



RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2148709

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Wijziging welstandsnota ten behoeve van Peizerhoeve

Groningen, - 4 FEB 2010

Aan de raad,

Voor u ligt het beeldkwaliteitskader Peizerhoeve. We vragen uw raad om de welstandsnota te wijzigen met de welstandcriteria uit het beeldkwaliteitskader. In juli 2009 hebben we u per brief reeds geïnformeerd over het plan. Voor de helderheid vermelden we de belangrijkste informatie daaruit nogmaals. We zijn van mening dat met dit plan een nieuwe woonbuurt ontstaat met kwaliteit, die daarnaast voorziet in een schaars goed: vrije kavels.

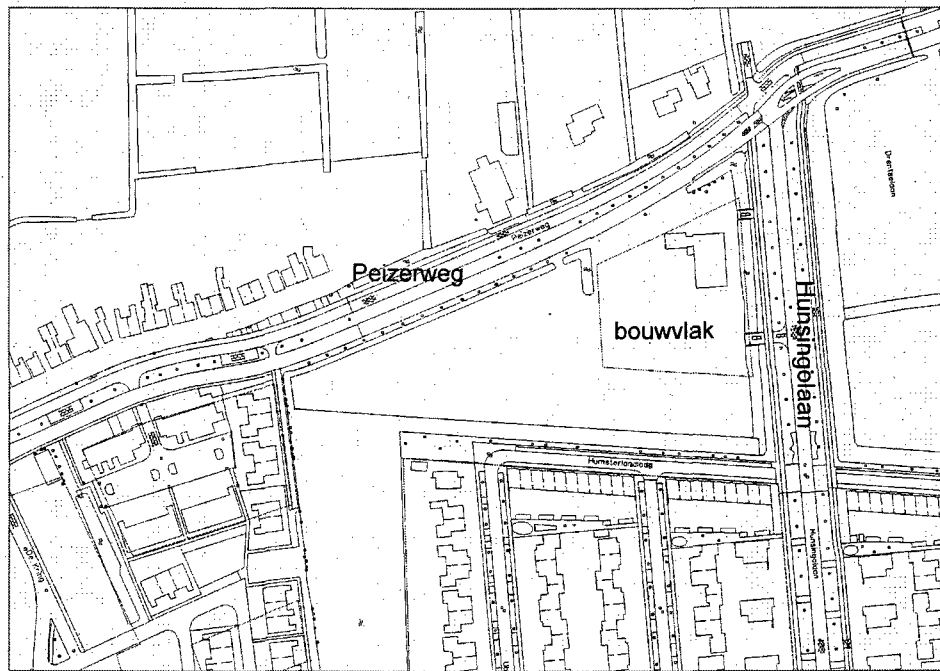
Terugblik.

Ontwikkelaar Haan Rotman is sinds 2005 bezig met het ontwikkelen van een woningbouwproject op het door hen aangekochte perceel "Peizerweg 162". Door het bureau Onix is hiervoor al eens een bouwplan gemaakt. Het ontwerp omvatte een woongebouw voor circa 30 grondgebonden woningen in de vorm van een boerenhoeve. In januari 2008 heeft de ontwikkelaar geconstateerd dat voor dit plan geen markt is. Haan Rotman heeft daarna besloten het plan Peizerhoeve te herontwikkelen.

Het nieuwe plan voor Peizerhoeve omvat maximaal 20 vrije kavels van gemiddeld circa 500 vierkante meter. De kavels zijn gesitueerd in een groene omgeving met doorzichten vanuit de wijk Buitenhof.

Juridisch kader.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Kranenburg II. Op het fragment van de bestemmingsplankaart is te zien dat in het plangebied een bouwvlak ligt met de bestemming "bijzondere bebouwing". Binnen dit vlak mag met direct bouwrecht gebouwd worden. Huizen die buiten dit vlak gebouwd worden, vallen niet binnen het bestemmingsplan, hiervoor moet een planologische procedure gevolgd worden.



Keuzes.

De keuze van de ontwikkelaar om Peizerhoeve te herontwikkelen tot vrije kavels in het groen is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente. Uit de vorige paragraaf kan worden afgeleid dat het mogelijk is om zonder hulp van de gemeente -met direct bouwrecht- in een hoge dichtheid een aantal woningen te bouwen. Ruim de helft van het perceel zou dan ingevuld zijn. Dit is een mogelijkheid die het college onwenselijk acht en waarnaar de voorkeur van de ontwikkelaar in eerste instantie ook niet uitgaat.

Na overleg met de gemeente heeft de ontwikkelaar gekozen voor de andere mogelijkheid: een plan voor het gehele perceel. Bouwen in hoge dichtheid met direct bouwrecht is wel achter de hand gehouden. Voor de vrije kavels moet een planologische procedure gevolgd worden volgens artikel 19.2 van de Wet ruimtelijke ordening (de "oude wet"), voor dat deel van het plangebied waar gebouwd wordt buiten het bouwvlak.

De afspraak is dat de ontwikkelaar het gehele perceel ontwikkelt, maar dan wel onder toezicht van en in samenwerking met de gemeente. De ontwikkelaar heeft de gemeente ingehuurd voor het ontwikkelen van de ruimtelijke randvoorwaarden en het begeleiden van de procedure. Gemeente en ontwikkelaar hebben als bepalende voorwaarde gesteld dat de bewonersorganisatie een positief advies op de uitgangspunten van het plan zou geven na vooroverleg.

