

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 maart 2007

onderwerp: Vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein - Kuifeend

15 januari 2007

Aan de raad

Aanleiding

Stedenbouwkundig plan "Madestein-Kuifeend" betreft het gebied in de wijk de Piccardthof, dat direct ten noorden van de Kuifeend en ten oosten van de Ter Borchlaan ligt. Het plan is vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. In het kader van de inspraak - met ingang van 5 oktober tot en met 2 november 2006 - was het mogelijk schriftelijk te reageren. Er is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Voorts heeft de Kleine Commissie van de Commissie bestemmingsplannen (KC) in het kader van het vooroverleg een reactie gestuurd. Dit heeft geleid tot een vergroting van de bebouwingsafstand van de meeste woningen tot de noordelijke perceelsgrens. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Inhoud

De wijk de Piccardthof bestaat qua bebouwingsdichtheid uit drie delen: 1. het noordelijk gelegen villabuurtje 'De Rietkavels', 2. het middendeel met slechts hier en daar verspreid aan de Ter Borchlaan gelegen lintbebouwing, groen en de ecologisch waardevolle Piccardthofplas, 3. het compactere zuidelijke deel van de wijk. Het plangebied betreft de noordkant van dit zuidelijke deel.

In het plangebied van dit stedenbouwkundig plan was aan de Ter Borchlaan een kwekerij gevestigd. Op grond van de milieuwetgeving moest een afstand van 50 meter in acht worden genomen tussen de kwekerij en de nieuwe woningen. De kwekerij is verhuisd. Er zijn daarom geen milieutechnische belemmeringen meer voor woningbouw.

Met het vertrek van de kwekerij is destijds in het bestemmingsplan Piccardthofplas rekening gehouden. Het plan geeft aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming voor het gebied tussen de kwekerij en de Kuifeend te wijzigen naar Woondoeleinden.

Toen de gemeente, behalve van de strook waarop de wijzigingsbevoegdheid rustte, tevens eigenaar van de grond van het voormalig tuinbouwbedrijf was geworden, ontstond de gelegenheid ruime, vooral diepe kavels te maken door samenvoeging van de beide locaties.

In het plangebied is ruimte voor 9 extra woningen. De grond wordt aan een projectontwikkelaar verkocht die voor eigen rekening en risico hier 9 vrijstaande koopwoningen bouwt in het hogere segment van de woningmarkt.

Inspraak

Er is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen, namelijk van C.R. Brink, Ter Borchlaan 21, 9728 XA Groningen.

De inspraakreactie samengevat

1. De achtertuinen met bijbehorende bebouwing van de geprojecteerde woningen liggen zeer dichtbij de achtertuin Ter Borchlaan 21.
2. Ecologische plannen worden door de gemeente veranderd in een woonbestemming; het bouwplan zal de rust en de natuur van de achterliggende plas verstoren.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Nabijheid Ter Borchlaan 21

Ter Borchlaan 21 ligt direct ten noorden van het plangebied, c.q. naast de locatie waarop de voormalige kwekerij Madestein was gevestigd.

De situatie ter hoogte van de woning op het adres Ter Borchlaan 21 verandert in principe niet: voor de - naast deze woning gelegen - woning die behoort bij de voormalige kwekerij zijn geen specifieke plannen ontwikkeld.

Voor het terrein achter deze naastgelegen woning, waarop de kassen behorend bij de kwekerij stonden, kan het voorliggend plan een behoorlijke verbetering betekenen ten opzichte van de situatie met kassen. In dit plan is dit terrein opgenomen als achtertuin voor de nieuwe woningen aan Kuifeend; daardoor grenzen de achtertuinen met bijbehorende bebouwing van de geprojecteerde woningen aan de achtertuin van het adres Ter Borchlaan 21. Het vigerende bestemmingsplan Piccardthofplas staat toe dat het maximaal toegestane bebouwingspercentage mag worden overschreden tot maximaal 90 % ten behoeve van kassen met een maximum hoogte van 5 meter.

Ad 2. Ecologie

De wens om woonbebouwing op deze plek te realiseren is reeds voorzien in bestemmingsplan Piccardthofplas. Voorts zal de afstand van bebouwing in het algemeen tot de plas niet toenemen ten gevolge van het voorgenomen plan. Het plan wordt gerealiseerd tussen of in de plaats van bestaande bebouwing en tast daardoor de ecologische structuur niet aan.

