

Raadsvoorstel



Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Woonschepenhaven
Steller/telnr. Rolf Sieben/ 06-43554958 Bijlagen 3

Registratienummer 220088-2023
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Nijenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 10 Jaar 2023
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de op het plan ingediende zienswijzen niet over te nemen overeenkomstig het zienswijzenverslag bestemmingsplan “Woonschepenhaven”;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan “Woonschepenhaven” digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP598Woonschehaven-vg01 vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de Woonschepenhaven gelden momenteel de regelingen bestemmingsplan 'Driebond' en het paraplubestemmingsplan 'Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater'. Deze regelingen zijn verouderd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in de actualisatie van de planologische regeling voor de Woonschepenhaven. Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. De enige nieuwe ontwikkeling, die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de aanleg van 5 standplaatsen met woonbestemming voor kermisexploitanten. Deze woonwagenstandplaatsen krijgen een woonbestemming voor maximaal vijf standplaatsen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van vier weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend. Tegen het ontwerp zijn 41 zienswijzen ingediend, waarvan 27 gelijklopend. Deze zienswijzen leiden niet tot een planaanpassing.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Voor de Woonschepenhaven geldt momenteel het bestemmingsplan 'Driebond', vastgesteld in 1991. De regels van dit bestemmingsplan zijn in 1997 gewijzigd en aangevuld door het paraplubestemmingsplan 'Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater'. Deze regelingen zijn verouderd. Bovendien zijn sedertdien afwijkende maatvoeringsbepalingen vastgesteld in de Verordening Openbaar Vaarwater, waardoor er ook een onderlinge discrepantie is ontstaan tussen de verschillende van toepassing zijnde regelingen. Dit vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan.

Een tweede aanleiding hiervoor vormt gewijzigde wetgeving. Op 1 januari 2018 is de Wet verduidelijking voorschriften woonboten in werking getreden. Als gevolg hiervan moeten woonboten veelal worden aangemerkt als een bouwwerk. Met het oog hierop dient het bestemmingsplan specifieke bouwregels te bevatten.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in de actualisatie van de planologische regeling voor de Woonschepenhaven. Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard; het legt de bestaande toestand vast. Dit mede ook op verzoek van bewoners van de woonschepenhaven.

De enige nieuwe ontwikkeling, die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de aanleg van 5 standplaatsen met woonbestemming voor kermisexploitanten van oliebollekransen. Deze is gepland ten noorden van het speelveld naast de Woonschepenhaven en krijgt een woonbestemming met maximaal vijf standplaatsen. Op deze locatie zal alleen wonen en opslag worden toegestaan, op de locatie zal geen productie plaats vinden. De bewoners/exploitanten die beoogd zijn voor deze te ontwikkelen locatie verblijven thans op een locatie die voor zowel de gemeente als de bewoners onwenselijk is. Tevens is de huidige locatie van de kermisexploitanten nabij bij de Eltjo Ruggeweg benodigd voor de ontwikkeling van Stadshavens.

Rond de ontwikkeling van de standplaatsen voor kermisexploitanten zijn ook nog een BEA, kapvergunning en een bodemsanering benodigd. Voor deze toestemmingen lopen separate procedures. Om de standplaatsen bouwrijp te maken, heeft uw raad op 12 juli 2023 de daartoe benodigde middelen vrijgemaakt. Dit door vaststelling van het grondexploitatiecomplex Kermisexploitantenterrein Woonschepenhaven, inclusief de grondexploitatiebegroting.

Kader

Wet ruimtelijke ordening
Nota Structuurvisie en Ruimte (SVIR)
Wet verduidelijking voorschriften woonboten
Provinciale Omgevingsvisie 2016-2020
Provinciale Omgevingsverordening 2016
The Next City
Watervisie 'Koersen op water'

Argumenten en afwegingen

De diverse regelingen die voor de Woonschepenhaven gelden, zijn niet uniform en zijn onderling tegengesteld. Daarnaast maakt de op 1 januari 2018 in werking getreden Wet verduidelijking voorschriften woonboten dat ook voor woonboten bouwregels in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Hoewel diverse bewoners niet tevreden zijn over het proces in de relatie tot de in 2019 gemaakte afspraken, zijn wij van mening dat alle bewoners en gebruikers van de woonschepenhaven afdoende geïnformeerd zijn en in de gelegenheid zijn gesteld om mee te praten over de planvorming. De vijf nieuwe standplaatsen zijn benodigd voor de ontwikkeling van Stadshavens.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan Woonschepenhaven heeft voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Tevens zijn alle bewoners van de Woonschepenhaven persoonlijk geïnformeerd over de terinzagelegging. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens voorgelegd aan de vaste overlegpartners van de

gemeente (Provincie, Waterschap, Rijk, Tennet en Gasunie). Tegen het ontwerp zijn desondanks 41 zienswijzen ingediend, waarvan 27 gelijkkluidend. De zienswijzen richten zich voornamelijk op de volgende zaken:

1. het proces;
2. ecologisch kerngebied;
3. verkeersveiligheid;
4. manier van meten;
5. toestemming voor het dubbel afmeren (drijvend terras);
6. bergingen op het gebied tuin;
7. uitvoerbaarheid exploitatie.

