat betreft de bouwmogelijkheden

Voor het terrein voor grondbergingsterrein en/of proceswaterzuivering biedt het voorliggende plan reeds veel ruimere bebouwingsmogelijkheden dan de vigerende plannen. Ook de vigerende bestemmingsplannen bieden de door de CSM gewenste bouwmogelijkheden niet. Een bebouwingspercentage van meer dan 50% voor bedrijven zou het woon- en leefklimaat aanzienlijk kunnen veranderen voor de aanliggende woonwijk. Voor

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid

het vergisterproject is inderdaad een bouwvergunning gevraagd, echter uitsluitend voor een bouwwerk, dat zich buiten het plangebied van het voorliggend plan bevindt. De toekomstige situering van de bio-ethanolfabriek is nog onzeker. Om deze redenen is het vooralsnog ongewenst nog grotere afwijkingen toe te staan ten opzichte van de bestaande (juridische) situatie. Concretere plannen kunnen in de toekomst leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2. Op voorhand is het ongewenst onder de bestemming Bedrijventerrein milieucategorie 5 toe te staan voor het voormalig grondbergingssterrein dat momenteel niet of nauwelijks milieu-overlast veroorzaakt. Reden is dat een dergelijke milieubelasting niet past in de onmiddellijke nabijheid van een woonwijk. Zoals ook vermeld is in de Juridische toelichting (paragraaf 6.3 van de toelichting onder artikel 11) betekent categorie 5 een milieubelasting door bedrijfsactiviteiten die door hun aard behoorlijk ver (minimaal 500 meter) verwijderd moeten zijn van woonwijken. Deze classificatie is landelijk, ook in de jurisprudentie, algemeen aanvaard.

Ad 3. Wat betreft de IMR-contour

Gezien de huidige besprekingen tussen gemeente en suikerindustrie over aanpassing van de contour, het in verband daarmee voorkomen van verwarring in de toekomst, en het ontbreken van een wettelijke noodzaak is ervoor gekozen deze contour alleen op te nemen in paragraaf 5.1.

Het woord 'vloeivelden' op p.17 in de toelichting is vervangen door 'terreinen voor proceswater-zuivering'.

Conclusie: Wij achten deze zienswijze, voor wat betreft de hiervoor genoemde tekstuele wijziging in de toelichting *gegrond*, en voor het overige *ongegron*d.

Juridische aspecten

Voor het onderhavige plangebied gelden 19, merendeels oude, bestemmingsplannen, alsmede een vijftal nadien vastgestelde facet-bestemmingsplannen. Deze zijn opgesomd in paragraaf 6.2 van de plantoelichting.

Economische uitvoerbaarheid

Het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid heeft echter betrekking op een reeds (intensief) bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief en derden (onder andere woningbouwcorporatie Woonstade) overgelaten worden. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van 'toelatingsplanologie' als tegenhanger van 'uitvoeringsplanologie'.

Voorstel

Onder overneming van de overwegingen en motiveringen als omschreven in dit raadsvoorstel stellen wij u voor te besluiten:

- I. de conclusies ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid gewijzigd vast te stellen (artikel 25 W.R.O.);
- III. de 50 dB(A)-zonengrens industrielawaai overeenkomstig Geluidcontour 50 dB(A) vast te stellen, zoals aangegeven op de plankaart en voorzover gelegen binnen het plangebied.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties Ruskenveen - Pure Westrand

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 7 februari 2007

onderwerp: Slotcalculaties Ruskenveen - Pure Westrand

Aan de Raad,

Hierbij bieden wij u de slotcalculaties 2006 van de volgende grondexploitatieprojecten aan.

- Ruskenveen (2BB50);
- Pure-Westrand (2BN08);

In dit voorstel wordt een korte toelichting gegeven op de slotcalculatie van de genoemde projecten met daarbij een korte samenvatting van het resultaat van het project. De slotcalculaties zelf zijn als afzonderlijk document bijgevoegd. Allereerst worden de richtlijnen voor de slotcalculaties toegelicht.

Kader slotcalculaties

In artikel 10 van de beheersverordening van het grondbedrijf staat aangegeven dat de gemeenteraad de

Ondertekening directeur(en)

| | Paraaf | Datum | | Paraaf | Datum | | Paraaf | Datum |
|---|--------------------------|---------------|--------------------------|-----------|---------------------|------------------|--------|-------|
| Voorstel voor agendering (directiesecretaris) | <input type="checkbox"/> | conform | <input type="checkbox"/> | discussie | | | | |
| B en W besluit | | | Besluit | | Datum | Nummer | | |
| gemeentesecretaris | | Paraaf | | | Datum | | | |
| <input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie | | | | | Datum | | | |
| burgemeester | | Paraaf | | | Datum | | | |
| wethouder(s) | | Paraaf | | | Datum | | | |
| Raadsvoorstel | | Datum | | | Num- mer | | | |
| Afgehandeld en naar archief | | Paraaf | | | Datum | Classificatienr. | | |

Raadsvoorstel - Slotcalculaties Ruskenveen - Pure Westrand

Vervolg besluitnota

complexen voor stadsuitleg-, sanerings-, reconstructie- en stadsvernieuwingsplannen moet liquideren, wanneer deze plannen volledig zijn gerealiseerd en alle werkzaamheden zijn afgerond. Naast het voorstel van de formele liquidatie van de betreffende complexen, moet de raad tevens het besluit nemen op welke wijze het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie moet worden verrekend. Ten behoeve van de afsluiting van een dergelijk complex wordt dan een slotcalculatie opgesteld.

