

Bestuursdienst



Onderwerp Elf vast te stellen bestemmingsplannen br

Steller Hans Brink

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 07 Bijlage(n) 11

Ons kenmerk RO13.3646754

Datum 23 MEI 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

*In deze brief presenteren wij u de belangrijkste aandachtspunten van de 11 actualiseringsbestemmingsplannen, die wij u vragen vast te stellen in de raadsvergadering van 26 juni 2013. De raadsvoorstellen inzake de bestemmingsplannen zelf zijn apart bijgevoegd, per bestemmingsplan vragen we besluitvorming van uw raad.*

## **1 Inleiding**

De afgelopen jaren heeft uw raad al vele bestemmingsplannen de revue zien passeren. Het betrof hier zowel zogeheten ontwikkelings(bestemmings)plannen als actualiserings(bestemmings)plannen. Ontwikkelingsplannen worden geïnitieerd en betaald vanuit de ontwikkeling (de markt of de gemeente). Het maken van actualiseringsplannen vloeit voort uit de wettelijke taak van de gemeente om actuele bestemmingsplannen, d.w.z. niet ouder dan 10 jaar, te hebben. Het actualiseren van deze plannen wordt door de gemeente betaald.

### Sanctie

Vóór 2008 werden bestemmingsplannen vastgesteld voor een planperiode van 10 jaar. Aan overschrijding van die periode was geen sanctie verbonden. Deze sanctie is er, bij de inwerkingtreding van de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, wel gekomen, met een overgangstermijn tot 1 juli 2013. De sanctie houdt in, kort samengevat, dat geen leges ingevorderd kunnen worden voor bouwplannen in gebieden zonder actueel bestemmingsplan. Met name met de grotere bouwplannen zijn al gauw grote bedragen aan leges gemoeid.

## **2 Project versnelde actualisering bestemmingsplannen.**

Om aan het eind van de overgangstermijn, dus per 1 juli 2013, aan de wettelijke taak te kunnen voldoen is al in 2006 het project versnelde actualisering bestemmingsplannen in het leven geroepen.

In het project wordt de lappendeken van ruim 450 bestemmingsplannen teruggebracht naar ongeveer 45 grote bestemmingsplannen (met daarnaast nog een beperkt aantal zgn. postzegelbestemmingsplannen).

De versnelling is er op gericht om daar waar normaal gesproken in 10 jaar tijd alle bestemmingsplannen één keer geactualiseerd moeten worden, dit nu in een veel kortere periode te doen. De deadline ligt immers zoals hiervoor genoemd op 1 juli 2013.

Nadat alle plannen actueel zijn kan worden volstaan met het elk jaar actualiseren van ongeveer 4 plannen. Een deel van de bestemmingsplannen zal namelijk geactualiseerd kunnen worden als ontwikkelingsbestemmingsplan.

### **2.1 Ontwikkelingen in de loop van het project**

Het was bij de start van het project de bedoeling de plannen zo sober en snel mogelijk te actualiseren.

Het ging daarbij, zo was de gedachte, veelal om het vastleggen van de bestaande situatie. Bouwinitiatieven zouden alleen worden meegenomen als deze gedurende de betreffende bestemmingsplanprocedure voldoende uitgekristalliseerd zouden zijn én er meebetaald zou worden door de ontwikkelaar (kostenverhaal). Na de start van het project hebben zich evenwel ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn geweest op de doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure en soms ook tot tussentijdse aanpassingen van de plannen hebben geleid.

Vanuit Europese, landelijke en provinciale regelgeving zijn aanvullende eisen aan het bestemmingsplan gesteld. Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, externe veiligheid, luchtkwaliteit en de waterparagraaf hebben een plek in het bestemmingsplan moeten krijgen. Het digitaliseren en standaardiseren van bestemmingsplannen is verplicht geworden. Ook is gaandeweg het project meer aandacht komen te liggen op duurzaamheid, groen en bomen, de fietsparagraaf en hoe om te gaan met de panden in beschermde stadsgezichten, met binnenterreinen en achtererven. Dit mede naar aanleiding van geluiden uit de samenleving, het jaarverslag van de welstandscommissie uit 2009 en negatieve ervaringen met het maximaal volbouwen van met name binnenterreinen.