Proces – verschillende verantwoordelijkheden.

Als gevolg van de enigszins complexe uitgangssituatie bij dit plan, is het proces verdeeld over meerdere actoren. Een deel kan gebouwd worden binnen het bestemmingsplan, met direct bouwrecht (fase 1) en een deel valt buiten het bestemmingsplan (fase 2). In het hierna volgende schema wordt dit uitgelegd.

Actor	Rol
Ontwikkelaar	Bouwt fase 1 binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, met direct bouwrecht.
Loket Bouwen en Wonen	Schrijft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de artikel 19.2-procedure van 'oude' WRO (Provinciale vrijstellingenlijst) voor fase 2
College van B&W	Stelt het beeldkwaliteitsplan voor beide fasen vast met uitzondering van het hoofdstuk "Inrichting" (de welstandscriteria)
Gemeenteraad	Wijzigt de welstandsnota met het hoofdstuk "Inrichting" van het beeldkwaliteitsplan, van toepassing op beide fasen

Het resultaat van deze opzet is dat het gehele perceel wordt ontwikkeld op een manier die veel meer ruimtelijke kwaliteit oplevert dan wanneer in hoge dichtheid met direct bouwrecht gebouwd zou worden. Door een beeldkwaliteitsplan voor het gehele gebied vast te stellen zijn de kopers van kavels in zowel fase 1 als 2 gebonden aan dezelfde voorwaarden. Hierdoor ontstaat een eenduidig ruimtelijk beeld in Peizerhoeve.

Burgerparticipatie.

In het kader van het convenant met de buurtorganisaties is uitvoerig overleg gevoerd met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk (VWH). In juni, september en oktober 2008 zijn in drie bijeenkomsten met de VWH de uitgangspunten van het plan besproken. De VWH was tijdens het overleg vertegenwoordigd door het bestuur en de Commissie Buitenhof. Ook de ontwikkelaar was hierbij aanwezig. Uitkomst van het vooroverleg is een brief van de VWH, waarin een positief advies wordt gegeven over de uitgangspunten van Peizerhoeve. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

Inspraakrapport.

Het beeldkwaliteitskader heeft in augustus en september 2009 vier weken ter inzage gelegen. Dit is ook aangekondigd in de Groninger Gezinsbode. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

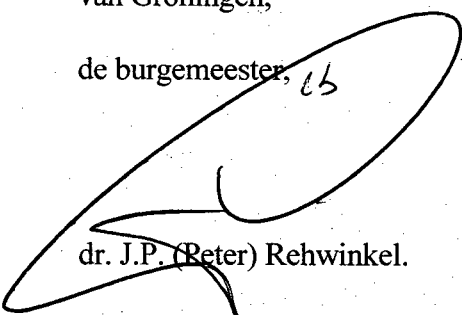
Besluit.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de welstandsnota te wijzigen met hoofdstuk 5.2 Welstand uit het beeldkwaliteitskader Peizerhoeve;
- II. de gewijzigde welstandsnota vast te stellen;
- III. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het Gemeentebled en te publiceren in de Groninger Gezinsbode en op het Gé-net.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,


dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,


drs. L.J. (Leo) Bosdijk.



PEIZERHOEVE

beeldkwaliteitskader
januari 2010



INHOUD

1. INLEIDING

1.1 aanleiding

2 PLANGEBIED

2.1 beschrijving plangebied

3. BESTEMMINGSPLAN

3.1 voorschriften bestemmingsplan

4. ONTWERP

4.1 opzet

4.2 ontsluiting

4.3 groen

5. INRICHTING

5.1 inrichting kavels

5.2 welstand

5.3 inrichting openbare ruimte



situering plangebied ten op zichte van de stad

1. INLEIDING

1.1 aanleiding

Er is een plan ontwikkeld voor de kavel op de hoek van de Hunsigolaan en de Peizerweg, Peizerhoeve. Een woninglocatie van ongeveer 20 woningen. Het plan Peizerhoeve ligt in het verlengde van Peizerhoven, maar heeft een eigen identiteit. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Peizerhoeve is geweest dat het gebied goed aansluit op de bestaande en aanliggende omgeving. Hierbij zijn doorzichten naar en van het landschap belangrijk.

Het plan wordt in 2 fases ontwikkeld: fase 1 is het gedeelte waar juridische direct bouwrecht voor geldt, fase 2 is een voortzetting van fase 1 waar een artikel 19 procedure voor nodig is om hiervoor vrijstelling te krijgen.

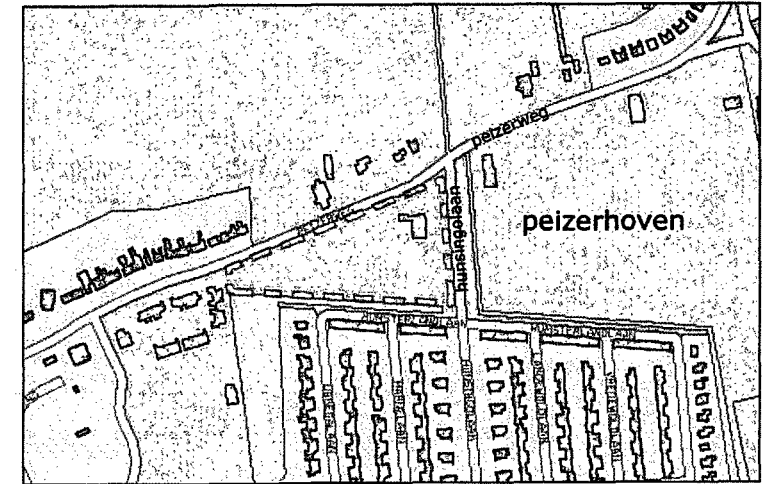
Bij het maken van een stedenbouwkundige invulling is de VWH, de bewonersvereniging die omwonenden vertegenwoordigt betrokken. In samenwerking met de ontwikkelaar, de bewonersvereniging en de gemeente is de onderliggende stedenbouwkundige inrichting gemaakt.