Naast artikel 10 uit de beheersverordening van het grondbedrijf gelden de volgende richtlijnen voor de slotcalculaties. Deze richtlijnen zijn als volgt:

- als een complex is voltooid dient er een financiële afwikkeling te komen in de vorm van een slotcalculatie. Dit geldt voor complexen in de stadsuitleg, sanering, reconstructie en stadsvernieuwing;
- de raad is het bevoegde orgaan voor liquidatie van de complexen;
- de slotcalculaties dient tijdig te worden opgesteld. Een plan wordt financieel afgesloten als 90% van het plan is gerealiseerd en wanneer de verwachting bestaat dat het plan verder volgens de exploitatieopzet zal verlopen;
- de waarde van de nog niet verkochte kavels kan als onderhanden werk worden geactiveerd. Deze waarde zal als regel de historische kostprijs zijn, tenzij een teleurstellende uitgifte een hertaxatie nodig maakt;
- voor eventueel nog resterende werkzaamheden, bijvoorbeeld het realiseren van de bovenwijkse investeringen dient te worden overgegaan tot het vormen van een voorziening;
- voor extra opbrengsten geldt dat deze niet mogen worden ingezet om extra kosten te dekken, maar aan de raad dienen te worden voorgelegd om een bestemming aan te geven.

De slotcalculaties die separaat per project zijn opgesteld bevatten de volgende inhoudsopgave

0. Algemene gegevens
1. Planbeschrijving
2. Oppervlakteanalyse
3. Kredietbesluiten
4. Aanbestedingsprocedure
5. Oplevering van de uitgevoerde werken
6. Totale kosten van het project
7. Resultaat en verschillenanalyse ten opzichte van de laatste vastgestelde begroting en bepaling van het resultaat, waarbij de afwijking in kwalitatieve en kwantitatieve zin worden toegelicht
8. Afwikkeling van meer- en minderwerk
9. Fiscale aspecten (BTW)
10. Administratieve afwikkeling

Raadsvoorstel - Slotcalculaties Ruskenveen - Pure Westrand

Vervolg besluitnota

Samenvatting per slotcalculatie

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de slotcalculatie per project.

Ruskenveen

Ruskenveen betreft de bedrijfslocatie tussen de woningbouwlocatie Ruskenveen en de voltooide bedrijfslocatie Hoogkerk-Bangeweer I. De locatie is ca. 2,6 ha groot, waarvan 2 ha uitgifbaar is voor bedrijven die te vergelijken zijn met het in het complex Hoogkerk-Bangeweer I liggende Bio-intermediair.

Het resultaat van het project bedraagt € 315.000 positief. Dit resultaat wordt veroorzaakt door het saldo van hogere opbrengsten dan begroot van € 482.000 en hogere kosten dan begroot van € 167.000.

Belangrijkste reden van de hogere kosten is dat de begroting uit 1996 dateert en dat door de lange doorlooptijd de kosten voor planontwikkeling en voorbereiding als mede de rentekosten gestegen zijn.

De totale verwachte grondopbrengsten zijn met € 482.000 gestegen als gevolg van de stijging van de uitgifteprijs door de langere doorlooptijd.

Pure-Westrand

Pure-Westrand betreft de eerste fase van het Groningse deel van het PURE (Planning for Urban Rural Environments) project, waarbij het Waterstructuurplan Westrand wordt geïmplementeerd. Hiervoor komen vooral in aanmerking de zgn. verbindende schakels, die niet in de exploitatie van een ruimtelijk plan passen en de onderdelen die door aard en inrichting een meerwaarde hebben. Voor de verschillende onderdelen wordt verwezen naar de informatie in de slotcalculatie.

Het resultaat van het project bedraagt € 312.000 positief, veroorzaakt door enerzijds lagere kosten dan geraamd (€ 641.000) en lagere opbrengsten (€ 329.000). De lagere kosten worden met name veroorzaakt doordat de uitvoering van diverse onderdelen goedkoper was dan begroot en wijzigingen in de oorspronkelijke plannen. Hieraan gerelateerd zijn ook de subsidie-opbrengsten gedaald, maar dit effect kon deels tenietgedaan worden door niet begrote bijdragen van projectpartners.

Samenvatting van het resultaat en voorstel tot resultaatbestemming

De resultaten van de slotcalculaties kunnen als volgt worden samengevat.

| | Totale kosten | Totale opbreng- sten | Resultaat |
|----------------------|------------------|----------------------------|-----------------|
| | € | € | € |
| Ruskenveen-bedrijven | 853.000 | 1.168.000 | +315.000 |
| Pure Westrand | 1.786.000 | 2.098.000 | +312.000 |
| Totaal | 2.639.000 | 3.266.000 | +627.000 |

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. De slotcalculaties 2006 vast te stellen;
- II. Het resultaat uit de grondexploitatie Ruskenveen-bedrijven ad € 315.000 conform de richtlijnen voor resultaatbepaling toe te voegen aan de reserve grondzaken en van het resultaat ad € 312.000 van Pure-Westrand € 226.000 aan nieuw beleidsgeld vrij te laten vallen ten gunste van het concern en € 86.000 toe te voegen aan de reserve grondzaken;
- III. De betreffende complexen en projecten te liquideren;
- IV. Het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten van deze projecten nog te verrekenen met de Egalisatiereserve Grondzaken
- V. De resultaten van deze calculaties te betrekken bij de jaarrekening 2006.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet revitalisering Winschoterdiep / Eemsknaal

