

Telefoon (050) 367 83 31/ Ingrid Bolhuis
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan Cortingborg

Aan de leden van raad van de gemeente
Groningen

te
GRONINGEN

Datum 14 JUN 2011

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO11.2625465

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Begin dit jaar brachten wij u op de hoogte van de start van inspraak en vooroverleg op het voorontwerp-bestemmingsplan Cortingborg (RO11.2518595). Inmiddels is het plan zo ver gevorderd dat we hebben besloten het ontwerp-bestemmingsplan voor deze locatie ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Met deze brief willen wij u hierover informeren. Het plan is met alle bijbehorende stukken ter informatie in de visietrommel gelegd.

Inhoud plan

Het plangebied bestaat uit de voormalige voetbalvelden van VVK aan de Poortstraat en wordt verder begrensd door het spoor, de Plataanlaan (ring) en het voormalige Noorderpoortcollege aan de Bedumerweg. Het woningbouwplan van Woningbouwvereniging De Huismeesters krijgt in dit bestemmingsplan een juridische vertaling. Het gaat daarbij om:

- Ongeveer 130 appartementen in 3 tot 5 bouwlagen, met één hoogteaccent van circa 50 meter aan de noordzijde van het plangebied;
- 97 grondgebonden eengezinswoningen aan de kant van de Poortstraat. Hiervoor is overigens eind 2010 al een bouwvergunning verleend (op basis vrijstelling volgens oude wet op de ruimtelijke ordening). De bouw is toen ook al gestart.

Overigens wordt voor het plan voor o.a. jongerenhuisvesting op de naastliggende locatie van het voormalige Noorderpoortcollege (hoek Poortstraat-Bedumerweg) een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt onder de naam Cortingborg II. Stedenbouwkundig sluiten beide plannen op elkaar aan.

Participatie en inspraak

In 2010 is een inloopmarkt gehouden over het gehele bouwplan, voorafgaand aan het indienen van de bouw aanvraag voor de eengezinswoningen. Omwonenden en andere belangstellenden uit de wijk konden zich hier laten informeren over de woningen. Er was zeer veel belangstelling en alleen maar positieve reacties op het plan. Vandaar dat de procedure met een vrijstelling op het bestemmingsplan voor de eengezinswoningen toen is doorgezet. Ook op de bouwvergunning voor die woningen zijn geen bezwaren binnengekomen.

Op 11 maart 2011 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Cortingborg vrijgegeven voor inspraak en overleg. Gedurende de inspraakperiode van vier weken is een inloopmiddag georganiseerd om de wijk te informeren over de inspraak op het bestemmingsplan en gelegenheid te bieden mondeling in te spreken. De gehele omgeving van zowel omwonenden als omliggende bedrijven is door middel van een brief op de hoogte gebracht van de inspraakperiode en voor de bijeenkomst uitgenodigd. Er was echter slechts een beperkte opkomst. Uiteindelijk is zowel mondeling als schriftelijk geen enkele inspraakreactie binnengekomen.

Wel is door enkele bewoners van de Poortstraat tegenover de locatie gevraagd nog eens na te denken over de rijrichtingen van auto's in het plan, omdat gevreesd werd voor overlast van naar binnen schijnende koplampen in de reeds bestaande woningen. Dit is door ons in het ontwerp aangepast.

Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is voor overleg toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties (op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). De reactie van de Vrom-inspectie betrof het verzoek om borging van 'dove' gevels, waar noodzakelijk, op te nemen in de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit verzoek is door ons overgenomen. Voor het overige hebben de ingekomen overlegreacties niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 van de toelichting is een verslag van de overlegronde opgenomen.

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

Het overleg heeft tot de volgende wijzigingen geleid:

- Borging van 'dove' gevels door middel van de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.
- In paragraaf 3.5 is de afbeelding met rijrichtingen aangepast, vanwege verwachte overlast van autolampen.

In paragraaf 6.3 van de toelichting bij het plan is een uitgebreide verantwoording van de wijzigingen opgenomen.

Geluidontheffingen

Voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen in plangebied Cortingborg is een hogere grenswaarde van verkeers- en spoorweglawaai nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door ons als college. De ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid wordt tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

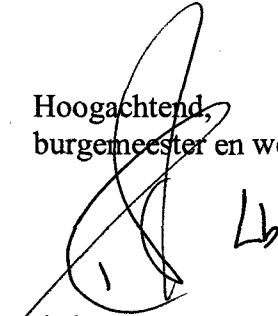
Uitvoerbaarheid en exploitatieplan

Het bestemmingsplan Cortingborg heeft betrekking op een onbebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De kosten hiervan worden in dit geval door De Huismeesters gedragen en de afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Vanwege deze overeenkomst hoeft geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan te worden gevoegd.

Vervolg

Het ontwerp-bestemmingsplan gaat nu de wettelijke procedure in met een 'ter inzage legging' van zes weken. Het is voor iedereen mogelijk in die periode zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad in te dienen. Ook op de ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid kan iedereen gedurende 6 weken zienswijzen indienen. Na het verwerken van de zienswijzen zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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

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