In het zienswijzenverslag is uitgebreid ingegaan op de zienswijzen. Voor wat betreft het proces en de keus voor de woonwagenlocatie kan het volgende worden opgemerkt. Op 2 februari 2019 zijn de bewoners van de Woonschepenhaven bij brief geïnformeerd over het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Woonschepenhaven. In deze brief is aangegeven dat de bewoners uitgenodigd zouden worden om daar in maart 2019 verder over te praten. In 2019 is dat niet gelukt en in de coronatijd heeft het bestemmingsplan (lang) stil gelegen. In de interne overdracht is de brief van 2 februari 2019 helaas niet benoemd en nadat het bestemmingsplanproces in 2022 weer is gestart is er daarom geen uitnodiging voor een bijeenkomst geweest. Hoewel er geen uitnodiging of bijeenkomst over het bestemmingsplan is geweest, zijn wij van mening dat de eigenaren en bewoners van de Woonschepenhaven daardoor niet in een nadeliger positie zijn gekomen. Aanvullend op het reguliere proces, hebben wij als extra stap alle eigenaren en bewoners bij brief van 13 juli 2022 persoonlijk geïnformeerd over de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Tegen het voorontwerp zijn geen reacties ingediend en daarom is het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd ter inzage gelegd. Bij brief van 2 februari 2019 is aangegeven dat er herhuisvesting van kermisexploitanten naar de locatie tussen het slibdepot en de woonschepen geregeld moet worden. Op verzoek van bewoners van de Woonschepenhaven is de locatie zover mogelijk naar het noorden opgeschoven omdat op het meer zuidelijk gelegen terrein veel gespeeld wordt door kinderen van de Woonschepenhaven. De huidige locatie is bekend als het voormalige Villa Nuova terrein. Al jarenlang ligt deze locatie braak en is met bouwhekken afgezet omdat deze ernstig verontreinigd is. De gemeente heeft hier een (wettelijke) saneringsplicht. Voor deze sanering en realisatie van de standplaatsen is in juli 2023 in de raad een vaststelling van het krediet voorgesteld. Het bestemmingsplan staat het herstel van de Hunzeloop niet in de weg, de Hunze liep tussen de noordoostzijde van de Woonschepenhaven en het slibdepot. Er blijft genoeg ruimte over om compensatie en herstelmaatregelen te plegen.

Belangrijk punt is hoe wordt omgegaan met de (illegale) bouwwerken op de Woonschepenhaven. Door de gemeente is toegezegd dat in principe alles gelegaliseerd zal worden, mits voldaan kan worden aan met name brandveiligheidseisen. Het bestemmingsplan voorziet hierin. Daar waar er voor deze bouwwerken een omgevingsvergunning benodigd is, en nog niet is verleend, dan zullen de betreffende eigenaren/gebruikers deze zelf aan moeten vragen.

Voor een verkeersonveilige situatie hoeft niet gevreesd te worden. Het zwaarder verkeer zal de parallelweg gaan gebruiken en de aanwezige rijbaan geeft voldoende ruimte om fietsers en voetgangers te (laten) passeren. Om de speelplaats te bereiken is er vanaf de Woonschepenhaven een trap van boven de dijk naar beneden en, een pad aanwezig waardoor, om de speellocatie te bereiken, er feitelijk alleen maar de parallelweg overgestoken hoeft te worden.

Op de Woonschepenhaven zijn gemeentegronden zonder toestemming in gebruik genomen. Deels door bewoners van de Woonschepenhaven en deels door mensen zonder woonschap. Daarbij wordt ook op verjaring gewezen. Als er al sprake is van verkrijgende verjaring dan kan de gemeente nog steeds schadevergoeding of terug levering van de grond eisen.

Financiële consequenties

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 'Woonschepenhaven' heeft echter betrekking op bestaande wateren en ligplaatsen, waarvan het huidige gebruik in een nieuw planologisch jasje wordt gestoken.

Voor dit bestemmingsplan bestaan de door de gemeente te maken kosten uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Het betreft hier ambtelijke kosten en deze worden gedekt vanuit de Watervisie.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor op kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening voor wat betreft de Woonschepenhaven.

De gronden voor de standplaatsen voor kermisexploitanten zullen in erfpacht worden uitgeven. In juli 2023 stond het Raadsvoorstel voor vaststelling van het krediet op de agenda.

Overige consequenties

Rond de ontwikkeling van de standplaatsen voor kermisexploitanten zijn ook nog een BEA, kapvergunning en een bodemsanering benodigd. Voor deze toestemmingen lopen separate procedures. Om de standplaatsen bouwrijp te maken, heeft uw raad op 12 juli 2023 de daartoe benodigde middelen vrijgemaakt. Dit door vaststelling van het grondexploitatiecomplex Kermisexploitantenterrein Woonschepenhaven, inclusief de grondexploitatiebegroting.

Vervolg

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan (voor belanghebbenden) gedurende zes weken open gesteld voor beroep.

Lange Termijn Agenda

Oktober 2023

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.