

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 83 39/ M.A. Harmsma
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan de Wijert

de leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **28 MEI 2009**

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO09.1897153

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan de Wijert ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. We hebben het ontwerp-bestemmingsplan ter informatie in de visietrommel gelegd.

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 de Wijert, dat zowel de Wijert-noord als de Wijert-zuid omvat, is een binnen dit project tot stand gekomen bestemmingsplan.

Geen en verouderde bestemmingsplannen

In het gebied gelden op dit moment 22 in meer of mindere mate verouderde bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader.

Beheerplan met ontwikkelingen

Het bestemmingsplan de Wijert is te karakteriseren als een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Onder de bestaande situatie valt daarbij eveneens de in de afgelopen jaren door middel van artikel 19 procedures tot stand gekomen ontwikkeling. Ook een zevental in voorbereiding zijnde ontwikkelingen die in voldoende mate zijn uitgekristalliseerd, is meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betreft herstructureringsprojecten, maar ook vergroting van een schoolgebouw aan de Multatulistraat en de ontwikkelingslocatie De Meester (Hotelschoollocatie).

Inspraak

Op 21 oktober 2008 is het voorontwerp-bestemmingsplan de Wijert vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 30 oktober 2008 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof uitsluitend schriftelijke inspraak. Er zijn drie inspraakreacties ingediend en wel door:

1. Wijert Welzijn, Postbus 8093, Groningen
2. Familie Van Dalen, Nijhofflaan 6, Groningen
3. Bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o., H. Swarthlaan 16 en 21, Groningen

De integrale schriftelijke inspraakreacties zijn als onderdeel van het inspraakverslag opgenomen bij dat verslag.

Ad 1. Wijert Welzijn

De Wijert Welzijn ziet op de plankaart graag bij bepaalde weggedeelten de groenstroken weergegeven. Deze zouden groen moeten zijn ingetekend op de plankaart. Verder heeft de Wijert Welzijn een aantal meer tekstuele opmerkingen gemaakt. Ook vraagt de Wijert Welzijn zich af wanneer het genoemde luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd en of dit nog voldoende actueel is als uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie:

De betreffende weggedeelten kennen in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming is naast wegen, fiets- en voetpaden ruimte voor bermen en groenvoorzieningen. Een verkeersbestemming betekent daarmee niet dat geen ruimte meer zou zijn voor grasstroken met bomen. De bestemming Groen heeft betrekking op de hoofdgroenstructuur en is gereserveerd voor grotere groenstructuren. De tekstuele opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Ten aanzien van het luchtkwaliteitsonderzoek geldt dat in het voorontwerp-bestemmingsplan de Wijert nog geen rapportage inzake de luchtkwaliteit was opgenomen. In december 2008 is een rapportage inzake de luchtkwaliteit opgesteld en de milieuparagraaf is inmiddels aangepast.

Ad 2. Familie van Dalen

Insprekers willen het voorontwerp-bestemmingsplan zo aangepast zien dat uitbreiding van hun woning aan de Nijhofflaan 6 aan de voorzijde mogelijk blijft. Meerdere woningen aan de Slauerhofflaan zijn voorzien van een dergelijke uitbouw. Het woningtype heeft aan de voorzijde een (te) ondiepe kamer, waardoor er bij gezinsuitbreiding te weinig ruimte is. Een uitbouw kan dit probleem oplossen.

Reactie:

Aan de wens van insprekers is in het ontwerp-bestemmingsplan tegemoetgekomen.

Ad 3. Bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o.

De bezwaren van de bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o. wat betreft het stedenbouwkundig plan "De Meester", dat onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan, zijn niet gewijzigd. Verwezen wordt naar het grote aantal bezwaren dat eind 2005 door de bewonersvereniging schriftelijk is ingediend en bij herhaling is geuit bij de raadscommissie Ruimte en Wonen en bij uw raad.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan De Meester heeft van 10 november 2005 tot en met 7 december 2005 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze inspraakperiode zijn indertijd 153 inspraakreacties ontvangen. De hoofdlijnen van de inspraakreacties waren de volgende:

- Men is tegen hoogbouw op de betreffende plek. Hoogbouw past niet in de omgeving. Hiervoor zijn voldoende alternatieven elders in de stad waar het beter past.
- Het gemeentebestuur houdt onvoldoende rekening met de opvatting van de buurt.
- Afbraak van het huidige gebouw is kapitaalvernietiging. Het is beter om voor een andere passende invulling te kiezen.
- De verkeersdruk op de Van Ketwich Verschuurlaan wordt alleen maar groter, terwijl het er nu al knelt.
- De parkeervoorzieningen zijn onvoldoende en zullen leiden tot parkeerdruk op de omgeving.
- De nadelige milieueffecten worden onvoldoende onderkend.
- De bijdrage aan het woningtekort staat niet in verhouding tot de nadelige invloed op het woongenot van de zittende bewoners.
- De hoogbouw veroorzaakt een inbreuk op de privacy van de omwonenden.
- Men vraagt zich af waarom er kantoorruimte bij moet komen. Er is volgens krantenberichten al veel leegstand in deze sector.
- Schaduwwerking vanwege de hoogte van het gebouw.