Daarnaast heeft de inzakkende markt tot veel extra werk geleid. Bouwinitiatieven blijken steeds vaker (soms meerdere malen) aangepast te (moeten) worden of zelfs te worden afgelast. Dit noodzaakt soms tot herhaalde aanpassing van het in procedure gebrachte bestemmingsplan.

In een aantal gevallen leiden langdurige geschillen met buurtbewoners tot vertraging in de vaststelling van bestemmingsplannen. De suikersilo's in Hoogkerk en de procedures rondom Oosterweg 83 zijn daar een sprekend voorbeeld van.

Ook is veel vaker dan gedacht beroep bij de Raad van State ingesteld tegen de actualiseringsbestemmingsplannen. Dit alles heeft tot langere doorlooptijden en meer werk geleid.

## **2.2 Budget**

Om aan de actualiseringverplichting te kunnen voldoen zijn de kosten indertijd voor elk plan op gemiddeld € 80.000,- geschat met een jaarlijks budget van € 320.000,-. Dit was gebaseerd op de in 2006 heersende gedachte dat om 45 plannen actueel te houden we konden volstaan met het actualiseren van 4 plannen per jaar. De per 1 juli 2008 in de wet opgenomen sanctie heeft daar een streep door gezet. Doordat de 45 plannen in een veel hoger tempo dan gemiddeld 4 per jaar geactualiseerd moesten worden heeft dit met name tot aan de deadline van 1 juli 2013 tot een forse overschrijding van het jaarlijkse budget geleid. Doordat de bestemmingsplannen na de versnelde actualisering allemaal actueel en tevens digitaal zijn, is wel de verwachting dat de volgende ronde van actualisering per plan veel goedkoper kan en ruim binnen de raming van € 80.000,- per plan kan blijven.

De overschrijdingen zijn zowel in de TURAP's als in de jaarrekeningen verantwoord. De prognose voor 2013 (TURAP I) bedraagt 458 duizend euro nadelig. Van dit bedrag komt ongeveer 300 duizend euro voor rekening van bestemmingsplan Binnenstad. Dit bedrag wordt gedekt uit de Algemene egaliseringsreserve. Bij TURAP II 2013 wordt een nieuwe financiële meerjarenprognose (2014 -2016) aangeboden.

## **2.3 Noodzaak tot omzetting ontwikkelingsplannen naar actualiseringsplannen**

Begin 2012 bleek dat de actualisering voor een aantal gebieden te laat op gang zou komen om de deadline van 1 juli 2013 te halen. Tot die tijd werd namelijk verwacht dat de actualisering van deze gebieden door bouwinitiatieven vanuit de markt gerealiseerd zou worden. Toen dat door de economische crisis niet gebeurde, is de actualisering van deze gebieden vanaf begin 2012 vanuit de gemeente opgestart. De bouwprojecten, die nog niet voldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn daarbij niet meegenomen. In enkele gevallen is daar waar mogelijk nog wel een door het college uit te oefenen uitwerkingsverplichting of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Daar waar dat niet mogelijk was omdat de bouwinitiatieven nog onduidelijk waren, zullen de initiatiefnemers later zelf voor een daarop aangepast bestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit moeten zorgen. Omdat zo lang mogelijk is geprobeerd toch zo veel mogelijk bouwinitiatieven mee te nemen is de hoeveelheid actualiseringsplannen die in juni in uw raad vastgesteld moet worden groot. Het zijn er elf, inclusief de oorspronkelijk als ontwikkelingsplan bedoelde actualiseringsplannen Van Heemskerckstraat (Enceha), Pleiadenlaan-Oost 2 en Paddepoel Centrum.

