



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2465247

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woonwagenterrein Hoendiep

Groningen, **10 DEC 2010**

Aan de raad,

Voorgeschiedenis.

In 2000 zijn de zogenaamde stadsnomaden verplaatst van het voor,malig Encehaterrein in de Zeeheldenbuurt naar de huidige locatie aan het Hoendiep, even voorbij het buurtje Halfweg. Destijds bestonden er concrete plannen voor de bouw van een kantoren-complex op het Encehaterrein. Deze plannen zijn echter niet tot uitvoering gekomen, en de projectontwikkelaar die het terrein wilde ontwikkelen heeft het terrein inmiddels aan TCN verkocht. Het is momenteel niet duidelijk wat er op het Encehaterrein gaat gebeuren.

De stadsnomaden zijn destijds aan het Hoendiep (grond is eigendom van de gemeente) gevestigd op basis van een tijdelijke vrijstelling van het aldaar geldende bestemmingsplan Vinkhuizen VI (bestemming recreatie). De bewonersvereniging huurt de grond van de gemeente. Het verblijf van de stadsnomaden ter plaatse is nooit problematisch geweest, maar pas de laatste jaren is duidelijk geworden dat deze plek een permanente kan worden. Zeker nu de fabriek van de Suiker Unie is gesloten bestaat er geen enkel bezwaar meer dat de woonwagens blijven. In de omgeving zijn diverse ontwikkelingen gaande die zich prima verdragen met de woonwagenfunctie: de inmiddels aangelegde skivijver in het Westpark en de ontwikkeling van het Heldenkwartier (kleinschalige kantoren en bedrijvigheid) aan de westkant.

Bestemmingsplan.

Met de bewoners van het terrein is uitgebreid overleg geweest over een bestemmingsplan voor het terrein. Zij zijn blij dat het terrein daarmee een permanente status krijgt. Er is een terreinindeling in 18 woonpercelen en één gemeenschappelijk perceel gemaakt die vastgelegd wordt in het bestemmingsplan. Deze indeling wordt gebruikt bij de toepassing van de regels in het plan wat betreft bebouwingspercentage, goothoogte en onderlinge afstanden tussen woonwagens en bijgebouwen. Deze regels gelden voor nieuwe situaties; het plan legaliseert namelijk de bestaande situatie, ook gevallen die niet aan deze regels voldoen. Deze afwijkingen zijn echter van bescheiden aard en vormen geen bedreiging voor met name de brandveiligheid op het terrein.

Voor nieuwe bouwwerken of ingrijpende wijzigingen aan de bestaande bouwwerken zal in het vervolg een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Is het bij "gewone" woningen zo dat voor minder ingrijpende bouwwerkzaamheden in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning noodzakelijk is, woonwagens zijn daarvan bij wet uitgesloten. De bestemming van het terrein als woonwagenlocatie met standplaatsen houdt in dat voor ieder nieuw bouwwerk een omgevingsvergunning aangevraagd zal moeten worden: vergunningvrij bouwen zoals dit in de Wabo is geregeld, is uitgesloten voor woonwagens. Dit was ook onder de Woningwet al het geval. Voor de "woonwagen-bewoner" betekent dat extra moeite, tijd en geld. Wij onderzoeken nog of er draagvlak gevonden kan worden om de regelgeving op dit punt te versoepelen. Wat de huidige bebouwing betreft gelden zoals gezegd wat dit bestemmingsplan betreft geen belemmeringen voor legalisatie, maar of legalisering van de huidige bebouwing volgens het Bouwbesluit ook zonder problemen mogelijk is, moet nog blijken. Wij gaan dit nader onderzoeken.

Wij hebben het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. De projectontwikkelaar van het Heldenkwartier (ten westen van het terrein) en de burens aan Hoendiep 147 en 148 zijn inmiddels geïnformeerd over de plannen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen. Inhoudelijk kan het plan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober jl. hebben wij met name in de regels van het plan wel enkele redactionele, niet-inhoudelijke wijzigingen aangebracht. Deze hebben uitsluitend betrekking op terminologie: een bouwvergunning is een omgevingsvergunning geworden, een ontheffing is een afwijking geworden, een aanlegvergunning is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden geworden.

Welstandsvrij.

De aard van de op het terrein aanwezige bebouwing is zodanig, dat het niet voor de hand ligt om bij toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Kenmerkend voor het woonwagenterrein is de diverse aard van de aanwezige bebouwing. Het ligt niet in de bedoeling om aan toekomstige woonwagens en bouwwerken welstandseisen te gaan verbinden. Dat zou aan het karakter van het terrein zoals het nu is afbreuk doen. Wij vinden het uiteraard wel van belang dat nieuwe bouwwerken constructief en qua brandveiligheid aan de eisen voldoen, maar hechten veel minder belang aan welstandseisen. Ook gezien de geïsoleerde ligging van het terrein (bebouwing is volledig omsloten door bomen en struikgewas en niet zichtbaar vanaf het Hoendiep) ligt dit in de rede. Wij stellen u daarom voor om gebruik te maken van de mogelijkheid die artikel 12, lid 2 van de Woningwet biedt om voor het woonwagenterrein geen redelijke eisen van welstand van toepassing te laten zijn. Een voorstel daartoe zullen wij op de voorgeschreven wijze separaat in procedure brengen. De Welstandscommissie heeft al aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het welstandsvrij verklaren.

Grondexploitatie.

Het formaliseren van de bestemming als woonwagenterrein heeft geen bijzondere financiële gevolgen. De kosten voor aanleg, ontsluiting en voorzieningen zijn in 2000 uit het Stadsvernieuwingsfonds betaald. Voor de komende periode worden geen bijzondere uitgaven voorzien. De grond is volledig eigendom van de gemeente. Van eventueel kostenverhaal in de zin van de Wet ruimtelijke ordening is geen sprake. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

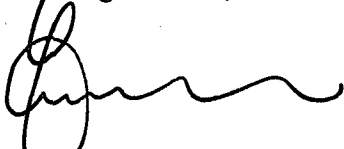
Besluitvorming.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. het bestemmingsplan Woonwagenterrein Hoendiep, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP456WoonwHoendiep-vg01.gml, vast te stellen onder aanpassing van de redactie van de regels naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

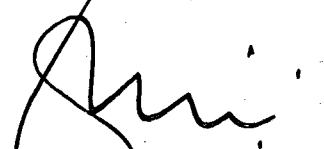
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.