Het inspraakverslag, c.q. de schriftelijke inspraakreactie en de volledige weergave van de gemeentelijke reactie, is opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Vooroverleg

De reactie van de Kleine Commissie samengevat

De KC stelt: “Het plan vormt in feite de nieuwe noordelijke stedenbouwkundige afronding van de woonwijk Piccardthof. In de nieuwe opzet wordt de rand gevormd door de achterkanten van de nieuwe woningen. Dat is – gezien vanaf de Ter Borchlaan en de (recreatie-)plas – geen wenselijke situatie, die eigenlijk voorkomen zou kunnen worden door de “erven” verder door te zetten in noordelijke richting.

Deze situatie zou kunnen worden bewerkstelligd door een extra ontsluitingslus in noordelijke richting te creëren, die de mogelijkheid biedt om nog eens een vijftal woningen te realiseren, die met hun achterkanten aansluiten op de achterkanten van de woningen aan de Kuifeend. Op deze wijze wordt de rand van de wijk gevormd door voorkanten, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd. Wij adviseren u deze mogelijkheid nader te onderzoeken, alvorens het plan te gebruiken als ruimtelijk beleidsdocument voor het voeren van de aangewezen projectprocedure zoals bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.”

Gemeentelijke reactie

Het plangebied grenst aan het ecologisch waardevolle natuurgebied Piccardthofplas met aangrenzende weilanden. Door de combinatie van kaveldiepte en situering van de voorzijde van de woningen aan Kuifeend kan aan de achterzijde van de tuinen op deze kavels een passende overgang naar dit gebied worden bewerkstelligd. Verwacht mag worden dat de kavels - vanwege het prachtige uitzicht naar het noorden - niet zullen worden dichtgezet met schuttingen.

De woningen dienen hun voorkant naar Kuifeend te hebben om één van de belangrijke entrees van de wijk te markeren, om de woningen bij de wijk te betrekken, omdat dit een fraaiër beeld oplevert voor de bestaande woningen aan Kuifeend, en tot slot omdat gewenst is in het kader van de sociale veiligheid van de route Kuifeend.

De suggestie van de Kleine Commissie stuit op een aantal bezwaren.

Naar het noorden is juist een besloten uitstraling gewenst, gezien het ecologisch waardevolle middengebied. De, voornamelijk passieve, recreatieve functie van het gebied is ondergeschikt aan de ecologische waarde. Een gevolg daarvan is onder andere dat het niet wenselijk is méér en dichterbij de plas te bouwen. Hierover zijn bovendien afspraken gemaakt met Natuurmonumenten. Dit leidt namelijk tot vermindering van de natuur en de natuurwaarden, en tot verstoring van de rust op en om de plas. Voorts is de gemeente geen eigenaar van de gronden ten noorden en ten oosten van het plangebied. Mocht dat ooit wel het geval zijn, dan is de ruimte nodig voor een nog aan te leggen watergang.

Overigens beïnvloedt de voorgestelde bebouwing het beeld van de Piccardthof nauwelijks. Er is vanaf de Ter Borchlaan vanaf de open plekken tussen de bebouwing wel een aantal keren zicht op het gebied de Piccardthof, maar dat is er niet of nauwelijks op de nieuwe bouwlocatie. De open plekken bevinden zich: a. tussen de nummers 29a en 27: er is nauwelijks zicht op de nieuwe bouwlocatie, omdat perceel nummer 27 tot diep op het perceel beplant is; b. tussen de nummers 27 en 25: perceel nummer 25 heeft op het achterterrein een groot bijgebouw met eveneens beplanting, waardoor het zicht op de locatie ontnomen wordt.

Het commentaar van de Kleine Commissie heeft geleid tot een nadere bezinning. In verband met het verbeteren van de overgang naar het natuurgebied is in paragraaf 3.4. aan het vijfde punt toegevoegd: “De afstand van alle bebouwing tot de zijkant van de op het achterf gelegen sloot bedraagt minimaal 10 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor de beide ondiepe kavels die direct ten oosten van de hoekkavel Ter Borchlaan/ Kuifeend zijn gesitueerd” (zie de ‘Plankaart stedenbouwkundig plan’).

De schriftelijke reactie van de Kleine Commissie in het kader van het vooroverleg is als onderdeel van dit stedenbouwkundig plan opgenomen in bijlage 2 van het stedenbouwkundig plan.

Overige wijzigingen

Ter verduidelijking is in paragraaf 3.4 aan het eerste punt toegevoegd: “Uiteraard is binnen de bouwgrens ook ruimtelijk ondergeschikte bebouwing toegestaan.”

