

GEWIJZIGD raadsvoorstel

wijzigingen vetgedrukt in raadsvoorstel en bijlagen: verslag van de zienswijzen, bestemmingsplan (toelichting) en Boom Effect Analyse.

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer**

Registratienr. 5409282 Steller/telnr. Corzaan / Meinderts Bijlagen div.

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen deels over te nemen namelijk voor wat betreft:
 - het opnemen in het bestemmingsplan van:
 - . een nadere onderbouwing inzake het doel van het Hampshirehotel en de doorbraak Gasthuisland (paragraaf 1.1) en naar aanleiding van een zienswijze verduidelijking inzake de parkeerbalans (paragraaf 3.6) en de geprojecteerde steigers (paragraaf 4.5.1),
 - . de conclusie van de toetsing aan de voorwaarden van de duurzaamheidsladder (paragraaf 4.1) en toevoeging van de toets in de bijlagenbundel (bijlage 9),
 - . de motivering voor de ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening (paragraaf 2.2) en toevoeging van de ontheffing in de bijlagenbundel (bijlage 8);
 - toevoeging van de boomeffectanalyse (BEA) aan de stukken met overeenkomstige aanpassingen in de toelichting (paragraaf 4.3) en aanscherping van de natuurcompensatieregeling (artikel 6, bijlage 1 bij de regels en – ten behoeve van verruiming van het plangebied - de verbeelding;
 - toevoeging van tekst en afbeelding met extra ecologische maatregelen (paragraaf 4.3);
 - opname van een regeling van sport- en spelvoorzieningen (artikel 5);
 - correcties inzake de bestaande situatie met betrekking tot het toegestane autoverkeer op de Hoornsedijk en de situering van de cirkelvormige parkeerplaats (paragrafen 3.6 en 4.4), en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP545NOhoekHoornM-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van april 2014, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de Noordoosthoek van het Hoornse Meer en biedt de juridisch-planologische basis voor het realiseren van: een paviljoen/restaurant in het water nabij het Hampshirehotel; het uitbreiden van een bestaand terras; het vergroten van het meer inclusief realisering van twee aanlegsteigers; het verbeteren/aanpassen van de natuurlijke, ecologische waarden in combinatie met de recreatieve waarden in het gebied. De voorkant van het Hampshirehotel is momenteel georiënteerd op het centrum van Groningen en de achterkant op het meer. Met het voorliggend plan wordt een tweede voorkant gemaakt. Door de het geprojecteerde plan wordt het hotel onderdeel van het recreatiegebied van het Meerschapp Paterswolde. Deze ontwikkeling is belangrijk voor de stad.

Aan de noordzijde van het Hoornse Meer is er vrijwel geen plaats waar een Stadje aan het meer kan zitten. De natuurlijke waarden van het gebied met een stedelijke ecologische structuur aan de oostkant blijven gehandhaafd en worden zelfs verbeterd.

Ten opzichte van de ontwerpversie is het plangebied naar het zuiden toe vergroot. Hiermee is beoogd de gewenste natuurcompensatie mogelijk te maken binnen het plangebied. De ontwikkelaar moet in samenspraak met de eigenaar van de gronden, het Meerschapp, een ondeelbaar plan opleveren. Dit is in de voorschriften geregeld (artikel 6).

[vervolg Samenvatting op vlg. pagina]

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend:

- * door 100 instemmende indieners;
- * een afwijzende zienswijze van de werkgroep Noordoosthoek Groen met tevens vaak (9x) separaat individuele reacties van de leden van de werkgroep en met 113 ondersteuners van deze zienswijzen;
- * zienswijzen van de bewonersvereniging Meer Buren, een bewoner van de J.M.den Uylstraat, twee bewoners van het Gandhiplein, zes bewoners van de Schaaksport, Vereniging De Hoornsche Dijk en bewoners van de Hoornse Dijk. Bewonersvereniging Meer Buren, Vereniging De Hoornsche Dijk en de bewoners van de Hoornse Dijk ondersteunen de argumenten van de werkgroep Noordoosthoek Groen.

Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan is opgesteld voor het gebied dat globaal begrensd wordt door: het recreatiegebied langs de Onlandsedijk aan de noordkant; de Hoornsedijk langs het Noord-Willemskanaal aan de oostkant; het Hoornse Meer aan de zuidkant; de woonwijk Hoornse Meer aan de westkant.

Beoogd is voor het Hampshirehotel een terras nabij de waterkant en een paviljoen in/aan het water mogelijk te maken ten behoeve van recreatieve gebruikers, omwonenden en gasten van het Hampshirehotel. Voorts voorziet het plan in hoofdzaak in aanlegsteigers, alsmede een verbetering van de natuurwaarden.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, van 20 augustus tot en met 30 september 2015. U bent hiervan per brief 4865054 op de hoogte gesteld. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de ingekomen zienswijzen aan u bekend.

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
- grondexploitatie.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 19 augustus 2015. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad met het plan instemt, is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten en afwegingen

Het bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornsemeer maakt een ontwikkeling mogelijk in dit gedeelte van het Hoornse Meer. Hiermee komt de Stad in deze hoek van het Hoornse Meer dichterbij het meer te liggen. Op het gebied van toerisme, recreatie en werkgelegenheid geeft dit een goede impuls. Het betekent voor de omwonenden en overige bewoners van de stad een mogelijkheid om in een meer natuurlijke omgeving in de nabijheid van de stad op een terras of in een paviljoen aan het meer te zitten. Het gebied wordt beter toegankelijk met respect voor groen, ecologie en fiets- en voetverkeer.

Naast veel positieve reacties op het bestemmingsplan worden door veel indieners van zienswijzen met name zorgen geuit over de aspecten verkeer, parkeren, geluid en ecologie. Op basis van onderzoek kan worden geconcludeerd dat de indieners van de zienswijzen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Redenen:

- de verkeersstroom ten gevolge van het plan is relatief beperkt;
- de verwachting is dat er niet worden geparkeerd in de wijk door bezoekers van het hotel/restaurant, omdat er voldoende parkeergelegenheid bij het hotel. Daarnaast is de loopafstand vanuit de wijk naar het terras, paviljoen dan groter;
- de geluidstoename bedraagt minder dan 1 dB;
- door de in het plan voorgeschreven natuurcompensatie neemt de ecologische kwaliteit van het gebied toe.

Kortom: het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten en criteria van de gemeente.

De werkgroep Noordoosthoek Groen heeft voor de zomer 2015 een alternatief plan ingediend. Hierin ligt het paviljoen op het land nabij het terras van het hotel. De waterlijn (rand meer) is circa 30 meter verschoven. Het hotel komt daarmee verder van het meer te liggen circa 30 meter vanaf de waterlijn. Wij zijn van mening dat het alternatieve plan de essentie van het voorgestelde plan aantast, doordat het hotel daardoor verder van het meer komt te liggen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door middel van uitsluitend schriftelijke zienswijzen. Het betreft reacties van:

1. 100 zienswijze-indieners die positief staan tegenover het plan;
2. werkgroep Noordoosthoek Groen, waarvan vijf leden tevens als ondersteuner van de zienswijze van de werkgroep; vier leden – waaronder 1 samen met een mede-indiener - hebben extra zienswijzen ingediend (zie onder 2.1 tot en met 2.4 in bijgaande bijlage die onderdeel vormt van dit raadsvoorstel); van deze indieners wonen er 8 in de J.M.den Uylstraat, 1 in de Pearsonstraat, 1 in de Trumanstraat. De zienswijze van de werkgroep wordt voorts ondersteund door 112 bewoners, een tweetal met aanvullende opmerkingen (c.q. een bewoner van de Hoornsedijk en een bewoner aan de Marshallstraat, zie de bijlage onder 2.5 en 2.6);
3. bewonersvereniging Meer Buren;
4. een bewoner van de J.M. den Uylstraat;
5. een zienswijze van twee bewoners van het M.K.Gandhiplein;
6. zes bewoners van de Schaakspoor;
7. Vereniging De Hoornsche Dijk;
8. 13 bewoners van woonschepen van de Hoornsedijk.