Indertijd hebben de inspraakreacties niet geleid tot aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan. Het plan is op 15 februari 2006 door uw raad vastgesteld. Vervolgens is door de provincie Groningen op 28 april 2006 een bevoegdheidsverklaring afgegeven. Daarmee kon het stedenbouwkundig plan De Meester dienen als ruimtelijke onderbouwing voor het toepassen van een artikel 19, lid 2 WRO (oud) procedure. In het voorjaar van 2008 is de geldigheid van deze bevoegdheidsverklaring door de provincie Groningen verlengd en is expliciet bepaald dat de verandering van het woonprogramma van 42 grote appartementen naar 63 kleinere appartementen en het afwijken van de in het stedenbouwkundig plan genoemde parkeernorm onder de afgegeven bevoegdheidsverklaring vallen. Op 25 april 2008 is de bouwaanvraag voor de ontwikkeling van De Meester ingediend. Op dit moment loopt de procedure voor het verlenen van de bouwvergunning en de vrijstelling. Aangezien uw raad heeft ingestemd met de inhoud van het stedenbouwkundig plan De Meester en op basis van de bevoegdheidsverklaring van de

provincie Groningen ook de mogelijkheid bestaat om voor het bouwplan een bouwvergunning met vrijstelling te verlenen, is de inhoud van het stedenbouwkundig plan één op één overgenomen in het bestemmingsplan de Wijert. In een actualiseringsplan wordt immers de bestaande situatie bestemd, tenzij voldoende duidelijk is dat er in een bepaald gebied iets gaat veranderen. In dit geval is de verandering voldoende duidelijk en zeker en moet deze in het actualiseringsplan opgenomen worden.

Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Naar aanleiding van commentaar van het waterschap Hunze en Aa's is in het bestemmingsplan de Wijert een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen. Deze dubbelbestemming geldt langs het Noord-Willemskanaal over een diepte van 15 meter en dient ter bescherming van waterstaatsdoeleinden. De betreffende gronden zijn mede bestemd voor kaden met een waterkerende functie. Naar aanleiding van de ingediende reacties van de VROM-Inspectie én de Provincie Groningen is de externe veiligheidsparagraaf aangepast. De conclusie van die paragraaf is dat er geen toename van de oriënterende waarde is en daarmee ook geen verantwoordingsplicht. De reactie van de Provincie Groningen heeft er verder toe geleid dat reclamemasten hoger dan 6 meter in het bestemmingsplan niet langer mogelijk zijn. Tot slot heeft de overlegreactie van de Hulpverleningsdienst Groningen ertoe geleid dat het bouwvlak van de locatie Van Eedenstraat is verkleind zodat dit buiten het Plasbrandaandachtsgebied van 30 meter van de A28 ligt. De overige reacties in het kader van het vooroverleg hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan.

Grondexploitatie

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent Grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan de Wijert toe te voegen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, als een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over kostenverhaal. In bestemmingsplan de Wijert gaat het alleen om de ontwikkeling van de Hotelschoollocatie (De Meester) aan de Van Ketwich Verschuurlaan. De overige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn reeds vergund en vaak al gerealiseerd of in uitvoering. Voor de ontwikkeling van De Meester is voor 1 juli 2008 een aanvraag om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) gedaan. De procedure loopt op dit moment. Zolang er nog geen bouwvergunning voor de ontwikkeling is verleend, zou in het kader van dit bestemmingsplan een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgesteld moeten worden. Er is echter een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling, waarin de kosten die de gemeente maakt voor het begeleiden en toetsen van het door de ontwikkelaar gemaakte stedenbouwkundige plan en het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de WRO, voor rekening van de ontwikkelaar worden gelaten. Deze kosten zijn in de koopsom van een strook

gemeentelijke grond verwerkt. De betreffende overeenkomst voorziet in adequaat kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is daarmee niet noodzakelijk. Mocht de bouwvergunning vòòr de vaststelling van het bestemmingsplan de Wijert worden verleend dan vervalt sowieso de mogelijkheid tot kostenverhaal via het bestemmingsplan. De anterieure overeenkomst blijft dan uiteraard wel gelden en het kostenverhaal vindt ook dan plaats via de artikel 19 WRO procedure.

Nadat ons college het ontwerp-bestemmingsplan de Wijert conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage heeft gelegd, zullen de zienswijzen op voorliggend plan ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