2. PLANGEBIED

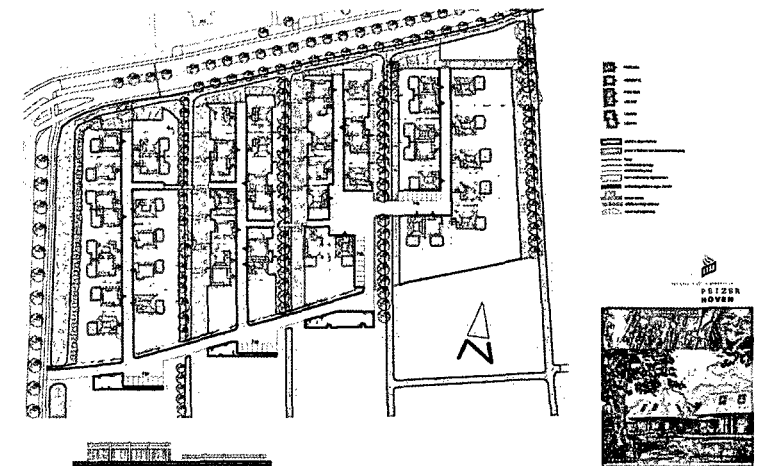
2.1 beschrijving plangebied

Peizerhoeve ligt op de westelijke hoek van de Hunsigolaan en de Peizerweg. Aan de zuidkant ligt de woonwijk Buitenhof, aan de noordkant liggen de vloeivelden van de suikerfabriek, aan de oostzijde is de buurt Peizerhoven net gerealiseerd. Aan de westzijde ligt woonwagencamp de Kring. Het aangrenzende Peizerhoven bestaat uit drie aparte woonclusters in de vorm van eilandjes, elk met een eigen identiteit. Van oost naar west met een opgaande verdichting. Het cluster naast de Hunsigolaan bestaat uit geschakelde woningen.

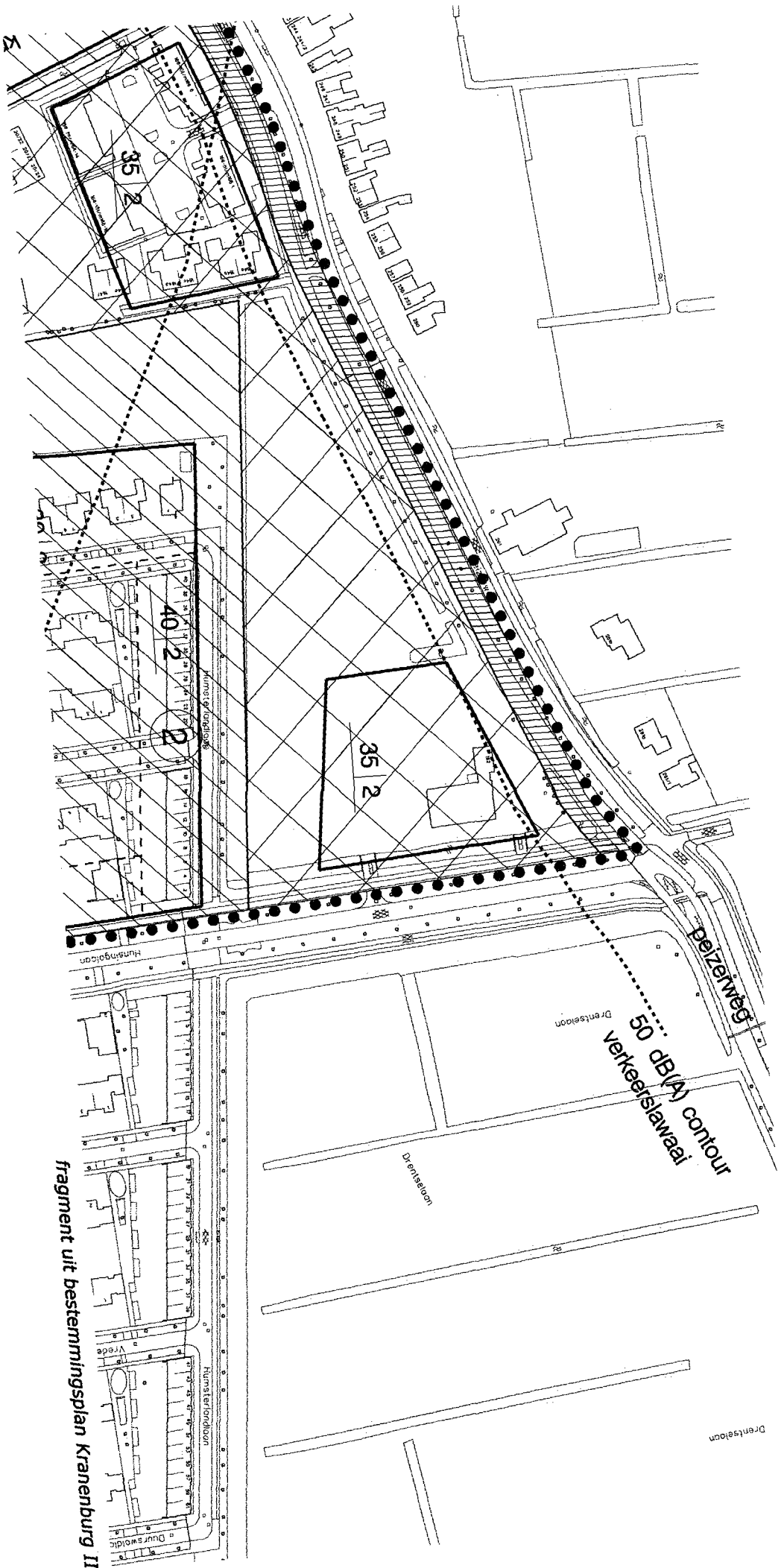
De nieuwbouwlocatie bevindt zich in de tussenzone tussen het bebouwingslint van de Peizerweg en Buitenhof. Op een gedeelte van het plangebied staat nu een boerderij met het daarbij horende erf. Dit geheel wordt deels omsloten door watergangen en een bomenrij. Aan de west- en zuidzijde is geen duidelijke begrenzing. Het water en de bomen vormen in het nieuwe plan de rand van het gebied.



