

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 83 39/ M.A. Harmsma
Onderwerp Eerste terinzagelegging bp. Oud Zuid



Bezoekadres
Waaistraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

de leden van de raad van de
gemeente Groningen
te GRONINGEN

GRIFFIE	
reg.nr.	GR08.1665510
ingek.	- 2 SEP 2008
class.	- 2.07.51
te beh. door:	TGR
kople gez. aan:	

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Datum - 2 SEP 2008

Bijlage(n) div.

Ons RO08.1652057

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte dames, heren,

Deze brief is bedoeld om uw raad te informeren over het ontwerpbestemmingsplan Oud Zuid dat de wijken Laanhuizen, Grunobuurt, Rivierenbuurt en Herewegbuurt omvat.

Project actualisering bestemmingsplannen

Per 1 januari 2006 is het project versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen van start gegaan. Uitgangspunten van het project zijn het actueel maken van bestemmingsplannen, het opzetten van een nieuwe werkwijze die het mogelijk maakt bestemmingsplannen structureel binnen de geëiste tien jaren te actualiseren, het realiseren van bestemmingsplannen die actueel, toegankelijk, eenduidig van systematiek, leesbaar, rechtszeker en flexibel zijn en tot slot het verminderen van het aantal bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan Oud Zuid, dat de wijken Laanhuizen, Grunobuurt, Rivierenbuurt en Herewegbuurt omvat, is een binnen dit project tot stand gekomen bestemmingsplan.

Geen en verouderde bestemmingsplannen

In de wijken Laanhuizen, Grunobuurt (Noord en Zuid), Rivierenbuurt en Herewegbuurt gelden op dit moment circa 25 sterk verouderde bestemmingsplannen - een aanzienlijk deel van het plangebied valt zelfs nog onder het plan van uitbreiding van Berlage uit de jaren 1930 -, terwijl bovendien een deel van het gebied zonder bestemmingsplan is. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader.

Beheerplan met enige ontwikkelingslocaties

Voor het grootste deel is het een beheerplan dat de bestaande situatie met enige flexibiliteit vastlegt. Onder de bestaande situatie vallen daarbij eveneens de in de afgelopen jaren in het plangebied tot stand gekomen nieuwe ontwikkelingen, waaronder Dinkelpark en Herepoort. Deze zijn mogelijk gemaakt middels artikel 19 procedures (vrijstellingen). Al deze, soms inmiddels (bijna) gerealiseerde, ontwikkelingen zijn meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

100

Daarnaast komen binnen het plangebied enige locaties voor waar planontwikkeling gaande is of nog moet starten. Het gaat hier om:

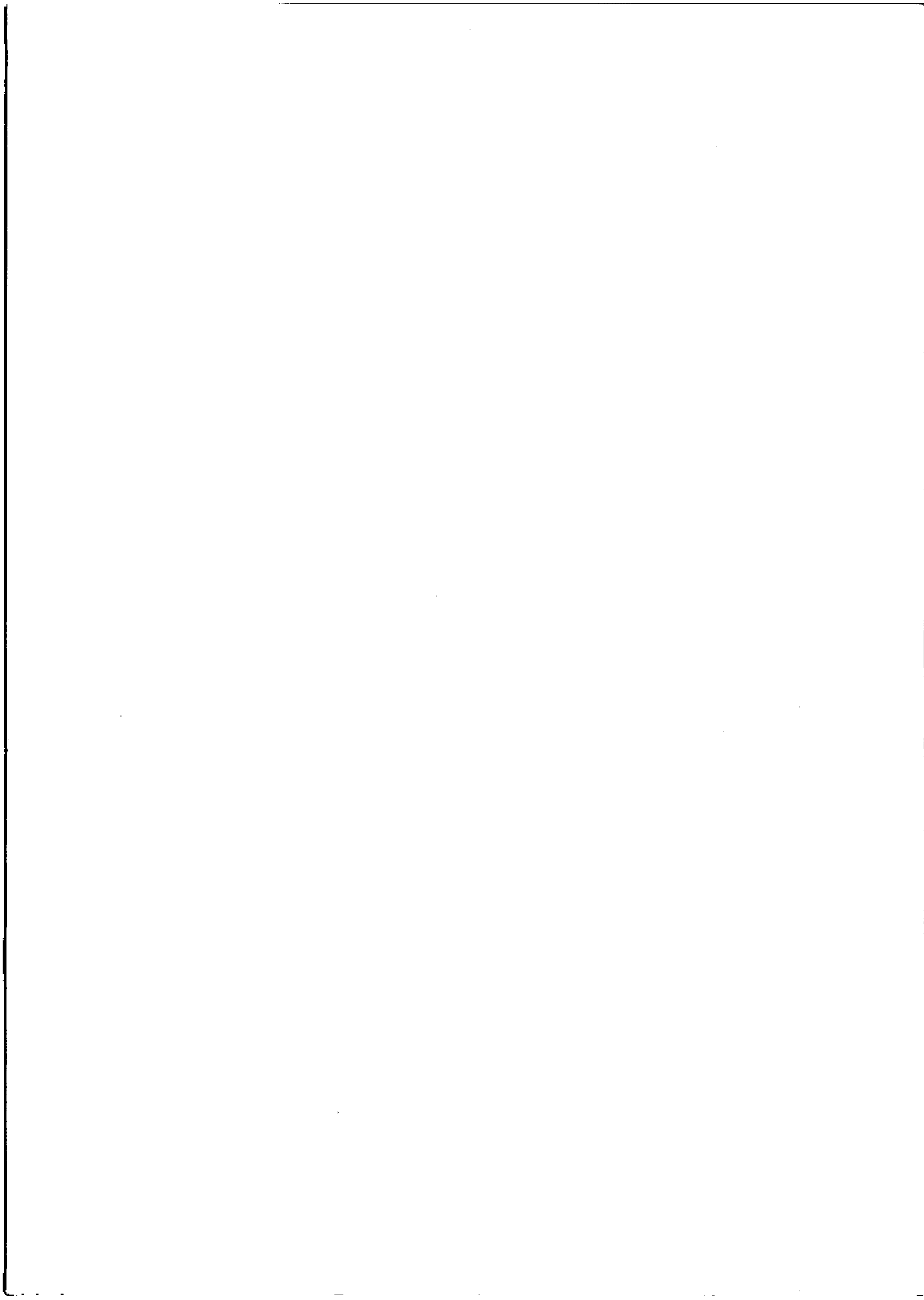
- de Grunobuurt-Noord waar sprake is van wijkvernieuwing en waarvoor de inhoud van het stedenbouwkundig plan in dit bestemmingsplan is overgenomen;
- de Pinolocatie aan de Hereweg waarvoor een bouwmogelijkheid is opgenomen voor een gebouw met maximaal 14 bouwlagen met een kantoren- en woonfunctie;
- de HOV-as bij de Koeriersterweg dat onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van de hoogwaardige openbaar vervoersverbinding Busbaan West;
- het direct ten noorden van de Grunobuurt-Noord liggende Nelfterrein waarvoor een bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bestemming van het terrein kan, met een afzonderlijke procedure, worden gewijzigd naar een woon- en/of kantorenbestemming. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden, variërend van maximale bouwhoogtes tot eisen op het gebied van externe veiligheid en geluid.