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 7 februari 2007

onderwerp: Plankostenkrediet revitalisering Winschoterdiep / Eemsknaal

Aan de raad,

Hierbij stellen wij u voor ten behoeve van planvoorbereiding en coördinerende werkzaamheden binnen het revitaliseringsgebied Winschoterdiep/ Eemskanaal een plankostenkrediet van € 1.125.000 beschikbaar te stellen. In juli 2005 heeft u de Visie op het gebied vastgesteld. In de plannen is sprake van diverse uitvoeringsprojecten. Vooruitlopend op aanvragen voor uitvoeringskredieten vragen we u krediet beschikbaar te stellen voor de kosten van planontwikkeling en bestekvoorbereiding. Uiteindelijk zullen deze worden gedekt door inmiddels ter beschikking gestelde rijkssubsidies en gemeentelijke middelen.

Werkzaamheden

Het plankostenkrediet wordt nu aangevraagd voor:

- Afstemming en coördinatie;
- Handboek openbare ruimte;
- Bornholmstraat, aanpak noordzijde;
- Bornholmstraat zuid, 2^e fase;
- Gideon zuid, herontwikkeling.

Van de volgende planonderdelen zal naar verwachting in de loop van 2007 een plankostenkrediet worden aangevraagd:

- Herstructurering havens;
- Reconstructie Antwerpenweg/Duinkerkenstraat en Rouaanstraat;
- Herverkaveling bedrijventerrein Bornholmstraat (zuidzijde Groothandelscentrum).

In samenspraak met het waterschap Hunze & Aa's gewerkt aan de ophoging van kades binnen het plangebied.

De rol van de gemeente is:

- Voorbereider, aanbesteder en toezichthouder op de uitvoering van werkzaamheden in de openbare (en soms private) ruimte;
- Ontwikkelaar van eigen gronden;
- Subsidieaanvrager voor uitvoeringsprojecten;
- Partij zijn bij gezamenlijke ontwikkelingen met ondernemers;
- Opsteller van bestemmingsplan;
- Communicator over overheidsprojecten in de omgeving richting ondernemers.

Plankosten.

Afstemming en coördinatie.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet revitalisering Winschoterdiep / Eemsknaal

Op grond van de geraamde inzet door projectmedewerkers worden de kosten van de overallcoördinatie en klankbordgroepactiviteiten geraamd op € 80.000,- per jaar. Rekening houdend met een projectduur van 3 jaar met een mogelijke uitloop naar 4 jaar worden de kosten van deze vorm van planontwikkeling geraamd op € 250.000,—.

Handboek openbare ruimte.

De kosten voor het opstellen van het handboek worden geraamd op € 120.000,—.

Bornholmstraat, aanpak noordzijde.

De kosten van planontwikkeling en besteksvoorbereiding van dit project, tot aan de vaststelling van de aanlegbegroting en de aanvraag van een uitvoeringskrediet, worden geraamd op € 450.000,—.

Bornholmstraat zuid, 2^e fase.

Voor de planontwikkeling en besteksvoorbereiding van dit project, tot aan de vaststelling van de aanlegbegroting en de aanvraag van een uitvoeringskrediet, is het nu gewenst de beschikking te hebben over een planvoorbereidingskrediet van € 75.000,—.

Gideon zuid, herontwikkeling.

Voor de planontwikkeling en besteksvoorbereiding van dit project, tot aan de vaststelling van de aanlegbegroting en de aanvraag van een uitvoeringskrediet, is het nu gewenst de beschikking te hebben over een planvoorbereidingskrediet van € 230.000,—.

De planontwikkeling van genoemde projecten is reeds in gang gezet.

De planontwikkelingskosten zullen worden betrokken in de exploitatiebegrotingen die aan het einde van de ontwerpfase van elk deelcomplex ter vaststelling aan uw raad zullen worden aangeboden.

Daarbij zal aanvullend (uitvoerings-)krediet worden gevraagd.

Plankostenkrediet.

Voor de planontwikkeling en voorbereiding van genoemde projecten is het nu gewenst de beschikking te hebben over een planvoorbereidingskrediet van € 1.125.000,—.

Dekking.

Voorgesteld wordt de kosten te dekken met de voor de revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal gereserveerde middelen en toegekende subsidiebedragen.

Voor de dekking van de totaal geraamde kosten van de projecten, inclusief de planontwikkelings- en voorbereidingskosten waarvoor nu krediet wordt gevraagd, zijn de volgende middelen gereserveerd:

| | |
|----------------------------------|-------------|
| - nieuw beleid 2006, incidenteel | € 445.000 |
| - nieuw beleid 2006, structureel | € 1.545.000 |
| - Min. van EZ: Topper I subsidie | € 2.169.500 |

Hoewel er straks verschillende uitvoeringskredieten zullen worden aangevraagd is de uitvoering van de projecten van het Masterplan een integrale opdracht, die gezamenlijk tussen gemeentebestuur, individuele bedrijven, de bedrijvenvereniging VBZO en het Ministerie van EZ is afgesproken.