## **2.4 Het vervolg**

Het op de Lange Termijn Agenda aangekondigde bestemmingsplan Europapark komt in september in uw raad. Vanwege het nagenoeg ontbreken van legesrisico levert dat geen problemen op. Het nagenoeg ontbreken van legesrisico is ook de reden dat een paar plannen in de tijd naar achteren zijn geschoven. Het betreft hier onder andere Kardingse, de woonschepenhaven en het Stationsgebied. Ook wordt een aantal kleine locaties pas bij de reguliere actualisering van de aangrenzende gebieden meegenomen, zoals Bruilweering, Halfweg, het Meerschapsgebied en de Rivierenhof. Het gebied rond de Westerhaven en de Sledemenerstraat wordt in het bestemmingsplan

Binnenstad meegenomen. Het gebied kent enig legesrisico maar door het ontbreken van grote bouw mogelijkheden wordt dit beperkt geacht. Op dit moment wordt onderzocht of en op welke manier het legesrisico ondervangen moet worden.

### **3. Kort overzicht per bestemmingsplan**

Het gaat om de volgende elf bestemmingsplannen, waarbij per plan de bespreekpunten in hoofdlijnen worden aangegeven. De benodigde achtergrondinformatie is in de afzonderlijke raadsvoorstellen opgenomen.

#### **1. Bedrijventerrein Koningsweg**

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg omvat het bestaande bedrijventerrein Koningsweg en tevens de omliggende woonbebouwing, waaronder de Tasmantoren. Daarnaast maakt de locatie Driewegsluis deel uit van het plangebied (de voormalige sluiswachterswoning en het groen in dit gebiedje zijn conform het huidige gebruik bestemd). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **2. Beijum**

Het bestemmingsplan Beijum omvat de woonwijk Beijum en tevens de twee fasen van de nieuwbouw van het verpleegtehuis Innersdijk. Om kosten te verhalen is met de Zorggroep Groningen een exploitatieovereenkomst gesloten. De eerste fase betreft de nieuwbouw van Innersdijk zelf. De tweede fase betreft een te bouwen multifunctioneel centrum. Vanuit de gemeente wordt belang gehecht aan dit gebouw om het plein van winkelcentrum Beijum-oost aan de westkant op een stedenbouwkundig goede manier af te sluiten. Er is veel gedaan aan informeren van de buurt en de omwonenden. Er zijn dan ook slechts twee zienswijzen ingediend die niet tot grote aanpassing van het plan hebben geleid.

#### **3. Lintdorpen en Ruischerbrug**

Het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug legt met name de bestaande bebouwing en functies vast van Noorderhoogebrug, Engelbert, Middelbert en Ruischerbrug. Via een wijzigingsbevoegdheid kan het college medewerking verlenen aan het toevoegen van enkele woningen in het dorp Middelbert. Door de forse bijgebouwen en ruime kavels zijn er mogelijkheden voor dienstverlenende functies en lichte vormen van bedrijvigheid aan huis. De zienswijze van Van der Wiel, Drachten om het bouwvlak van de woon-werklocaties aan De Rollen uit te breiden en de dubbelbestemming Archeologie in te perken is niet overgenomen. Ook de zienswijze van Benk Advocaten om passages over de mogelijke afsluiting van de Olgerweg te schrappen en om een showroom, kantoor en tweede bedrijfswoning bij een garagebedrijf mogelijk te maken, is niet overgenomen.

#### **4. Hortusbuurt - Noorderplantsoen**

Het bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen maakt de bouw van een kiosk annex toiletvoorziening in het Noorderplantsoen mogelijk. Ook regelt het plan evenementen in het Noorderplantsoen op basis van de Nota Feesten in Balans. Ten