Inspraakverslag

Op 2 oktober 2007 is het voorontwerpbestemmingsplan Oud Zuid door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 11 oktober 2007 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof uitsluitend schriftelijke inspraak. Er zijn elf schriftelijke inspraakreacties ingediend en wel door:

- Wijkraad Laanhuizen, mevrouw M. Hoekstra (voorzitter), Onderduikersstraat 58, 9727 CK, Groningen;
- Buurtvereniging Herepoort, de heer R. Julien (voorzitter), J.A. Feithstraat 8, 9725 AP, Groningen;
- Bewonersvereniging Het Wilde Klupje, de heer P. Stuit (secretaris), Paterswoldseweg 162a, 9727 BM, Groningen;
- De heer O. Jongsma, Waterloolaan 21, 9725 BE, Groningen;
- G. Hovingh, Parkweg 94, 9725 EM, Groningen;
- G.M.G.A. Cornelissen, Parkweg 119, 9725 EG, Groningen;
- W. Oosterveen, Parkweg 58, 9725 EK, Groningen;
- L.K. Dijkman, Parkweg 117, 9725 EG Groningen;
- M.G.H. Vehof, Parkweg 87a, 9725 ED, Groningen;
- E. Vlieg, Parkweg 63, 9725 EC, Groningen;
- H. Woning, Parkweg 60, 9725 EK, Groningen.

De inspraakreactie van de heer Jongsma is identiek aan die van Buurtvereniging Herepoort. De zeven bewoners van de Parkweg hebben een gezamenlijke inspraakreactie ingediend. De integrale schriftelijke reacties zijn als onderdeel van het inspraakverslag opgenomen in bijlage 1 bij dat verslag.



De reactie namens de Wijkraad Laanhuizen

De schriftelijke inspraakreactie namens de Wijkraad Laanhuizen gaat onder meer over infrastructurele zaken en over het betrekken van de wijkraad bij allerlei ontwikkelingen.

Gemeentelijke reactie

Op de gestelde infrastructurele vragen is stuk voor stuk ingegaan. Ten aanzien van participatie bij gemeentelijke plannen geldt dat dit erg belangrijk gevonden wordt. In de toekomst zal de bewonersorganisatie nadrukkelijk bij ontwikkelingen betrokken worden. Dit gebeurt momenteel al bij de ontwikkeling van de HOV-as Koeriersterweg.

De reactie namens buurtvereniging Herepoort en de heer Jongsma

De schriftelijke inspraakreactie namens de Buurtvereniging Herepoort en de heer Jongsma gaat onder meer over de zonlichttoetreding in het Sterrebos en de schaduwwerking vanwege de ontwikkeling van de Pinolocatie.

Gemeentelijke reactie

Na het opstellen van een aantal zonnediagrammen en bestudering hiervan door de stadsecoloog W. Veldstra komt deze tot de conclusie dat bij de maximale benutting van de bouwhoogte er in het voorjaar en in het najaar sprake is van beschaduwing van de westelijke rand van het Sterrebos. Dit is met name in het begin van het groeiseizoen (in het voorjaar) van invloed. Stinzeplanten worden hierdoor benadeeld en verschijnen wellicht later. Daardoor is er in sommige jaren minder tijd voor de bloei, omdat de bomen (niet of minder beschaduwd en meer temperatuurgestuurd) wel op het normale tijdstip in blad zullen zijn. Het effect zal zich vooral voordoen in het gebied rond de hoofdingang. Omdat de daar aanwezige stinzeplanten vooral cultureel en aangeplant zijn, zal de invloed van de schaduw op het ecosysteem van het Sterrebos als geheel beperkt zijn. De opgestelde zonnediagrammen zijn inmiddels als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan Oud Zuid.

De reactie namens Het Wilde Klupje

HWK zou graag zien dat voor het Nelf-terrein de toekomstige bestemming (woondoeleinden en/of kantoren) meteen in het bestemmingsplan Oud Zuid wordt opgenomen, in plaats van een wijzigingsbevoegdheid die een extra drempel en tijdverlies oplevert. Verder is HWK tegen de ontheffingsbevoegdheid van artikel 18.4.1 onder c voor overschrijding van het maximale percentage met ten hoogste het getal 10. HWK verzoekt de ontheffingsbevoegdheid niet toe te staan voor de hoogtes van 21 en 25 meter.

