

Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan Cortingborg II

Steller Corzaan/Burghgraef

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8111 Bijlage(n) div. Ons kenmerk RO13.4040619

Datum **12 DEC 2013** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Cortingborg II ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de juridisch-planologische regeling om op het voormalige terrein van het Noorderpoortcollege en de sportvelden aan de Poortstraat woningbouw te kunnen realiseren.

Ter plaatse van de voormalige sportvelden en het voormalige Noorderpoortcollege in de Hoogte is in 2009 een woningbouwplan gemaakt door woningstichting De Huismeesters. De sportvelden hebben hun functie verloren sinds een nieuw sportcomplex aan de andere kant van de ringweg is geopend. De school is verhuisd naar een nieuwe locatie en is inmiddels gesloopt. Hierdoor is er de mogelijkheid tot uitbreiding van het stedelijke areaal aansluitend op de bestaande buurt De Hoogte.

In de brief aan uw raad van datum 18 februari 2011 (kenmerk RO11.2518595) over het in procedure brengen van bestemmingsplan Cortingborg hebben wij u geïnformeerd over ons voornemen om een afzonderlijk bestemmingsplan onder de naam Cortingborg II voor ondermeer de jongerenhuisvesting op het voormalige Noorderpoortcollegeterrein aan de Bedumerweg te maken.

Inmiddels is het ontwerp-bestemmingsplan Cortingborg II door ons als college vrijgegeven voor terzagelegging. Eenieder kan gedurende 6 weken zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan indienen bij uw gemeenteraad.

Inhoud bestemmingsplan

Op 30 november 2011 is het bestemmingsplan Cortingborg vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is bouwfase 1 van de wijk Cortingborg vastgelegd. Bouwfase 1 is momenteel deels voltooid en deels in aanbouw.

Onderhavig bestemmingsplan, Cortingborg II, legt nu bouwfase 2 vast, waarin in grondgebonden (starters)woningen, een appartementencomplex en een woontoren

voor jongeren in verschillende leeftijdscategorieën wordt voorzien, alle in de sociale huursector.

Alle drie typen woningen in Cortingborg II zullen verwarmd worden door middel van duurzame energie. Er wordt aangesloten op een al bestaand warmte-koude opslagsysteem in Cortingborg I.

Het bestemmingsplan is flexibel opgesteld ten aanzien van de grondgebonden woningen. Omdat de keuze voor het type woning nog niet nader is gespecificeerd, maakt het bestemmingsplan het mogelijk om zowel rug-aan-rug woningen als (grotere) eengezinswoningen te realiseren.

Het plangebied wordt begrensd door de Plataanlaan aan de noordzijde, de Bedumerweg aan de oostzijde, de Poortstraat aan de zuidzijde en aan de westzijde door de straat Terdelt die in het verlengde van de straat De Hoogte ligt.

Het bestemmingsplan Cortingborg II regelt in hoofdzaak:

- de bouw van circa 50 appartementen in 3 tot 5 bouwlagen
- de bouw van circa 25 eengezinswoningen of 50 rug-aan-rug woningen in maximaal drie bouwlagen
- een woontoren van circa 75 meter hoogte voor maximaal 200 jongereneenheden

Geluidontheffingen

Voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen in plangebied Cortingborg is een hogere grenswaarde van verkeerslawaaai nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. De ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid wordt tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kan iedereen gedurende 6 weken zienswijzen indienen.

Participatie, inspraak en overleg instanties

Participatie

Al in juni 2010 is een informatiemarkt gehouden voor omwonenden die per brief waren uitgenodigd. Tijdens deze informatiemarkt is uitleg gegeven over het gehele plan Cortingborg door de twee betrokken architectenbureaus, medewerkers van De Huismeesters en de gemeente Groningen.

Op 20 juni 2013 heeft opnieuw een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in de speeltuinvereniging in de Hoogte op initiatief van De Huismeesters en de gemeente Groningen over fase 2 van het bouwplan Cortingborg en de Hoogbouweffectrapportage. Omwonenden zijn per brief uitgenodigd en de uitnodiging is op de website van de gemeente Groningen gepubliceerd. De reacties waren overwegend positief.

Inspraak

Op 3 september 2013 is het voorontwerp-bestemmingsplan Cortingborg II vrijgegeven voor inspraak en overleg. U bent hiervan per brief met kenmerknummer RO13.3847207 op de hoogte gesteld. Tijdens de inspraakperiode van 13 september tot en met 10 oktober 2013 zijn geen inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerp-bestemmingsplan en de hoogbouweffectrapportage.

Overleg instanties

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Er zijn 3 overlegreacties ingekomen, waarvan één aangaf in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan. De schriftelijke reacties zijn als bijlage bijgevoegd.

De reactie van de Brandweer Regio Groningen heeft geleid tot tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Uitvoerbaarheid/grondexploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft betrekking op de nieuwe ontwikkelingen die hierin mogelijk gemaakt worden. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is op economische uitvoerbaarheid getoetst. Geconcludeerd kan worden dat het project economisch uitvoerbaar is.

Verder is het op basis van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 (Grondexploitatie) noodzakelijk een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen, als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel die reeds zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Aangezien er een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt. De kosten van het bestemmingsplan worden verrekend met de ontwikkelaar.

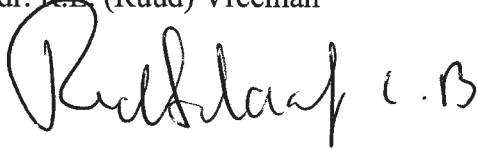
Vervolg

Het ontwerp-bestemmingsplan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van zes weken. Een ieder kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij uw gemeenteraad indienen. Na het verwerken van eventuele zienswijzen zal het plan voor vaststelling aan uw raad worden voorgelegd, waarna nog een beroepsprocedure kan worden gevolgd voordat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Naar verwachting zal het bestemmingsplan de hele procedure in mei 2014 hebben doorlopen.

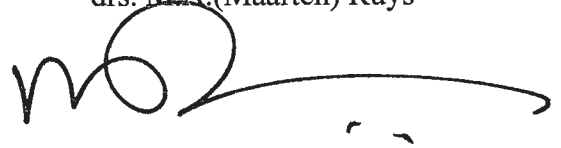
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

Handwritten signature of Ruud Vreeman in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by 'L. B'.

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

Handwritten signature of Maarten Ruys in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a long horizontal stroke.