plangebied



het plan peizerhoven



- BESTEMMINGEN**
- woondoelendân
 - verkeersdoelendân
 - bedrjven /verkeersdoelendân
 - bijzondere bebouwing

- VERKLARING**
- grans van het bestemmingsplan
 - bestaande situælle
 - bouwgrans
 - differentiatiegrens
 - bebouwingspercentaazje | max. aantal bouwkeagen
 - verkeavolingsrichting
 - woondoelendencategorie

- haaddoriætelling
- langzaamverkeersoriætelling
- geluidscoutur
- ex art. 6.2.6 lid 1 bebouwingsvooracriften
- waterleiding

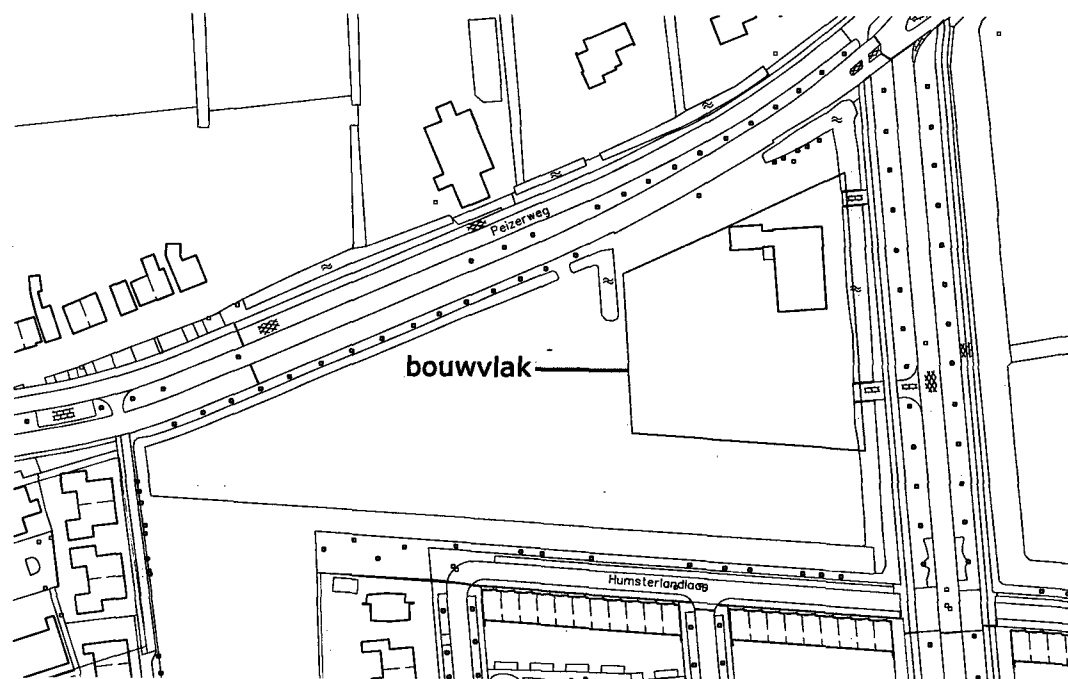
fragment uit bestemmingsplan Kranenburg II