Gemeentelijke reactie

Aangezien op dit moment niet voldoende duidelijk is hoe de bebouwing op het Nelf-terrein eruit gaat zien moet worden gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Zodra meer duidelijkheid komt over de precieze invulling kan deze bevoegdheid worden



toegepast binnen de in het plan gestelde randvoorwaarden. Om aan te geven dat de bedrijfsbestemming feitelijk een "dode" bestemming is is aan het terrein geen bouwvlak toegekend.

Na nader overleg met HWK en Nijestee is ervoor gekozen de percentages uit artikel 18.2.2 onder e en f aan te passen. Omdat deze percentages de maximale ruimte aangeven kan de ontheffingsbevoegdheid van artikel 18.4.1 onder c vervallen. Dit geldt daarmee niet alleen voor de hoogtes van 21 en 25 meter, maar voor alle hoogtes. De in het plan aangegeven percentages geven het maximale aan dat gerealiseerd kan worden.

De reactie namens de bewoners van de Parkweg

De schriftelijke inspraakreactie namens de bewoners van de Parkweg gaat onder meer over kamerverhuur, te ruime uitbreidingsmogelijkheden en te ruime vrijstellingsmogelijkheden.

Gemeentelijke reactie

Uitgangspunt in de gemeente Groningen is dat het bestemmingsplan niet het kader is waarbinnen het aspect kamerverhuur wordt geregeld. Het is binnen een bestemmingsplan dus bij recht mogelijk. De afweging wordt buiten een bestemmingsplan gemaakt. Juridisch relevante documenten in dat kader zijn de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening, de Bouwverordening, de Algemeen Plaatselijke Verordening en de Beleidsregel kamerverhuur.

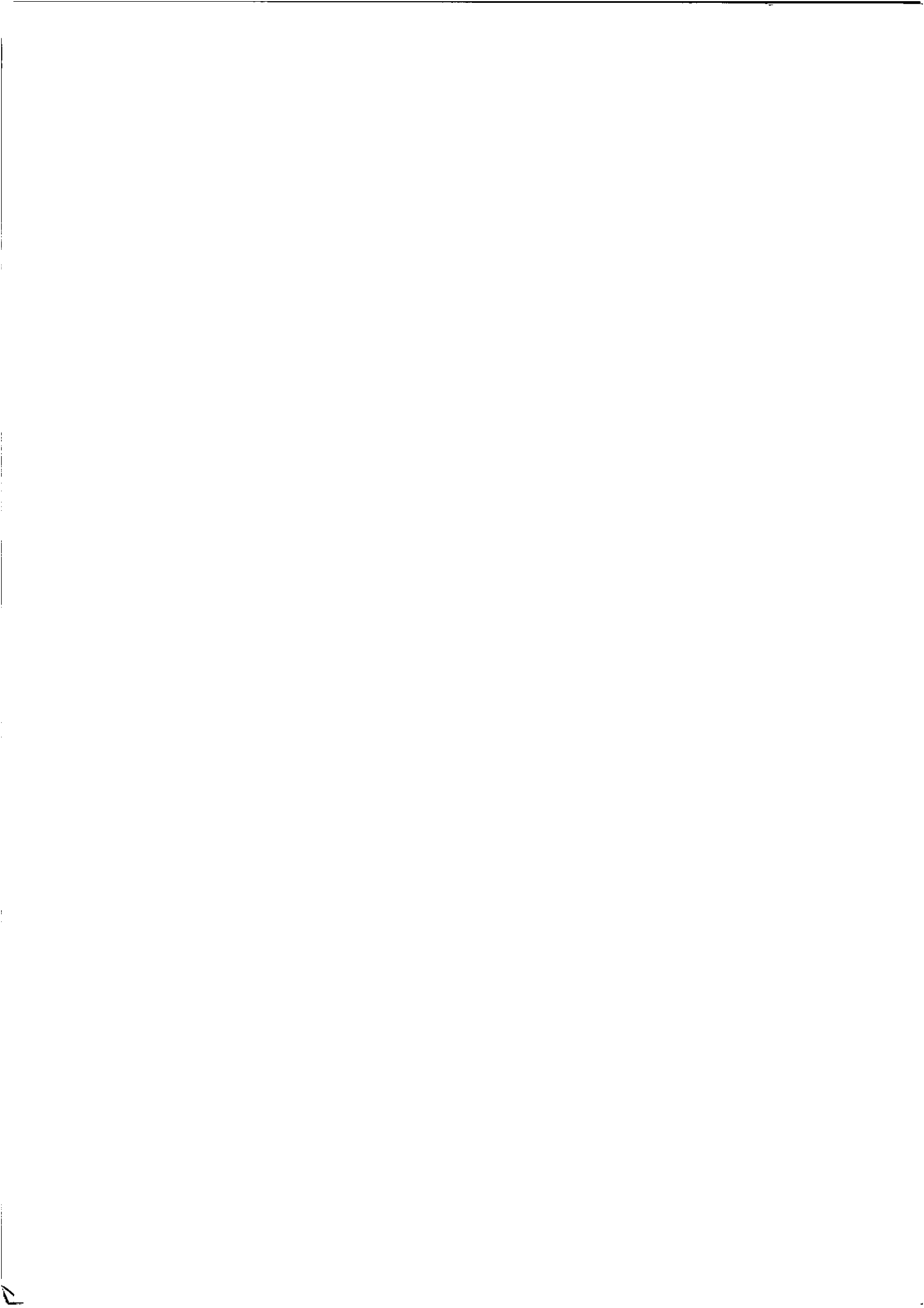
Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden geldt dat naar aanleiding van de inspraakreactie de differentiatiegrenzen zijn bekeken en op sommige plaatsen aanpassingen zijn gedaan. Wel is vaak enige ruimte gelaten tussen de bestaande achtergevel en de differentiatiegrens om voldoende flexibiliteit te bieden aan burgers. De vrijstellingsmogelijkheden zijn op een enkel punt aangepast.

Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Naar aanleiding van commentaar van de Commissie Bestemmingsplannen is de milieuparagraaf aangepast. De overige reacties in het kader van het vooroverleg hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen van het plan. Voor een uitgebreidere toelichting op de vooroverlegreacties: zie paragraaf 9.3 van het bestemmingsplan.

Overige wijzigingen

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Oud Zuid is in de Grunobuurt-Noord een en ander veranderd wat betreft de percentageverdeling over de verschillende bouwhoogtes. Dit alles is in overleg met de bewonersorganisatie van de Grunobuurt-Noord, Het Wilde Klupje, gebeurd naar aanleiding van hun



inspraakreactie en de wensen van Nijestee en de architecten die voor Nijestee werken aan de diverse bouwblokken.

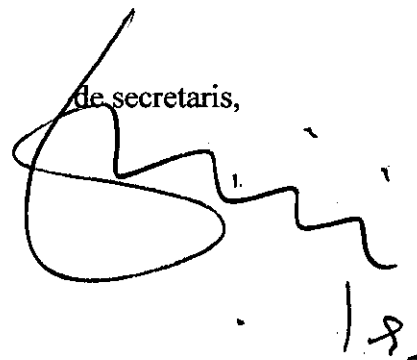
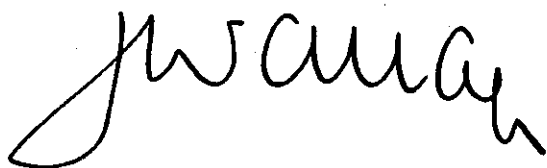
Na de terinzagelegging gedurende zes weken zullen de zienswijzen op voorliggend plan ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Tegelijkertijd met de eerste terinzagelegging zal de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden geluid bestemmingsplan Oud Zuid, die tevens als bijlage is toegevoegd, ter inzage worden gelegd. Deze beschikking voorziet erin hogere grenswaarden vast te stellen vanwege spoorweglawaaai en wegverkeerslawaaai voor functiewijziging en vervangende nieuwbouw in het plangebied en in het bijzonder in de Grunobuurt-Noord en de Pinolocatie.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,



18.

1944

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...