Laatstgenoemd ministerie heeft inmiddels ruim € 4,7 mln aan subsidie beschikbaar gesteld vanuit zijn Topper-programma; ' en subsidieaanvraag van € 2,2 mln is in 2004 gehonoreerd en onlangs is een nieuwe aanvraag voor een subsidiebijdrage uit deze regeling toegekend van € 2,5 mln. Om kansen op subsidies verder te optimaliseren is het noodzakelijk deelcomplexen te vormen onder het overkoepelend complex Revitalisering bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal ZO.

Van ieder deelcomplex binnen de revitalisering wordt een exploitatiebegroting opgesteld. De exploitatiebegrotingen van de deelcomplexen zullen u, in de eerste helft van 2007, in één totale exploitatiebegroting ter vaststelling worden aangeboden.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet revitalisering Winschoterdiep / Eemsknaal

| | | | | | | |
|---|---|--------------|-----------------|------------------|--------------------|--------------|
| Betrokken dienst(en) | : RO/EZ & BSD | | | | | |
| Naam voorstel | : Plankostenkrediet Winschoterdiep / Eemskanaal | | | | | |
| Besluitvorming (orgaan + datum + nummer) | : Raad | | | | | |
| Incidenteel / Structureel | : Incidenteel / Structureel | | | | | |
| Soort wijziging | : Exploitatie | | | | | |
| | | | | Dotatie | Onttrekking | |
| Financiële begrotingswijziging | Lasten | Baten | Saldo | - Reserve | + Reserve | Saldo |
| 7.07 Bedrijventerrein / kantoren (inc nw beleid 2006) | 445.000 | 0 | -445.000 | | | -445.000 |
| 9.03 Concernstelposten (onttr. BR nieuw beleid) | | | | | 445.000 | 445.000 |
| 7.07 Bedrijventerrein / kantoren (str nw beleid 2006) | 51.227 | | -51.227 | | | -51.227 |
| 9.03 Concernstelposten (str nw beleid 2006) | -51.227 | | 51.227 | | | 51.227 |
| Totaal begrotingswijziging | 445.000 | 0 | -445.000 | 0 | 445.000 | 0 |

| | | | | | | |
|--|---|--------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Betrokken dienst(en) | : RO/EZ & BSD | | | | | |
| Naam voorstel | : Plankostenkrediet Winschoterdiep / Eemskanaal | | | | | |
| Besluitvorming (orgaan + datum + nummer) | : Raad | | | | | |
| Soort wijziging | : Investering | | | | | |
| | | | | Dotatie | Onttrekking | |
| Financiële begrotingswijziging 2007 | Lasten | Baten | Saldo | - Reserve | + Reserve | Saldo |
| 7.07 Bedrijventerrein / kantoren | 1.125.000 | | -1.125.000 | | | -1.125.000 |
| Totaal begrotingswijziging | 1.125.000 | 0 | -1.125.000 | 0 | 0 | -1.125.000 |

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet revitalisering Winschoterdiep / Eemskanaal

Voorstel

We stellen uw raad voor:

- I. om voor de planontwikkeling Revitalisering Winschoterdiep/ Eemskanaal een planvoorbereidingskrediet van € 1.125.000,- beschikbaar te stellen;
- II. het planvoorbereidingskrediet te dekken uit:
 - a. een eenmalige onttrekking aan de concenbestemmingsreserve nieuw beleid van € 445.000,-, onderdeel incidenteel nieuw beleid 2006/ investeringsbijdrage programma fysiek;
 - b. de structurele kapitaallasten voor het restant uitvoeringskrediet van € 680.000,-, zijnde € 51.227,-, ten laste te brengen van structureel nieuw beleid 2006 onderdeel investeringsbijdrage programma fysiek;
- III. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Piccardthof

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 7 februari 2007

onderwerp: Voorbereidingsbesluit Piccardthof

2006-2007
Bijlage raadsverslag
Nummer

Voorbereidingsbesluit 'Piccardthof'

Groningen, 2006.

Inleiding

Door middel van dit voorstel wil ons college aan u vragen een voorbereidingsbesluit te nemen voor een deel van de wijk Piccardthof, de 'Rietkavels'. De aanleiding hiervoor is de handhavingsproblematiek rondom de in deze buurt in afwijking van het geldende bestemmingsplan gebouwde vlonders en gerealiseerde tuinaanleg. Deze kwestie speelt inmiddels verschillende jaren en is meermaals in de raad of raadscommissie aan de orde geweest.

Een voorbereidingsbesluit is een opmaat tot een nieuw bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit wijzigt formeel het huidige bestemmingsplan niet. Bij eventuele bezwarenprocedures in handhavingskwesties is het wel mogelijk dat door de rechterlijke macht rekening wordt gehouden met de inhoud van een voorbereidingsbesluit, wanneer dat voldoende inzicht geeft in de inhoud van het komende bestemmingsplan. Een eis vanuit de jurisprudentie is nl. dat er concreet zicht moet zijn op legalisatie.