3. BESTEMMINGSPLAN

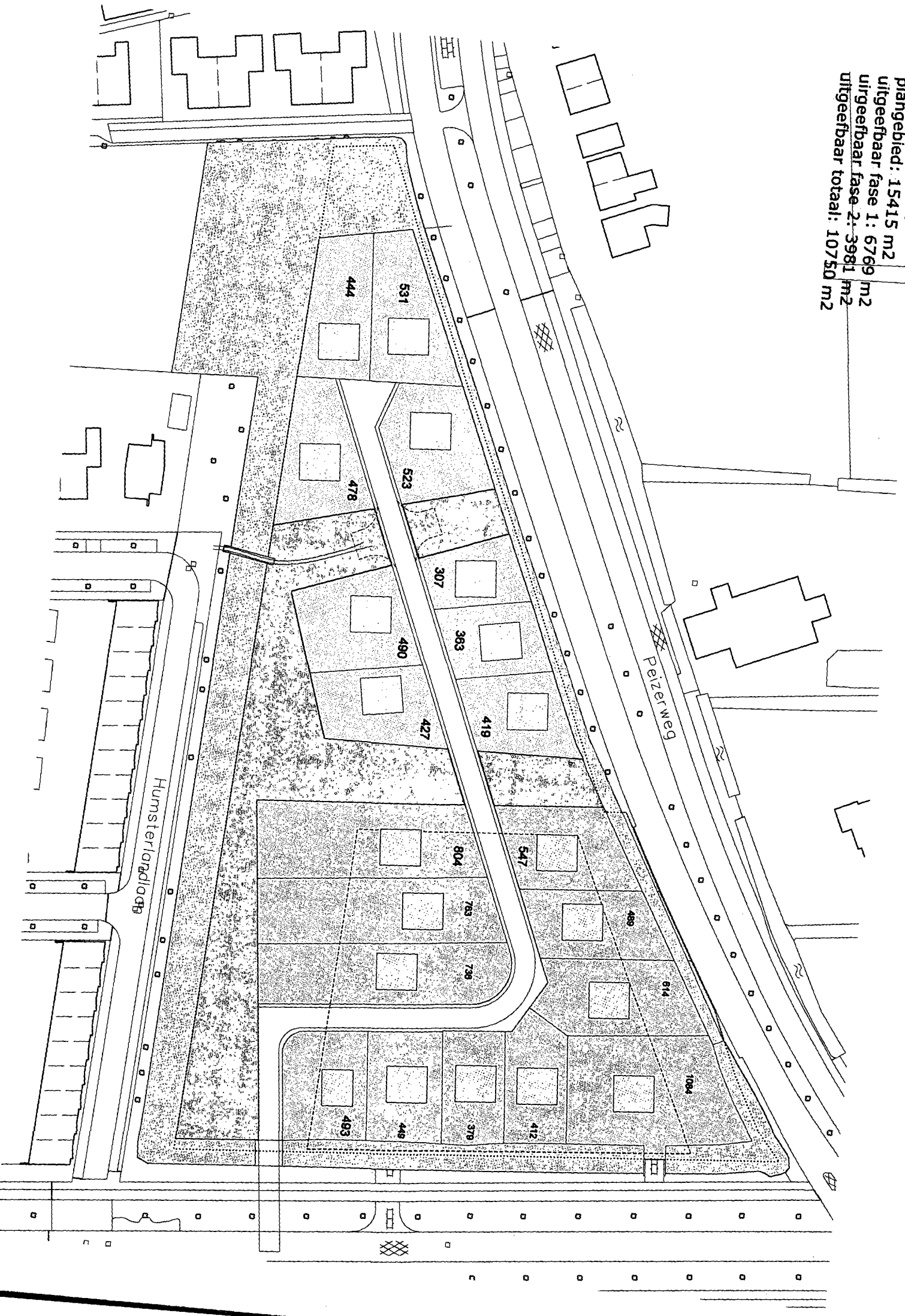
3.1 voorschriften bestemmingsplan

Peizerhoeve ligt in het bestemmingsplan Kranenburg II. Fase I heeft de bestemming 'bijzondere bebouwing'. Hierbinnen zijn meerdere functies mogelijk, waaronder wonen. In de huidige situatie staat op deze plek een boerderij, deze is gesloopt. Rondom de boerderij is een bouwgrens getrokken, waarbinnen gebouwd mag worden. Ondergeschikte bouwwerken als overstekken, balkons e.d. mogen de bouwgrens maximaal 1 meter overschreiden via de binnenplanse vrijstelling. De kavel mag voor 35% worden bebouwd (binnenplanse vrijstelling tot 45%). Dit is inclusief overige bouwwerken zoals bijgebouwen. Binnen de bouwgrens zijn 2 bouwlagen toegestaan (binnenplanse vrijstelling tot 3 bouwlagen).

Voor fase II kan worden gebouwd als er vrijstelling is verkregen via de artikel 19 procedure. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling één geheel vormt, dus dat de opzet, uitvoering en het karakter één en hetzelfde zijn.



oppervlakten
plangebied: 15415 m2
uitgeefbaar fase 1: 6769 m2
uitgeefbaar fase 2: 3981 m2
uitgeefbaar totaal: 10750 m2

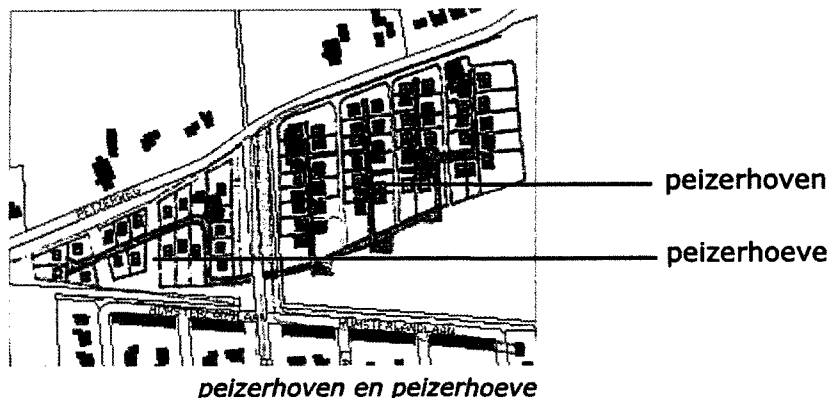


4. ONTWERP

4.1 opzet

Peizerhoeve kan gezien worden als een eiland met een eigen identiteit. Het heeft zijn eigen entree aan de Hunsingolaan. Deze entree wordt gecombineerd met de hoofdentree van de eilanden van Peizerhoven. Zo wordt het voorzetten van het eilandprincipe benadrukt.