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de locatie vormt onderdeel van de huidige exploitatiebegroting en is economisch uitvoerbaar. De herziene grondexploitatie is bij raadsbesluit vastgesteld op 20 augustus 2003 (no. 5g). Met de vaststelling van de begroting in 2003 is voor de te maken kosten krediet beschikbaar gesteld. De te genereren opbrengsten zijn meegenomen als dekking in de vastgestelde begroting. Hiermee is aangetoond dat het stedenbouwkundige plan economisch uitvoerbaar is.

Juridische aspecten

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Madestein-Kuifeend is bestemmingsplan Piccardthofplas, vastgesteld op 17 februari 1999, goedgekeurd op 13 juli 1999. Bestemmingen: Bijzondere bebouwing I, Woondoeleinden en Groen. Op grond van het bestemmingsplan kan de bestemming Groen naar de bestemming Woondoeleinden worden gewijzigd.

Beheerparagraaf

Het vrijgeven van de kavels aan de Kuifeend in de wijk Piccardhof heeft voor Stadsbeheer een uitbreiding van het te onderhouden areaal tot gevolg. Dit areaal bestaat voornamelijk uit groen met bomen en /of heesters en een kleine hoeveelheid verhardingen (inritten).

De groenvoorziening en de verharding zullen op het BORG niveau basis worden onderhouden.

Realisering van het groen langs Kuifeend heeft tot gevolg dat de beheerkosten voor Stadsbeheer met € 5.200,- zullen stijgen.

We stellen voor om deze meerkosten te dekken uit de areaaluitbreidingsgelden.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten het stedenbouwkundig plan "Madestein-Kuifeend" vast te stellen.

BIJLAGE

Inspraakverslag

Er is 1 schriftelijke inspraakreactie (bijgaand) ontvangen, namelijk van C.R. Brink, Ter Borchlaan 21, 9728 XA Groningen.

De inspraakreactie samengevat

1. De achtertuinen met bijbehorende bebouwing van de geprojecteerde woningen liggen zeer dichtbij de achtertuin Ter Borchlaan 21.
2. Deze woningbouw levert hetzelfde ontsierende beeld op als de kassen van Madestein.
3. Ecologische plannen worden door de gemeente veranderd in een woonbestemming; het bouwplan zal de rust en de natuur van de achterliggende plas verstoren.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Nabijheid Ter Borchlaan 21

Ter Borchlaan 21 ligt direct ten noorden van het plangebied, c.q. naast de locatie waarop de voormalige kwekerij Madestein was gevestigd.

De situatie ter hoogte van de woning op het adres Ter Borchlaan 21 verandert in principe niet: voor de - naast deze woning gelegen - woning die behoort bij de voormalige kwekerij zijn geen specifieke plannen ontwikkeld.

Voor het terrein achter deze naastgelegen woning, waarop de kassen behorend bij de kwekerij stonden, kan het voorliggend plan een behoorlijke verbetering betekenen ten opzichte van de situatie met kassen. In dit plan is dit terrein opgenomen als achtertuin voor de nieuwe woningen aan Kuifeend; daardoor grenzen de achtertuinen met bijbehorende bebouwing van de geprojecteerde woningen aan de achtertuin van het adres Ter Borchlaan 21. In het voorliggend stedenbouwkundig plan mag bebouwing op het achtererf de totale oppervlakte van 50 m² en de totale goothoogte van 3 meter niet overschrijden (zie voorts onderaan paragraaf 9.3). Het vigerende bestemmingsplan Piccardthofplas stond toe de bestaande situatie te continueren, c.q.: 1 woning, en voorts kassen tot een bebouwingspercentage van 90% en een bouwhoogte van 5 meter (artikel 8.2 lid 2).

Voor wat betreft de mogelijkheid nieuwe woningen ter plaatse te bouwen: reeds in bestemmingsplan Piccardthofplas was rekening gehouden met deze woningen (zie hoofdstuk 6 van het stedenbouwkundig plan).

Ad 2. Beeld

Wat meer of minder ontsierend is, is afhankelijk van persoonlijke voorkeuren.

Ad 3. Ecologie

Zoals hiervoor gesteld, is de wens woonbebouwing op deze plek te realiseren reeds voorzien in bestemmingsplan Piccardthofplas. Voorts zal de afstand van bebouwing in het algemeen tot de plas niet toenemen ten gevolge van het voorgenomen plan. Het plan wordt gerealiseerd tussen of in de plaats van bestaande bebouwing en tast daardoor de ecologische structuur niet aan.