Voorgeschiedenis

In het noorden van de wijk Piccardthof, boven de Piccardthofplas, liggen de zogenaamde 'Rietkavels', een drietal schiereilandjes met vrije kavels. Dit deel van de wijk was ontwikkeld vanuit de gedachte van wonen in en met de natuur. De woningen zouden worden gebouwd op woonterpen in

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Piccardthof

het ruige rietlandschap. Aansluitend op het bestaande slotenpatroon zou een rietvegetatie tot ontwikkeling worden gebracht, die een functie zou krijgen bij het zuiveren van regenwater afkomstig uit het zuidelijke deel van de wijk. Deze strook riet zou voor een deel worden uitgegeven aan de toekomstige bewoners, die deze dan zouden moeten onderhouden, en voor een deel in eigendom en beheer blijven bij de gemeente. In het bestemmingsplan 'Piccardthofplas' is deze zone aangeduid als 'Rietlanden' of 'Rietlandschap'.

In het bestemmingsplan zijn strenge voorschriften opgenomen voor het gebruik van het deel van de kavel, dat binnen deze zone is gelegen. Deze voorschriften houden in dat binnen dit perceelsgedeelte geen bebouwing is toegestaan. Hiervan kan alleen worden afgeweken voor de bouw van een steiger of vlonder nadat ons college daarvoor vrijstelling heeft verleend, mits deze niet groter is dan 1 x 3 m².

Voorts is het volgens het bestemmingsplan onder meer verboden om binnen de als 'Rietlandschap' aangegeven zone zonder aanlegvergunning gronden op te hogen, af te graven of te egaliseren, wegen en paden aan te leggen of te verharden en oppervlakteverhardingen of houtopstanden en hoogopgaande beplanting aan te brengen.

Al gauw na oplevering van de 'Rietkavels' bleek, dat deze voorschriften door verschillende bewoners als te beperkend werden ervaren. Ze bouwden vlonders met iets grotere afmetingen, dan het bestemmingsplan toelaat, vaak zonder daarvoor een bouwvergunning aan te vragen. Ook hadden sommige bewoners het talud van hun tuin aangepast of grond afgegraven, zonder de vereiste aanlegvergunning.

Pogingen van de gemeente om via artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen voor een (legaliserende) bouwvergunning voor vlondertjes met een afwijkende maat strandden achtereenvolgens bij de rechtbank en de Raad van State. Ook een op grond van het bestemmingsplan verleende aanlegvergunning voor de inrichting van een tuin werd door de Raad van State vernietigd. De Raad van State achtte de (reeds uitgevoerde) werkzaamheden in strijd met het bestemmingsplan, zodat om die reden de vergunning had moeten worden geweigerd. Het gevolg van deze uitspraak is, dat het praktisch onmogelijk is geworden om het achterste gedeelte van de 'Rietkavels' geschikt te maken voor het gebruik als tuin.

Ons college heeft zich na de voor de gemeente ongunstig verlopen beroepszaak bij de Raad van State gebogen over de vraag welke weg nog openstond om tot legalisatie te komen. Dat heeft geleid tot de notitie 'Gebruik rietlanden Piccardthof', waarin nieuwe richtlijnen waren geformuleerd waaraan vrijstellingsverzoeken voor vlonders konden worden getoetst. Deze richtlijnen zouden de bouw van vlonders van ruimere afmetingen (20 m²) mogelijk moeten maken. Tevens werden hierin soepeler toetsingscriteria voor aanlegvergunningen voorgesteld, zodat taludaanpassingen eveneens tot de mogelijkheden zouden gaan behoren. Uw raad heeft dit voorstel evenwel in uw vergadering van 23 februari 2005 verworpen. Nadien is de kwestie nog een aantal keren door uw raad of de commissie Ruimte en Verkeer of Bouwen en Wonen besproken en hebben leden van de raadscommissie in november vorig jaar ook een bezoek ter plaatse gebracht. Tijdens dat bezoek gaf een aantal leden van uw raad aan zich nogmaals te willen beraden op het eerder ingenomen standpunt.

Inmiddels had een tweetal bewoners verzocht om handhavend op te treden. Dit verzoek richtte zich tegen een aan Rietgans 10 geplaatste steiger. Omdat op dat moment reeds eerdergenoemde notitie in voorbereiding was en ons college daarom de mogelijkheid tot legalisatie aanwezig achtte, werd dat verzoek afgewezen. Deze afwijzing heeft ons college, beslissend op het daartegen door beide bewoners ingediende bezwaarschrift, conform het advies van de ambtelijke commissie voor de beroep- en bezwaarschriften, gehandhaafd. Gezien de uitspraak van een aantal van uw leden tijdens de bezichtiging eind vorig jaar werd ervan uitgegaan dat legalisatie nog steeds tot de

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Piccardthof

mogelijkheden behoorde. Tegen deze beslissing hebben bezwaarden beroep bij de rechtbank ingesteld, waarop nog niet is beslist. Dit is momenteel overigens de enige rechtszaak die er rondom de illegale bouw- en aanlegactiviteiten in de wijk nog loopt.

Handhaving

Volgens vaste jurisprudentie is handhaving een beginselplicht. Wil de gemeente een verzoek om handhavend op te treden naast zich kunnen neerleggen dan moet er, aldus de jurisprudentie, concreet zicht zijn op legalisatie. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn, wanneer er reeds een (voor)ontwerp-bestemmingsplan voor handen is, dat de strijd met het geldende bestemmingsplan opheft. Het moet dan wel voldoende zeker zijn, dat het nieuwe bestemmingsplan ook kans van slagen maakt. Zo moet bijvoorbeeld tijdens het vooroverleg zijn gebleken, dat het plan de instemming van de provincie heeft en moet het (voor)ontwerp op voldoende steun kunnen rekenen in de raad. Voorts kan (en moet) van handhavend optreden worden afgezien wanneer dat onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Ons college heeft de stadsadvocaat gevraagd te adviseren over de risico's die de gemeente loopt, zowel in het geval dat zij tot handhaving zou overgaan en als in het geval dat zij tot legalisatie zou besluiten.