Dit eiland heeft een landschappelijk karakter, er is gekozen voor een ruime opzet: kavels met vrijstaande woningen. Peizerhoeve heeft één (doodlopende) straat, aan deze straat liggen de circa 20 vrije kavels. Deze kavels zijn weer geclusterd in drie eenheden, met hiertussen twee groene wiggen om de relatie met het landschap



legenda



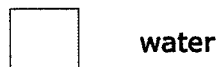
kavels fase 1



kavels fase 2



groen



water



plangebied



bouwvlak bestemmingsplan

vorm te geven.

Vanaf deze weg, maar ook vanaf de Humsterlandlaan in Buitenhof en de Peizerweg heb je twee keer een doorkijk. In de punt van de driehoek wordt water gerealiseerd om ook hier nog een doorkijk te hebben, maar dan over het water. Het groen tussen de nieuwe bebouwing en Buitenhof is een voortzetting van het open landschap ten zuiden van Peizerhoven. Bij de drie wiggen wordt deze openheid omgebogen naar het noorden, het open landschap in.

4.2 ontsluiting

Er wordt één hoofdontsluitingsweg gemaakt die doodloopt. Er wordt dus alleen gebruik van gemaakt door de mensen die in deze nieuwe buurt wonen. In de tweede groene lobbe wordt een keermogelijkheid gemaakt voor grotere voertuigen, zoals de vuilniswagen en calamiteitenverkeer. De meest noordelijke hoekkavel is de grootste kavel, deze kavel heeft zijn eigen opgang, zoals de boerderij voorheen had.

De woonstraat / hoofdontsluiting heeft een minimaal profiel: een rijbaan met aan beide kanten een smalle grasstrook. Dit profiel verwijst naar de landweg of een dorpsstraatje. Een smalle rijbaan van gebakken klinkers of afgestrooid asfalt, geen trottoirs. Voetgangers maken gebruik van de rijbaan. Aangezien er maar twintig kavels aan deze ontsluiting liggen en het een doodlopende straat is, is er maar weinig verkeer te verwachten.

4.3 groen

Het straatprofiel heeft een groen uiterlijk door de stroken gras en de daaraan grenzende hagen die tegen de erfgrans aan staan op het uitgegeven terrein. Deze hagen zorgen voor eenheid en een rustig straatbeeld.

Ook aan de achter- en zijkanten van de kavels wordt groen ingeplant om zoveel mogelijk groene achterkanten te maken. Door zo lang mogelijke kavels te maken wordt ingezet op groene achterkanten, een aanzet wordt gedaan door het aanplanten van een ligusterhaag op eigen erf bij/voor verkoop van de kavel.

Het openbare groen blijft laag, en niet al te gecultiveerd: gras met kruiden, of lage struiken, zodat de doorzichten open blijven. Hierin kan een pad worden gemaaid, het kan worden gebruikt als laarzenpad. Er wordt een fiets/loopverbinding gemaakt vanaf Buitenhof door middel van een fiets/voetgangers bruggetje. Men kan hier een ommetje lopen richting Peizerhoven.



5. INRICHTING

5.1 inrichting kavels

Aan de inrichting van de kavels en de bebouwing worden niet al te veel randvoorwaarden gesteld, omdat de kavels een vrij grote maat hebben en planmatig bouwen hier niet wordt gestimuleerd, om het landelijke karakter te benadrukken. De eenheid wordt gecreëerd door de verscheidenheid van de bebouwing en het groene karakter van de kavels. Samenhang binnen de verscheidenheid wordt gemaakt door een zelfde dakvorm, de kap. Dit kan als verwijzing worden gezien naar de lintbebouwing het plan Peizerhoven. Om het groen de overhand te laten krijgen wordt veel waarde gehecht aan het aanplanten van de haag tegen de erfgrans op uitgegeven terrein, omdat hiermee de totale eenheid van het plan wordt bewerkstelligd en het een aanzet is voor het groene karakter. Ook wordt ingezet op het toepassen van niet-lichte kleuren, indien dit geen natuurlijke materialen zijn, om zo min mogelijk contrastvorming met het landschap/natuur te krijgen. De bebouwing voegt zich in het landschap, het contrasteert niet.

randvoorwaarden inrichting kavels en bebouwing

- bebouwing minimaal 2 meter uit de erfgrans of het water
- ligusterhaag tegen de erfgrans (h= 100 cm b = 70 cm)
- maximaal 6 meter van de totale erfgrans grenzend aan de ontsluiting hoeft geen haag te worden geplant alleen als dit ten behoeve is van een inrit.
- er moeten minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd.

De hoekkavel met eigen oprit kan, met een goede motivatie, hier een uitzondering in zijn.