De zienswijze-indieners onder 3, 7 en 8 ondersteunen de argumenten van de werkgroep Noordoosthoek Groen. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 1 oktober 2015 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Samenvatting van de zienswijzen

De zienswijzen zijn globaal samengevat de volgende.

- Een nadere onderbouwing is gewenst van de doelen en achtergrond van het voorgestelde plan, de duurzaamheidsladder en de ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening; het bestemmingsplan is tegenstrijdig gemotiveerd. Het plan is in strijd met het beleid van gemeente, provincie en Meerschapp.
- Het voorgenomen plan verstoort de rustige sfeer, de natuurcompensatie is onzeker en de boulevard is een flessenhals voor mens en dier.
- Er is vrees voor geluid-, licht- en grondwateroverlast.
- Het plan leidt tot verkeers- en parkeeroverlast.
- Het bestemmingsplan geeft onbetrouwbare informatie.
- Gemeente, Meerschapp en Hampshirehotel luisteren niet echt.
- Er is onvoldoende inzicht in de financiële onderbouwing/economische uitvoerbaarheid van het plan.
- Een bomeneffectanalyse ontbreekt.
- Als maatschappij en samenleving moet je je blijven ontwikkelen, dit plan is daar een goed voorbeeld van. Hierdoor wordt gewerkt aan het toekomstbestendig maken van het meer.
- Het plan is een mooie toevoeging aan de wijk en een fijne voorziening (terras, restaurant) voor de wijk, een leuke pleisterplaats voor fietsers en voetgangers, een sterke verbetering van de biodiversiteit.

De toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers is nu onder de maat, zeker voor rolstoelgebruikers. Denk daarbij aan de bewoners van Maartenshof.

- Ook het integreren van de jeu-de-boulesbaan, de aanlegsteigers en de beweegtuint in het plan zal voor de broodnodige levendigheid en gezelligheid zorgen.
- Een prachtige ontmoetingsplek voor de bewoners. Er zijn wat verbeteringen voorgesteld die ook in de plannen zijn meegenomen. Het plan is een verbetering van de verwaarloosde dode en saaie hoek.
- Verzocht wordt om een aantal bomen tussen het Gandhiplein en het meer te kappen, zodat bewoners aan het plein - net als bezoekers van het Hampshirehotel c.a.- ook zicht op het water kunnen krijgen.

Voor een uitgebreidere samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop: zie de bijlage behorend bij en onderdeel van dit raadsvoorstel. De zienswijzen zijn integraal opgenomen in een afzonderlijk bijgevoegde bijlage.

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

De wijzigingen zijn:

- het opnemen van:
 - . een nadere onderbouwing inzake het doel van het Hampshirehotel en de doorbraak Gasthuisland (paragraaf 1.1) en naar aanleiding van een zienswijze verduidelijking van de parkeerbalans (paragraaf 3.6) en de geprojecteerde steigers (paragraaf 4.5.1),
 - . de conclusie van de toetsing aan de voorwaarden van de duurzaamheidsladder (paragraaf 4.1) en toevoeging van de toets in de bijlagenbundel (bijlage 9),
 - . de motivering voor de ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening (paragraaf 2.2) en toevoeging van de ontheffing in de bijlagenbundel (bijlage 8),
 - . de boomeffectanalyse (BEA) in een afzonderlijk bijgevoegde bijlage en overeenkomstige aanpassingen in de toelichting (paragraaf 4.3) en aanscherping van de natuurcompensatieregeling (artikel 6, bijlage 1 bij de regels en de verbeelding);;
 - . tekst en afbeelding met extra ecologische maatregelen (paragraaf 4.3);
- opname van een regeling van sport- en spelvoorzieningen (artikel 5);
- correcties inzake de bestaande situatie met betrekking tot het toegestane autoverkeer op de Hoornsedijk en de situering van de cirkelvormige parkeerplaats (paragrafen 3.6 en 4.4).