opzichte van het vorige plan zijn de bouwmogelijkheden naar aanleiding van het beschermde stadsgezicht dat geldt voor de hele Hortusbuurt beperkt. De cultuurhistorisch waardevolle binnenterreinen zijn gevrijwaard van (verdere) bebouwing. Gezien de ingediende zienswijzen wordt weerstand verwacht tegen de komst van de kiosk, tegen de overlast vanwege het kringloopbedrijf Mamamini aan de Noorderbinnensingel en tegen een bouwplan aan de Nieuwe Ebbingestraat 31/33 (bouw van jongerenhuisvesting op een binnenterrein tussen Nieuwe Ebbingestraat en Boterdiep). De vergunning voor dit bouwplan is inmiddels verleend. Het plan paste binnen het vorige bestemmingsplan én is dus overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de Hortusbuurt. Om aan de bezwaren ten aanzien van Mamamini tegemoet te komen is het bouwvlak beperkt en heeft over de niet planologische punten (parkeer- en verkeersoverlast, overlast door troep en geluid) uit de zienswijze op 18 april 2013 een overleg plaatsgevonden tussen de omwonenden, de buurtorganisatie en de gemeente Groningen. Voor het bestemmingsplan heeft dit overleg niet tot veranderingen geleid.

#### **5. Kranenburg - Stadspark**

Het bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark maakt in de bedrijvenstrook Kranenburg, mede op verzoek van de gevestigde ondernemers en vooruitlopend op een bredere visie over de invulling van werklocaties in de hele stad, kantoren mogelijk. De wens van Novo om nieuwe woningen te bouwen op de hoek Campinglaan/Stadspark is niet overgenomen, omdat de bouwplannen nog te prematuur zijn en er nog geen overleg met de buurt heeft plaatsgevonden. Op de Camping Stadspark worden met het plan 10 logwood-cabins toegestaan en kunnen met een latere ontheffing nog eens 10 gerealiseerd worden. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan regelt verder het aantal evenementen op de Drafbaan waarvoor in het verleden een omgevingsvergunning is afgegeven. Er wordt geen uitbreiding van het aantal evenementen mogelijk gemaakt. Desondanks zijn hiertegen veel zienswijzen vanwege geluidsoverlast ingediend. Deze zijn niet overgenomen omdat het bestemmingsplan niet de plek is om hieraan tegemoet te komen.

#### **6. Ruskenveen 2012**

Het bestemmingsplan Ruskenveen 2012 kent geen ontwikkelingen, omdat geen sprake is van uitgekristalliseerde ontwikkelingen. Voor de tijdelijke invulling van het SuikerUnierrein zal te zijner tijd een apart planologisch traject worden gevolgd. Het plan voor het aanleggen van een nieuw fietspad (De Verbetering) van Hoogkerk naar de Peizerweg is wel in het plan opgenomen. De aanleg en financiering van dit fietspad is gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Verkeer & Vervoer 2013-2016. Dit programma is in februari van dit jaar vastgesteld door uw raad. Binnenkort bieden wij u een raadsvoorstel aan voor het aanleggen van het fietspad. Een nieuwe noord-zuid fietsroute over het voormalige SuikerUnierrein is niet in het plan meegenomen omdat voor deze route vooralsnog geen middelen beschikbaar zijn. Er zijn twee zienswijzen ingekomen die niet tot grote aanpassing van het plan hebben geleid.

#### **7. Sontweggebied - Damsterdiep**

Het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep onttrekt het bedrijventerrein tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal aan het gezoneerde Industrierrein Groningen Zuidoost. Bestaande bedrijven kunnen hun activiteiten onverminderd voortzetten. Er zijn geen belangrijke wijzigingen in het bestemmingsplan voorzien; alleen de woonbebouwing in de Kop van Oost fase II kent een omzetting van appartementen naar meer grondgebonden woningen. De zienswijze van het groothandelsbedrijf Jongeneel ten aanzien van ruimere functionele mogelijkheden (meer kantoor en detailhandel) is overgenomen.