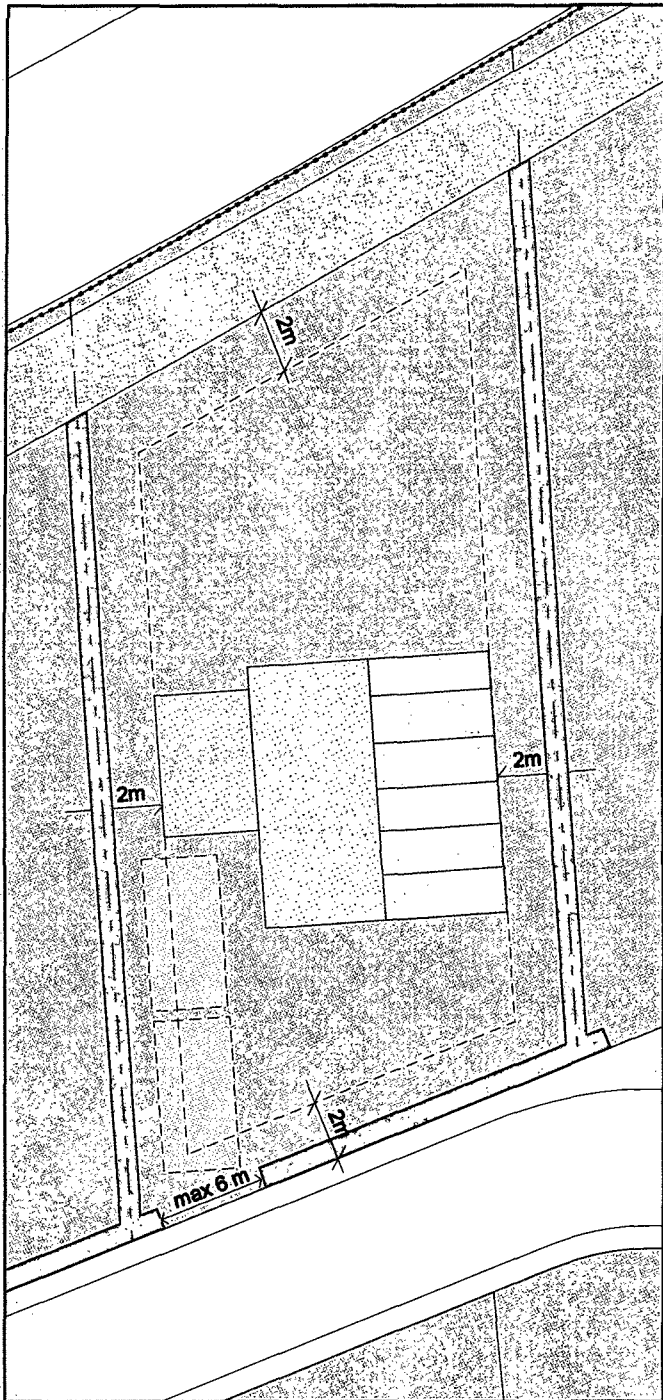
5.2 welstand

Hieronder staan de welstandseisen voor het gehele plan Peizerhoeve (fase 1 + 2). Deze eisen zijn onderdeel van de welstandsnota.

Eisen van welstand

- bijgebouwen dienen te worden gecombineerd met het hoofdvolume, geen losstaande objecten.
- materialisatie: geen lichte kleuren voor de hoofdmassa indien niet-natuurlijke materialen worden gebruikt
- geen lichte kleuren baksteen voor de hoofdmassa. (het groen en de begroeiing overheerst)
- er dient gebruik te worden gemaakt van een kap (refererend naar de lintbebouwing, en Peizerhoven).

De hoekkavel met eigen oprit kan, met een goede motivatie, hier een uitzondering in zijn.