De stadsadvocaat sluit niet uit dat een handhavingsactie in sommige gevallen disproportioneel is, enerzijds gelet op de hoge kosten die verwijderen van de (bouw)werken met zich brengt, anderzijds gelet op de belangen die het bestemmingsplan beoogt te beschermen. Toch komt de stadsadvocaat tot de conclusie dat een procedure van een derde tegen het uitblijven van enige handhavende maatregel in de meeste gevallen kansrijk is, zo lang niet 'een ruimtelijk beleid wordt ontwikkeld waarin gemotiveerd en op feitelijke grondslag afstand wordt genomen van de afwegingen die in het kader van het bestaande bestemmingsplan zijn gemaakt'. Met andere woorden, mochten de huidige feiten en omstandigheden niet leiden tot nieuwe inzichten, die uw raad aanleiding geven tot een herziening van het beleid, dan is handhaving onontkoombaar.

Overigens wijst de stadsadvocaat erop, dat er zowel in de situatie waarin tot handhaving als in de situatie waarin tot legalisatie wordt besloten, naar alle waarschijnlijkheid gerechtelijke procedures volgen. Een belanghebbende heeft de mogelijkheid van bezwaar en beroep, wanneer de gemeente besluit zijn verzoek om handhavend op te treden af te wijzen, maar dat recht komt ook degene toe tegen wie een eventuele handhavingsactie zich richt. De stadsadvocaat schat in dat handhaving tot meer procedures leidt, dan niet-handhaving. Maar belangrijker is dat de mogelijke schaderisico's veel groter zijn wanneer wordt gehandhaafd, dan wanneer niet wordt gehandhaafd. Mocht de gemeente een rechtsgeschil rondom een uitgevoerde handhavingsactie verliezen, dan kan de schade als gevolg van de kosten van sloop van vlonders en aanpassing van de tuinen en de daarmee gepaard gaande kapitaalvernietiging tot aanzienlijke bedragen oplopen. De financiële schade, die iemand leidt ten gevolge van het niet-handhavend optreden, zal veel minder groot zijn.

Belang 'Rietlanden'

Bij de vele discussies rondom de vlonders en de (illegale) tuinaanleg op de 'Rietkavels' zijn vooral ecologische belangen aangevoerd als reden om te blijven vasthouden aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. De vraag is dan interessant, waardoor de ecologische waarden van het gebied met name worden bepaald. Uit de beschrijving in hoofdlijnen en de toelichting van het bestemmingsplan 'Piccardthofplas' kan worden opgemaakt dat de betekenis van het riet met name moet worden gezocht in de verbetering van de waterkwaliteit (hoewel het plan zich op dit punt ook tegensprekt). In eerste instantie leefde namelijk de gedachte om hemelwater, afkomstig uit het zuidelijk deel van de wijk, te zuiveren door middel van een helofytenfilter bij de 'Rietkavels'. Dit water wordt nu geloosd op de de Piccardthofplas, wat voor de waterkwaliteit van de plas niet

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Piccardthof

optimaal is. Om het water naar de 'Rietkavels' in het noorden van de wijk af te voeren zou het via een sloot om de plas worden heen geleid.

Het riet, dat bij de aanleg van dit deel van de wijk is aangeplant, is inmiddels geheel verdwenen. Dit komt niet alleen doordat ganzen riet hebben weggevreten, maar ook omdat de groeiomstandigheden in het stilstaande water met een vast peil niet optimaal zijn. Het grootste deel van de ganzen is overigens weggevangen. Daarnaast is ook de zure bodem er de oorzaak van dat het riet zich in de 'Rietlanden' niet weet te handhaven.

Op dit moment ontbreekt nog een deel van de waterverbinding tussen het zuidelijke en noordelijke deel van de wijk. Om de watergang te kunnen voltooien dient grond van een particuliere eigenaar te worden gekocht. Gemeente en de Vereniging Natuurmonumenten hebben afgesproken hierbij samen te werken. De verwerving verloopt echter moeizaam. Wanneer deze verbinding wordt gerealiseerd, zal door de lengte van de oever van de watergang het water uit het zuidelijke deel van de wijk al voldoende zijn gezuiverd, voordat het bij de 'Rietkavels' aankomt. Een rietveld in het noordelijke deel van de wijk is daardoor niet strikt noodzakelijk meer, wanneer de waterverbinding wordt aangelegd.

De gemeente ziet er daarom vanaf om nogmaals riet aan te leggen. Riet is een lastige plantensoort, die zich moeilijk laat aanplanten en eigenlijk op natuurlijke wijze moet ontstaan. De omstandigheden, waarbinnen de soort zich kan ontwikkelen, ontbreken echter.

De ecologische betekenis van het als 'Rietlanden' (of 'Rietlandschap') getypeerde gebied is volgens de Vereniging Natuurmonumenten dan ook beperkt. Er is in het gebied enige oevervegetatie ontstaan. Voor de ontwikkeling daarvan is behoud van de glooiende oevers een voorwaarde. De bouw van vlonders van een iets grotere omvang of enige tuinaanleg doet echter geen afbreuk aan de (aanwezige of te ontwikkelen) ecologische waarden.

