Commissie-advies

Naam commissie: Commissie Ruimte

Datum commissievergadering: 22 juni 2022

Fracties afwezig bij commissiebehandeling:

☐ LVR ☐ GL ☐CDA ☐DS ☐SPR ☐VVD ☐D66 ☐SPR ☐PvdA ☐SP

Onderwerp: Bestemmingsplan Groeneweg Maasstraat

Advies commissie:
Is dit onderwerp rijp voor behandeling in de gemeenteraad? ☒ Ja ☐ Nee ☐ n.v.t.

Wijze van agendering voor de raad:
☐ hamerstuk ☒ bespreekstuk ☐ n.v.t.

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, GL, CDA, DS, SPR, VVD en D66.

Wethouder Waajen gaat onder andere in op vragen en opmerkingen over wateroverlast, afstand tot de andere woningen, ophoging bouwterrein en tuinen, de behoefte aan dit soort woningen en burgerparticipatie.

De heer Tielen gaat onder andere in op de peilhoogtes, het aanvragen van een vergunning voor de aanleg van een tuin en de drie compensatiemogelijkheden.

Wethouder Waajen merkt op dat er bij diverse fracties de wens is om de Groenezijweg af te sluiten en te vergroenen. Wethouder Waajen zegt toe na te gaan wat de mogelijkheden zijn, of het verantwoord en veilig is, en komt daar in een later stadium op terug.

D66 verzoekt om de groenstrook, zoals opgenomen in bijlage 2 alsnog te verwerken in de plannen. D66 overweegt een amendement in te dienen om deze groenstrook terug te laten komen. Wethouder Waajen zegt toe de consequenties van het aanpassen van de plannen inzake deze groenstrook op te nemen op de groene flap.

De commissie acht dit stuk rijp voor behandeling in de raad. Agendering als bespreekstuk.

<u>Standpunt college:</u>
Het zou planologisch mogelijk zijn om een smalle groenbestemming op te nemen aan de zijde van de Groeneweg. Dit is echter niet logisch en/of wenselijk.

De bestemming ‘Groen’ wordt in de regel toegekend aan openbare groenvoorzieningen. Over de betreffende strook zijn privaatrechtelijk afspraken gemaakt in de grondexploitatieovereenkomst die met initiatiefnemer is gesloten. De strook maakt onderdeel uit van een grondruil afspraak, waarbij gronden van initiatiefnemer en gemeente van eigendom zullen wisselen.

Zie de afbeelding ter illustratie (de rode arcering is grond die wordt overgedragen aan initiatiefnemer, de paarse arcering is grond die wordt overgedragen aan de gemeente).



Een en ander betekent dat de betreffende strook tot het uitgeefbaar gebied behoort, en onderdeel zal uitmaken van de woonpercelen. Een groenbestemming heeft tot juridisch gevolg dat de gronden niet als voortuin mogen worden gebruikt. Dit betekent dat:

- óf een aanpassing in de redactie van de planregels noodzakelijk is. Hiermee zou het gebruik als tuin alsnog kunnen worden toegestaan. Dat doet de meerwaarde van een groenbestemming echter teniet. Bovendien is dit niet in lijn met het normale gebruik van de bestemming ‘Groen’ binnen de gemeente;
- óf een aanpassing van de privaatrechtelijke afspraken met initiatiefnemer noodzakelijk is. Dit moet gebeuren voor dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De beoogde planologische situatie moet namelijk ook privaatrechtelijk uitvoerbaar zijn. Met andere woorden, als het de bedoeling is dat de gronden tot het openbaar gebied zullen horen, moet dat passen binnen de privaatrechtelijke afspraken. Aanpassing van de privaatrechtelijke afspraken vergt tijd, waardoor vaststelling van het bestemmingsplan in de raad van 7 juli niet haalbaar is. Bovendien moet er ook worden nagedacht over een passende invulling van deze strook, omdat hier in het civieltechnisch plan nog geen rekening is gehouden.

Tot slot geldt nog dat in de woonbestemming die nu is toegekend aan de strook, ook groen is toegestaan, in de vorm van tuinen. In de privaatrechtelijke afspraken met initiatiefnemer is vastgelegd dat langs de woonpercelen hagen aanwezig moeten zijn en in stand moeten worden gehouden. Hiermee is een groene aankleding van de Groeneweg (en Maasstraat) ons inziens voldoende gewaarborgd. Ook vanuit dit oogpunt heeft het toekennen van een groenbestemming geen duidelijke meerwaarde.

Bovenstaande wordt in overweging gegeven voor het eventuele inbrengen van een amendement. Het college zal een dergelijk amendement op basis van bovenstaande ontraden.