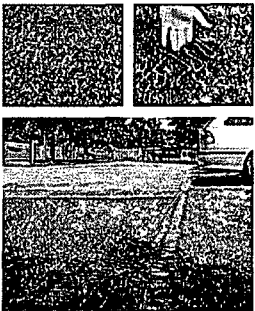
inrichting kavel

5.3 inrichting openbare ruimte

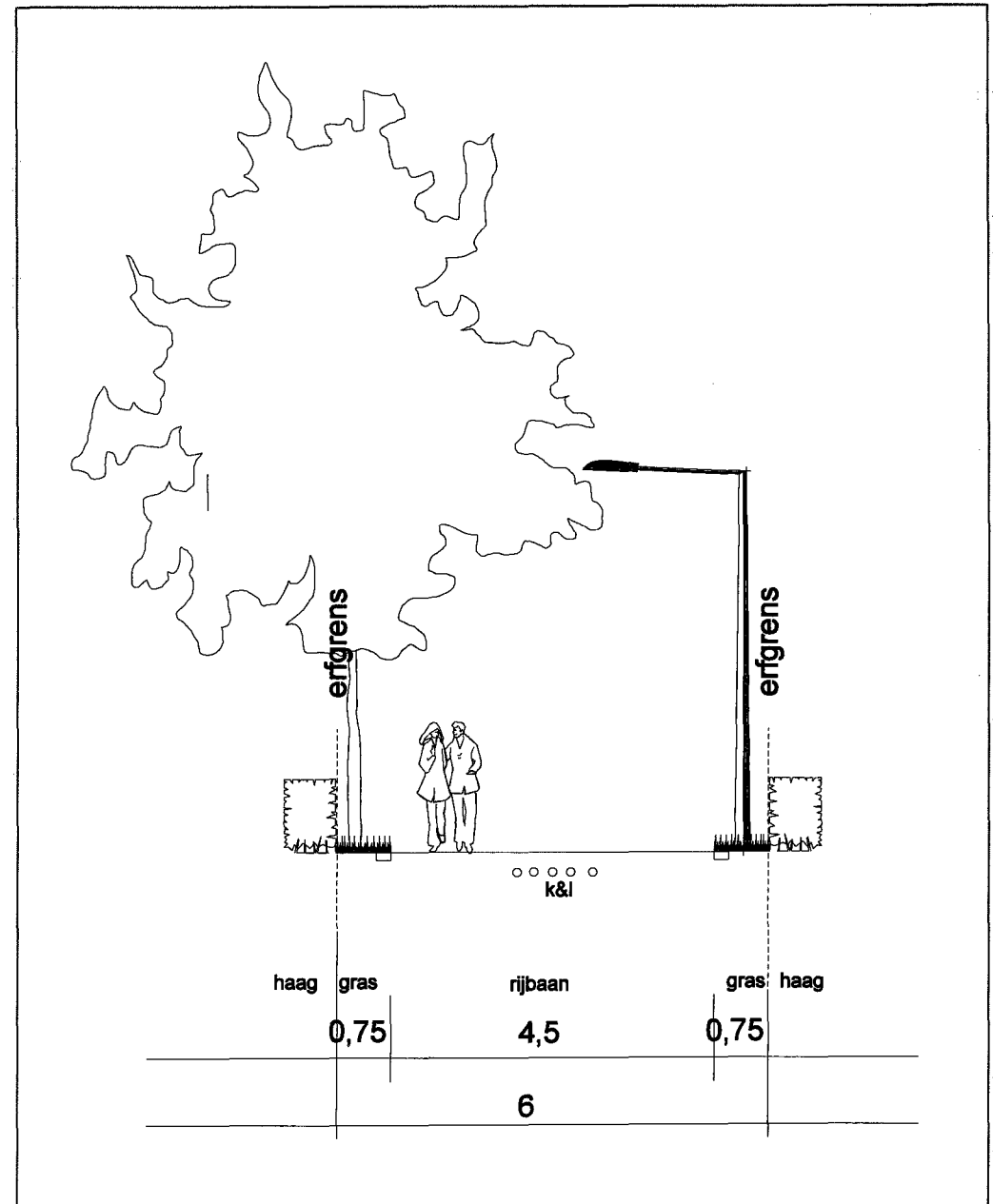
De openbare inrichting verwijst naar het landelijke karakter. Er wordt zo min mogelijk verharding aangelegd.

randvoorwaarden inrichting openbare ruimte

- smalle rijbaan
- materialisatie: hardgebakken klinkers of afgestrooid asfalt
- verdiepte opsluitbanden
- geen trottoirs
- bomen aan één zijde
- draai/keerlus: honingraadprofiel met gras
- voet/fietsbrug naar hamsterlandlaan
- voetpad: halfverharding
- groen: gras met kruidenmengsel met gemaaide paden



*honingraadprofiel
tpv keerlus*



profiel ontsluitingsweg

vereniging wijkopbouw
HOOGKERK

Aan de dienst Ruimtelijke Ordening
 Postbus 7081
 9701JB GRONINGEN
 t.a.v. Theo Zaal

Ond: planontwikkeling Peizerhoeve

Hoogkerk, 19 november 2008

Geachte heer Zaal,

We hebben het gewaardeerd om met uw dienst en de bouwers HaanRotman van gedachten te wisselen over de planontwikkeling Peizerhoeve. We zijn van mening dat er een goede interactie heeft plaats gevonden en dat het plan in hoofdlijnen tegemoet komt aan onze wensen.

De breedte van de groenstroken die een doorkijk naar het achterliggende landschap bieden vinden wij minimaal. Deze maatvoering maakt de beoogde functie kwetsbaar en beperkt ook de gebruikswaarde. Om deze redenen vinden wij een zorgvuldige inrichting en beheer noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor de begrenzing van de aanliggende particuliere kavels. In ieder geval geen schuttingen e.d., maar heggen of laagblijvende andere beplanting. De suggestie van de ontwikkelaar om die voorafgaand aan de uitgifte van de kavels aan te brengen ondersteunen wij van harte.

De verkeerskundige situatie met de dubbele kruising op de Hunsinglolaan (bestaande kruising Hunsingolaan/Humersterlandlaan versus de nieuwe kruising Peizerhove/Peizerhoeve/Hunsingolaan) baart vooralsnog zorgen zolang daar geen onderbouwd en overtuigend verkeerskundig advies aan ten grondslag ligt.

Wij vinden het belangrijk dat de procedure helder het verloop van het verdere proces aangeeft. Ons uitgangspunt is dat u binnen het kader van deze procedure de omwonenden nader informeert over de exacte invulling van het gebied, de planning en mogelijkheden van bezwaar.

882

DIENST RO / EZ		
REG. NR. RO 08. 176 4348 ✓		
INGEK. 20 NOV. 2008		
DOSS. NR. -1.231.21 P156		
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Functie
Zaal	PRO	PH

Wij willen op basis van deze afspraken op een informatiebijeenkomst bevestigen dat deze structuurschets in goed overleg met ons tot stand is gekomen en dat we ons kunnen vinden in de uitkomsten van onze besprekingen, zoals vastgelegd in het plan en het laatste verslag.

Met vriendelijke groet,

Ronald Kenter, voorzitter VWH
Mede namens de commissie Buitenhof

p.o
Jan Arnold, assistent-secretaris VWH