Ambtshalve wijzigingen

- Het toevoegen van de conclusie dat door de afstand van 2 kilometer tot de Natura-2000gebieden (Leekstermeer- en Zuidlaardermeergebied) en door de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing en wegen er op deze gebieden geen invloed is ten gevolge van het plan (paragraaf 4.3).
- Actualisering van hoofdstuk 7 (de exploitatie-overeenkomst is reeds getekend).
- Correctie van een verschrijving: De verkeersaantrekkende werking wordt geschat op circa 988 (in plaats van 984) motorvoertuigbewegingen per etmaal (paragraaf 3.6).
- Ondergeschikte wijzigingen:
 - In het bestemmingsplan wordt de suggestie gewekt dat een nieuw terras wordt aangelegd. Dit moet zijn: het bestaande terras wordt uitgebreid.
 - Het beeldkwaliteitsplan wordt niet meer vermeld in de tekst, omdat een dergelijk plan formeel geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. De inzet van de gemeente blijft wel gericht op de aspecten 'natuurlijk' en 'duurzaam'. De provincie wordt in verband met de kwaliteit en uitstraling betrokken bij de uitvoering van het plan.

Financiële consequenties

In dit bestemmingsplan gaat het om de ontwikkeling van het Masterplan zoals beschreven in hoofdstuk 3. Er is een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling gesloten, waarin de kosten welke de gemeente maakt voor het begeleiden en toetsen van de door de ontwikkelaar gemaakte plannen, het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de Wro en zonodig de kosten voortvloeiend uit dit plan voor rekening van de ontwikkelaar worden gelaten. De betreffende overeenkomst voorziet in een adequaat kostenverhaal.

Het is de uitdrukkelijke wens van de initiatiefnemer om alle werkzaamheden in één keer uit te voeren. Dit is ook nodig om de gewenste beleving en ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren en voor de ontwikkelaar om de investering te laten renderen. Het plan is niet deelbaar, vanwege de voorschriften in het bestemmingsplan (artikel 6).

Ook het Meerschapp heeft als eigenaar grond aangegeven alle werkzaamheden in één keer uitgevoerd te willen zien.

Voor het Masterplan is door de initiatiefnemer een investeringsbegroting opgesteld en is budget gereserveerd. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende gewaarborgd. Het Meerschapp heeft inzicht en zeggenschap over de werkzaamheden en de bijbehorende investerings- en onderhoudskosten. Voor alle werkzaamheden is van te voren toestemming van het Meerschapp nodig.

Overige consequenties

Voor het bestemmingsplan hebben wij een BoomEffectAnalyse vastgesteld (zie bijlage). Uit de BoomEffectAnalyse blijkt dat er circa 12.075 m² houtopstand (bosschage) en 25 bomen gekapt worden. Het gebied wordt op grond van de Boswet gerekend tot de bebouwde kom. Dit betekent dat voor al het groen (ongeacht de grootte) niet de Boswet geldt, maar de gemeentelijke verordening. De te kappen bomen en houtopstanden worden gecompenseerd door de maatregelen zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Compenserende maatregelen	Totaal voorzien	waarvan binnen plangebied
Aan te planten bomen	Circa 36 stuks	36 stuks
Aan te planten bosschage	Circa 7.385 m ²	Circa 6.185 m²
Aan te planten mantelvegetatie	Circa 4.715 m²	Circa 4.120 m²
Gazon omvormen tot nectargazon	Circa 15.000 m ²	Circa 10.875 m²
Gazon omvormen tot kruidenvegetatie	Circa 6.150 m ²	Circa 6.150 m²
Paaibaai	Circa 2.300 m ²	Circa 2.300 m²
Aanleg natuurlijke oever	Circa 1.500 m¹	Circa 1.340 m¹
Plaatsing ooievaarsnestpaal	1 st	1 st
Oeverwaluwwand	1 st	1 st
Gevelkasten aan hotel	2 st	2 st
Vogelnest- en vleermuiskasten	20 st resp. 4 st	20 st resp. 4 st

De te kappen en te planten bomen en houtopstanden vormen de basis voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal, als uw raad ermee instemt, nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd; er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink