



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Gemeente Groningen

Gedempte Zuiderdiep 98
9701 JB GRONINGEN

Datum 12 december 2018
Informatie

Bijlage(n)
Tel. 14 050

Kenmerk IVO-201808825/020
BSN

Onderwerp Uitslag voorbehandeling

Geachte mevrouw ,

U heeft op 5 november 2018 bij ons een vooroverleg ingediend voor het tijdelijk bouwen van 'Skaeve huse' (6+4=10 units), op het adres Hoofdweg 143a, 9614 AD te Harkstede.

U vroeg ons daarbij enkelvoudig advies omtrent:

De mogelijkheden van het bestemmingsplan

Na verzameling van de relevante informatie kunnen wij u het volgende meedelen:

Bestemmingsplan niet akkoord, (nog) geen medewerking mogelijk (zie bijlage)

Bovenstaand advies in ogenschouw nemende, betekent dit dat wij voor dit moment nog **niet** met uw voorbehandeling kunnen instemmen. In het ruimtelijk advies staan een aantal zaken die ontbreken of waaraan in uw plannen geen aandacht is besteed. Wij raden u aan om aan deze adviezen tegemoet te komen, deze aan te vullen of nader te onderbouwen, waarna u opnieuw een vooroverleg kunt indienen.

Mocht u over dit **voorlopige oordeel** nog vragen hebben over het advies dan kunt u hierover uiteraard contact opnemen met uw bouwaccountmanager.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, conserndi

teamleider afdeling VTH

**Ruimtelijk advies voor tijdelijke locatie (10 jaar) voor Skaeve Huse (6 + 4 = 10 units)
Hoofdweg 143a te Harkstede**

integraal vooroverleg

Dossiernr : 201808825

Datum : 13 december 2018

Advies : Nog geen medewerking verlenen

Aanvraag

De aanvraag betreft het tijdelijk plaatsen (10 jaar) van 10 tijdelijke woonunits (Skaeve Huse) aan de Hoofdweg 143 in Harkstede. Het gaat om de voormalige locatie van het Bureau Meerstad. In de aanvraag wordt ook gevraagd naar de mogelijkheden voor het eventueel permanent plaatsen van de woonunits op deze locatie.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Meerstad-Midden. De locatie heeft de bestemming 'Woongebied uit te werken'. In de bestemmingsomschrijving is zowel wonen als maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat voor de locatie een bouwverbod geldt. Hiervan kan worden afgeweken als het college een uitwerkingsplan vaststelt. Dit is een plan vergelijkbaar met een bestemmingsplan. Dit zou een optie kunnen zijn als wordt gekozen voor het permanent realiseren van woningen. In deze aanvraag is ervan uitgegaan dat geen sprake is van permanente plaatsing, omdat tekeningen zijn bijgevoegd van tijdelijke woonunits. Voor het tijdelijk plaatsen van tijdelijke woonunits voor een periode van 10 jaar is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ruimtelijke afweging

Bij de aanvraag zit een Plan van aanpak voor het realiseren van Skaeve Huse in Groningen.

Hier staan onder andere de volgende ruimtelijk relevante punten genoemd:

- Op de nieuwe woonlocaties leveren de bewoners niet of nauwelijks overlast mits deze tenminste 75–100 meter verwijderd zijn van een woonbuurt en van daaruit niet zichtbaar zijn (wijk binnen de wijk).
- Bij voorkeur dient het terrein met groen of een schutting te worden afgeschermd. Zowel om overlast te beperken als om de privacy te bevorderen van de bewoners.
- Omwonenden moeten in een vroeg stadium betrokken worden en gezamenlijk moet een beheerplan opgesteld worden. De belangen van de omwonenden zullen in het onderzoek nadrukkelijk worden meegenomen. Na vaststelling van het Plan van Aanpak zal een communicatietraject opgesteld worden.

Wij onderschrijven deze punten. Uit de aanvraag blijkt echter niet hoe hier vorm aan is gegeven. De locatie ligt dicht op het perceel van de burens aan de Hoofdweg 143 in Harkstede. Er lijkt dus niet te worden voldaan aan punt 1.

Ten aanzien van punt 2 ontbreekt een erfinrichtingsplan. Het is niet duidelijk hoe de woningen landschappelijk worden ingepast. Gezien de context is een schutting hier onwenselijk. Er is een ontwerp nodig voor een groene, landschappelijke inpassing met bijvoorbeeld een wal met bomen, struiken, beplanting. Hierbij is juist de kant richting de Hoofdweg belangrijk.

Bij punt 3 is de inmiddels opgedoken 'Leidraad Realiseren voorzieningen voor kwetsbare groepen' van belang. Dit is een stuk zonder juridische status waarvan de raad wel van mening is dat het gebruikt moet worden bij het huisvesten van kwetsbare/moeilijke doelgroepen. Juist als sprake is van een locatie die niet in het bestemmingsplan past (zoals hier het geval is) is het volgen van de stappen in de Leidraad van groot belang. Het sociaal domein neemt hier dan ook het voortouw in. Meer informatie hierover is bekend bij Joringel den Hoedt.

Verder valt de sobere, niet interessante vormgeving van de woonunits op. Dit levert een schraal beeld op. De beeldkwaliteit van het plan is niet duidelijk/onvoldoende. Een inrichtingsplan van de locatie zal ook hierover meer duidelijkheid over moeten geven. Wat is de woonkwaliteit voor de bewoners?

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op tijdelijke afwijkingen. Echter, vanuit het borgen van een goede ruimtelijke ordening is het eveneens wenselijk om een goede woonsituatie zonder geluidsoverlast te bieden. Het lijkt dus wenselijk om wel een akoestisch onderzoekje te laten uitvoeren op welke afstand van de Hoofdweg de woonunits moeten staan om een acceptabel akoestisch klimaat te bewerkstelligen. Zeker omdat de 'tijdelijkheid' hier tien jaren betreft.

Advies

Geadviseerd wordt om nog geen medewerking te verlenen aan deze aanvraag.