Overigens hebben de 'Rietlanden' wel ruimtelijk een betekenis. Bij het ontwerpen van de wijk heeft de gemeente destijds het creëren van een natuurlijk woonmilieu in een ruig landschap met plas-drasgebiedjes, riet en andere begroeiing voor ogen gestaan. Dit vormt de ruimtelijk-fysieke drager van het gebied.

Daarnaast hebben de 'Rietlanden' nog een functie voor de waterhuishouding, namelijk als waterberging. Uit overleg met het waterschap Noorderzijlvest is echter gebleken, dat er binnen het deel van de zone, dat in eigenom aan de gemeente toebehoort, voldoende bergingscapaciteit is. Het deel, dat eigendom is van de bewoners, is daarvoor niet nodig.

Concluderend meent ons college dat noch ecologische, noch ruimtelijke of waterhuishoudkundige belangen zich verzetten tegen een verruiming van de oppervlaktemaat voor vlonders. Wat de aanlegactiviteiten betreft is ecologisch alleen van belang, dat het ontstaan van steile oevers wordt voorkomen, omdat dat niet bevordelijk is voor het ontstaan van oevervegetatie. Voor het overige zou een aanlegvergunning niet hoeven te worden geëist of zou het verlenen daarvan in ieder geval tot de mogelijkheden moeten behoren.

Op basis van ruimtelijke overwegingen zou wel de behoefte kunnen bestaan om vast te houden aan het huidige aanlegvergunningstelsel. Het voorschrijven van een aanlegvergunning heeft dan ten doel het bestaande landschapsontwerp te beschermen. Volgens vaste jurisprudentie moet een aanlegvergunningstelsel evenwel voldoen aan het noodzaakcriterium. Het eisen van een aanlegvergunning voor een stenen pad of oppervlakteverharding, hoe klein ook, lijkt niet aan dit criterium te beantwoorden. Ten aanzien van het aanlegvergunningvereiste voor bomen en hoogopgaande beplanting bestaan twijfels ten aanzien van de handhaafbaarheid, omdat op verschillende plaatsen

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Piccardthof

bomen spontaan zijn gegroeid. Van sommige boomsoorten, zoals elzenbomen, kan bovendien niet worden gezegd dat die niet passen in het nagestreefde landschapsbeeld.

Herziening bestemmingsplan

Ons college stelt voor het bestemmingsplan 'Piccardthof' partiëel te herzien. Deze herziening zal bestaan uit een gedeeltelijke wijziging van de voorschriften, die betrekking hebben op de zone die in het huidige bestemmingsplan is aangeduid als 'Rietlandschap'.

De voorgestelde wijzigingen houden in het kort het volgende in:

1. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat in het als 'Rietlandschap' aangegeven gebied vlonders mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale diepte van 5 meter.
2. Het aanlegvergunningvereiste voor het aanbrengen van houtopstanden en hoogopgaande beplanting wordt geschrapt. Voor het aanleggen of verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen wordt alleen nog aanlegvergunning geëist, voor zover de gezamenlijke oppervlakte meer dan 30 m² bedraagt.
3. In de bestemmingsomschrijving van het als 'Rietlandschap' aangegeven gebied zal worden opgenomen, dat de bestemming mede is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van onder meer de ecologische en landschappelijke waarden (met een dienovereenkomstig beperkt bouw- en gebruiksregime).
4. In het bestemmingsplan zullen toetsingscriteria worden opgenomen voor het verlenen van aanlegvergunningen.

Wij lichten dit hieronder nader toe.

Ad 1.

In het huidige bestemmingsplan is aan de 'Rietkavels' de bestemming 'Woondoeleinden' gegeven. Deze bestemming omvat de volledige kavel, inclusief de zone die is aangeduid als 'Rietlandschap'. Volgens de bebouwingsvoorschriften die horen bij deze bestemming is bebouwing binnen deze zone niet toegestaan (artikel 6.2.3, lid 4). Van dit verbod kan ons college vrijstelling verlenen voor het bouwen van een steiger, mits deze een maximum van 3 x 1 meter niet overschrijdt (artikel 6.3, lid 1, sub d). Voorgesteld wordt in plaats hiervan de bepaling op te nemen dat op de gronden, die zijn aangeduid als 'Rietlandschap', geen bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van vlonders, mits de oppervlakte van deze bouwwerken niet meer dan 20 m² en de diepte niet meer dan 5 meter bedraagt. Dit betekent direct bouwrecht; de bouwmogelijkheid voor de vlonders wordt niet langer afhankelijk gesteld van een vrijstelling van ons college. Het maken van een nadere afweging acht ons college namelijk niet noodzakelijk. Eventueel kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en afmetingen. Met het oog hierop dient de nadere eisenregeling in het bestemmingsplan (artikel 12) wel te worden aangevuld (zodat ook op grond van de criteria ecologie en landschap nadere eisen kunnen worden gesteld).

Ad 2.

Volgens de voorschriften van het geldende bestemmingsplan (artikel 6.4., lid 1) is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de gronden, die op de 'verkavelingskaart' (kaartbijlage 5) nader zijn aangeduid als 'Rietlandschap' de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde normale onderhoudswerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven, ontgronden en egaliseren van gronden;
- b. het graven van watergangen;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Piccardthof

- d. het aanbrengen van houtopstanden en hoogopgaande beplanting.