Het terrein waar eerder de zuivelfabriek van Frico-Domo stond, houdt een bedrijfsbestemming. Voor deze locatie is een aanvraag ingediend voor het mogen vestigen van een bouwmarkt. Bestemmingsplan 'Sontweggebied-Damsterdiep' voorziet niet in de mogelijkheid ter plaatse een bouwmarkt op te richten. De reden hiervoor is dat er ten tijde van de voorbereiding van dit bestemmingsplan nog geen sprake was van een voldoende concreet bouwplan. Omdat het oude bestemmingsplan in verband met de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening voor 1 juli 2013 moet zijn vervangen door een nieuw bestemmingsplan is ervoor gekozen het bouwplan niet door middel van een wijziging van dit bestemmingsplan, maar middels een Wabo-projectbesluit mogelijk te maken. Dit is ook de wens van de aanvrager. Een dergelijk afwijkingsbesluit kan ons college in beginsel alleen nemen na ontvangst van een verklaring van geen bedenkingen van uw raad. Ten behoeve daarvan wordt u een afzonderlijk voorstel voorgelegd.

#### **7. Bedrijventerrein Zuidoost**

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost sluit, vanwege de aard van de gevestigde bedrijven, kwetsbare objecten uit op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit was in de oude bestemmingsplannen nog niet voldoende geregeld, vandaar dat vooruitlopend op dit nieuwe plan, op 28 maart 2012, een voorbereidingsbesluit is genomen.

Een discussiepunt is de bedrijvenbestemming van het perceel bij de entree van de Gotenburgweg, waarover door een aantal politieke partijen een motie is ingediend (Driehoek van Dijkhuis). Voorgesteld wordt, mede vanwege de negatieve financiële consequenties, aan het perceel opnieuw de bestemming Bedrijven toe te kennen. Ook een discussiepunt is het toestaan van nieuwe zware milieucategorie 5 bedrijven. Dit kan met name op Roodehaan beperkingen opleggen aan de invulling van de naaste omgeving. In het plan is de vestiging van deze bedrijven aan een ontheffing gekoppeld, zodat een nadere afweging kan worden gemaakt wanneer een dergelijk vestigingsverzoek wordt gedaan.

#### **8. Van Heemskerckstraat**

Het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat heeft betrekking op het Encehaterrein. Door het faillissement van de projectontwikkelaar/eigenaar van het Encehaterrein kan nog geen ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor jongerenhuisvesting worden gemaakt. Dit actualiseringsplan bevat een uit te werken woonbestemming met een voorlopig bouwverbod. Zodra er een concreet bouwplan is, kan een uitwerkingsplan

worden opgesteld. De zienswijze van het aan het plangebied grenzende farmaceutisch bedrijf Citeq wordt niet overgenomen. Wel is in de toelichting bij het bestemmingsplan een nadere onderbouwing opgenomen van de in het plan aangehouden bebouwingsafstand van 30 meter tot dit bedrijf.

#### **9. Pleiadenlaan-oost 2**

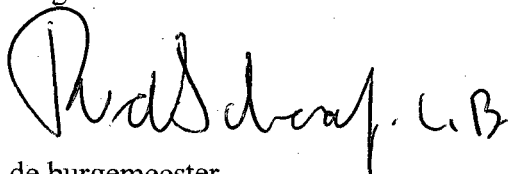
Het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 betreft het voormalige UWV-GAK kantoor, thans eigendom van Stichting Nijestee. De zienswijze van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum De Paddepoel is deels overgenomen door de bestemming Dienstverlening te wijzigen in de bestemming Kantoor. Ook in de nieuwbouw voor jongerenhuisvesting zal geen zakelijke dienstverlening mogelijk worden gemaakt. Hierover is overeenstemming bereikt tussen de CVvE en stichting Nijestee. De bestemming Kantoor kan gewijzigd worden in de bestemming Wonen via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

#### **10. Paddepoel centrum**

Het bestemmingsplan Paddepoel centrum heeft betrekking op het winkelcentrum Paddepoel. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan maakt horeca mogelijk in het winkelcentrum Paddepoel alsmede een uitbouw van de winkelpuien aan de Zonnelaan. Wij hopen binnen afzienbare termijn een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor de renovatie van het winkelcentrum in procedure te kunnen brengen.

Wij verzoeken u de betreffende raadsvoorstellen en daarmee de bestemmingsplannen in de raadvergadering van 26 juni 2013 vast te stellen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

LS