

Bestuursdienst

Telefoon 050- 367 81 02/ B. v.d. Vorstenbosch
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan Oosterhoogebrug
en Ulgersmaborg



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

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

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Aan de leden van raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 1 4 JUN 2011

Bijlage(n)

Ons kenmerk RO11.2619082

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in het kader van het project *versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen* opgesteld. Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn. We hebben het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen ter informatie in de visietrommel gelegd.

Beheerplan

Het plangebied omvat Oosterhoogebrug, Ulgersmaborg (inclusief de bedrijventerreinen Ulgersmaborg-zuid en noord) en het bedrijventerrein Ulgersmaweg-Beckerweg. Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Onder de bestaande situatie vallen eveneens de in de afgelopen jaren, door middel van artikel 19 procedures tot stand gekomen ontwikkelingen.

In het centrum van Oosterhoogebrug speelt een aantal ontwikkelingen waarvan de uitwerking op dit moment nog niet bekend is. Het gaat om ontwikkelingen rondom het multifunctioneel centrum De Schakel en de basisschool Oosterhoogebrugschool. Het is mogelijk dat beide functies worden verplaatst naar de westkant van de Pop Dijkemaweg, net buiten het plangebied. Hier kunnen, mogelijk in combinatie met woningbouw voor ouderen (Woonstade), beide functies opnieuw geplaatst worden. Op dit moment wordt de haalbaarheid hiervan onderzocht. Ook de AH-supermarkt kampt met capaciteitsproblemen en wil gaan uitbreiden. Als gevolg hiervan zouden enkele in het pand gevestigde winkels vervolgens op de plek van het multifunctioneel centrum ontwikkeld kunnen worden. Het is echter ook goed denkbaar dat De Schakel en de basis-

school beide op de huidige locatie worden herontwikkeld of slechts worden opgeknapt. Hierover is op dit moment nog geen duidelijkheid.

Op dit moment zijn de plannen nog niet zodanig uitgewerkt, dat deze in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Ontwikkeling van een projectbestemmingsplan lijkt t.z.t. het meest voor de hand te liggen.

Reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is de Wijkraad Oosterhoogebrug-Ulgersmaborg geïnformeerd over de doelstelling en procedure van dit plan. Tijdens dit overleg zijn enkele inhoudelijke opmerkingen gemaakt die voor zover mogelijk en wenselijk zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg heeft in het kader van de inspraak vier weken ter inzage gelegen. Er zijn daarop 2 inspraakreacties ingediend, die niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid (zie het bij dit besluit gevoegde inspraakverslag).

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. De opmerkingen van de Regionale Brandweer en de Gasunie hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

De belangrijkste wijzigingen in het plan t.o.v. het voorontwerp zijn de volgende.

1. het plangebied is verruimd met het bedrijventerrein Ulgersmaweg-Beckerweg. Reden hiervoor was dat het logisch is om dit gebied, in het kader van de actualisering, te betrekken bij dit bestemmingsplan. Alternatief zou zijn om voor het bedrijventerrein een apart plan op te stellen. Maar met relatief geringe extra kosten is nu het bedrijventerrein toegevoegd. Het terrein dateert uit de jaren '50-'60 van de vorige eeuw en is twee keer onderwerp van revitalisering geweest (begin jaren '90 en vanaf 2006, Visie Ulgersmaweg). Inmiddels bevindt zich een scala van bedrijven op het terrein in de meest uiteenlopende branches. Daarnaast treffen we er ondernemingen aan voor sport en ontspanning, een oorlogsmuseum, diverse vormen van detailhandel, onderwijs en een kerk. De bestemmingsregeling die nu is opgenomen sluit bij deze situatie aan en bij de doelstelling van de Visie Ulgersmaweg (een flexibele vestigingsregeling) en bij de Structuurvisie Detailhandel (p.d.v. specifiek voor tweedehandshandel en het lagere segment). Met de ondernemersvereniging is de nieuwe bestemmingsregeling besproken. In het overleg uitten de ondernemers met name zorgen over leegstand in het gebied. Qua planologie wordt daaraan door de ruime bestemmingsregeling zo weinig mogelijk in de weg gelegd. Daarnaast speelt de afdeling Economische Zaken van de Dienst RO/EZ een actieve rol in een snelle herbezetting van leegkomende bedrijfspanden. Het plan biedt de mogelijkheid voor nieuwe bedrijfswoningen, hetgeen op de leefbaarheid een positieve invloed kan hebben.
2. de regels van het plan zijn afgestemd op de inwerkinggetreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Uitvoerbaarheid / grondexploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Omdat dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie regelt, is het niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt. De plicht van een exploitatieplan is pas aan de orde ten tijde van de wijziging van de bestemming.

Vervolg

Het plan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van 6 weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij uw raad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen zal het plan voor vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,
de burgemeester,


Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,


Drs. M.A. (Maarten) Ruys