Ons college stelt voor hierin de volgende wijzigingen aan te brengen.

Het voorschrift dat voor het aanbrengen van houtopstanden en hoogopgaande beplanting, voor zover dit van toepassing is op de vrije kavels, een aanlegvergunning is vereist (thans geregeld in artikel 6.4, lid 1, sub d) komt te vervallen.

Het aanlegvergunningvereiste voor het aanleggen of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen (het huidige artikel 6.4, lid 1, sub c) wordt gewijzigd in het verbod om op de gronden met de aanduiding 'Rietlandschap' zonder aanlegvergunning wegen of paden aan te leggen of te verharden en oppervlakteverhardingen aan te brengen, waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer dan 30 m² bedraagt. Dit betekent dat deze werken en werkzaamheden voortaan vergunningvrij zijn, voor zover dit maximum niet wordt overschreden. De gedachte hierachter is dat bewoners een tuinpad moeten kunnen aanleggen, zonder daarvoor afhankelijk te zijn van een vergunning van ons college. Van een dergelijk pad kan niet worden aangenomen, dat daardoor de ecologische of landschappelijke waarden van het gebied worden aangetast. Omdat de diepte van de particuliere kavels binnen het als 'Rietlandschap' aangegeven gebied soms wel zo'n 20 meter bedraagt, is 30m² een logische oppervlaktemaat. Het hanteren van dit oppervlakter criterium wordt mede ingegeven door de overweging dat bij een lager maximum bewoners zich gedwongen zouden kunnen voelen een rechttoe-rechtaanpad aan te leggen, terwijl een slingerpaadje juist beter bij het landschapontwerp zou passen.

De aanlegvergunningvereisten voor het ophogen, afgraven, ontgronden en egaliseren van gronden en het graven van watergangen (artikel 6.4, lid 1, sub a en b) wordt gehandhaafd. De voornaamste reden hiervoor is gelegen in het voorkomen van taludaanpassingen, waardoor ecologisch waardevolle vegetatie in het gebied verdwijnt of zich niet kan ontwikkelen.

Ad 3

Voorgesteld wordt om in de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Woondoeleinden' op te nemen dat de als 'Rietlandschap' aangeduide gronden mede zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden (in de toelichting en/of beschrijving in hoofdlijnen zal nader moeten worden aangegeven waaruit deze waarden bestaan). Met het oog daarop zullen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze gronden worden beperkt, conform de hierboven voorgestelde gewijzigde bouw- en aanlegvergunningvoorschriften.

Ad 4

In huidige bestemmingsplan ontbreken criteria, waaraan een aanvraag om een aanlegvergunning kan worden getoetst, wat voor achtereenvolgens de rechtbank en de Raad van State mede reden is geweest om een verleende aanlegvergunning voor de inrichting van een tuin te vernietigen. Derhalve zullen in de voorschriften van het bestemmingsplan alsnog de weigeringsgronden voor een aanlegvergunning moeten worden opgenomen. Gronden om de vergunning te weigeren zouden moeten zijn een onevenredige aantasting van de ecologische en landschappelijke waarden. Van een dergelijke onevenredige aantasting zou in ieder geval sprake moeten zijn, wanneer natuurlijke begroeiing, die van grote waarde is voor het ecologische systeem of het landschap in de zone, zoals oevervegetatie, zich als gevolg van wijzigingen aan het talud of maaiveld niet meer kan handhaven of ontwikkelen. In principe zou het talud ook over de volle breedte van de kavel kunnen worden verlegd, als de groeiomstandigheden voor dergelijke beplanting maar goed blijven. Daarvoor is bijvoorbeeld het verloop van het talud van belang. Ook zullen de laag gelegen, natte gronden een zodanig profiel moeten houden, dat er van het thans aanwezige landschap nog een gebied van voldoende omvang overblijft.

Wanneer uw raad met de voorgestelde wijzigingen akkoord gaat, zal de voorbereiding van de partiële herziening van het bestemmingsplan ter hand worden genomen. Uiteraard zal, voordat de herziening van het bestemmingsplan u ter vaststelling wordt aangeboden, inspraak op het

Raadvorstel - Voorbereidingsbesluit Piccardthof

(voor)ontwerp worden verleend. Tevens zal het plan voor overleg aan diverse instanties, zoals provincie, waterschap en de Stichting Natuurmonumenten worden gezonden.

Voorbereidingsbesluit

Wij geven uw raad in overweging om met het oog op de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan een voorbereidingsbesluit te nemen voor de 'Rietkavels'. Daarmee kunnen ongewenste ontwikkelingen, die de komende herziening zouden kunnen doorkruisen, worden voorkomen. Tevens spreekt u met de vaststelling van dat voorbereidingsbesluit echter uit tot legalisatie van de illegale bouw- en aanlegactiviteiten, voor zover die in overeenstemming zijn met de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan, te willen overgaan. Voor zover deze activiteiten in strijd zijn met het bestemmingsplan, zoals dit na de voorgestelde wijziging zal luiden (zie hierboven onder 1 t/m 4), zal daartegen door ons college handhavend worden opgetreden.

Vorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit horende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit 'Piccardthof');
2. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
3. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

J. Wallage.

De secretaris,

H. Bakker