



Telefoon 050- 367 81 11/ L. Peuscher  
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan  
Pop Dijkemaweg 38

Aan de leden van raad van de gemeente  
Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum **1 9 AUG 2010**

Bijlage(n)

Ons kenmerk RO10.2314609

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38 ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. We hebben het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen ter informatie in de visietrommel gelegd.

### **Aanleiding**

In 2005 is middels een artikel 19-procedure een bouwvergunning verleend aan de huidige eigenaar van Pop Dijkemaweg 38 voor het veranderen en vergroten van het bestaande bedrijfsgebouw bij de woning naar winkel met 6 appartementen hierboven. De realisatie van een extra verdieping op het gebouw werd daarbij toegestaan. Deze bouwvergunning is op juridisch-procedurele gronden naar aanleiding van bezwaren van omwonenden vernietigd. Inhoudelijk waren de bezwaren destijds voornamelijk gericht op de extra bouwlaag waarmee daglichttoetreding en privacy werd ontnomen, hinder en overlast door de realisatie van appartementen voor kamerverhuur en de verwachte extra parkeerdruk van de winkel en appartementen.

In 2006 is alleen een bouwvergunning verleend voor de vestiging van een gashaardenwinkel op de begane grond van het gebouw. De ruimte boven de winkel staat vanwege de bestemming 'tuin' noodgedwongen leeg. In het vigerende bestemmingsplan 'Plan in Onderdelen Oosterhoogebrug 1953' heeft het gebouw aan de Pop Dijkemaweg 38, op de hoek met de H. Ridderstraat nog de bestemming 'tuin'. Het is op dit moment niet mogelijk in deze bebouwing een woonfunctie te realiseren.

Daarom is dit ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, waarmee wordt voorzien in het planologisch juridische kader om een woonfunctie in de aanwezige bebouwing op het perceel Pop Dijkemaweg 38 mogelijk te maken. Daarbij is rekening gehouden met de bezwaren van omwonenden uit 2005. Dit ontwerp-bestemmingsplan staat nu uitsluitend een woonfunctie toe in de huidige bebouwing op het perceel. Verder is in het ontwerp-bestemmingsplan een expliciete bepaling opgenomen waarmee onzelfstandi-

ge bewoning wordt uitgesloten. Ten aanzien van het parkeren geldt onze Nota Parkeernormen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van destijds.

Het toevoegen van een woonfunctie sluit aan bij het karakter de Pop Dijkemaweg waar een combinatie van functies wonen-werken en wonen aanwezig is. De achterliggende buurt heeft in hoofdzaak een woonbestemming. Het beleid om de woonfunctie in de directe omgeving te versterken is door onze raad op 31 mei 2006 in de Visie Ulgersmaweg vastgesteld. Hierin is onder meer beschreven dat het deel van het bedrijventerrein ten zuiden van het kruispunt Ulgersmaweg – Pop Dijkemaweg kan transformeren tot wonen / werken en eventueel wonen waardoor er ruimtelijk - functioneel een goede aansluiting kan ontstaan met de oostzijde van de Pop Dijkemaweg.

### **Informereren buurt**

Met de bewonersorganisatie van Oosterhoogebrug / Ulgersmaborg is de inhoud van dit ontwerp-bestemmingsplan besproken en afspraken gemaakt over de wijze waarop omwonenden in de gelegenheid worden gesteld op het ontwerp-bestemmingsplan te reageren. In mei 2010 is op de wijkwebsite van Oosterhoogebrug / Ulgersmaborg dit bestemmingsplan aangekondigd.

Indien uw college besluit dit ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen, zal een ieder nadrukkelijk de gelegenheid krijgen om te reageren op dit ontwerp-bestemmingsplan. Zo worden voorafgaand aan de tervisielegging alle omwonenden hierover schriftelijk geïnformeerd, zal de mogelijkheid worden geboden hier schriftelijk dan wel mondeling op te reageren en in de gelegenheid worden gesteld een toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan te krijgen. Alle reacties op dit ontwerp-bestemmingsplan zullen zorgvuldig worden gewogen alvorens dit bestemmingsplan - al dan niet in aangepaste vorm - voor vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.

### **Overleg**

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 30 maart 2010 het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Dit vooroverleg heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan.

### **Geluid**

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden ten aanzien van wegverkeerslawaaï. Om de geplande woningen mogelijk te maken, wil ons college ontheffing verlenen van de voorkeursgrenswaarde en hogere waarden vaststellen voor de geluidbelasting.

### **Grondexploitatie**

Het betreft een particulier initiatief, welke geheel op het grondgebied van de initiatiefnemer zal plaatsvinden. De planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Op basis van artikel 6.2.1. van de Wet ruimtelijke ordening mag voor dit bestemmingsplan geen exploitatieovereenkomst met

de initiatiefnemer worden afgesloten over het kostenverhaal. Over de kosten van dit bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een vaststellingsovereenkomst afgesloten.

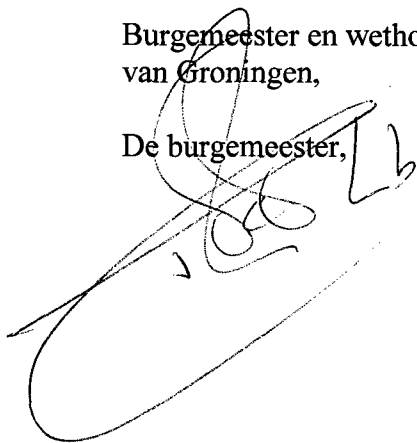
**Vervolg**

Nadat wij het ontwerp-bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38 conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening samen met het ontwerp-verzoek voor een hogere geluidwaarde wegverkeerslawaaï gedurende zes weken ter inzage hebben gelegd en eventuele zienswijzen hebben gewogen, zal het plan voor vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

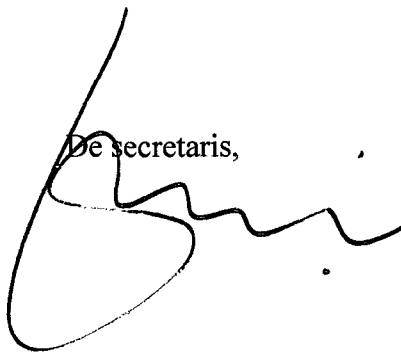
Hoogachtend,

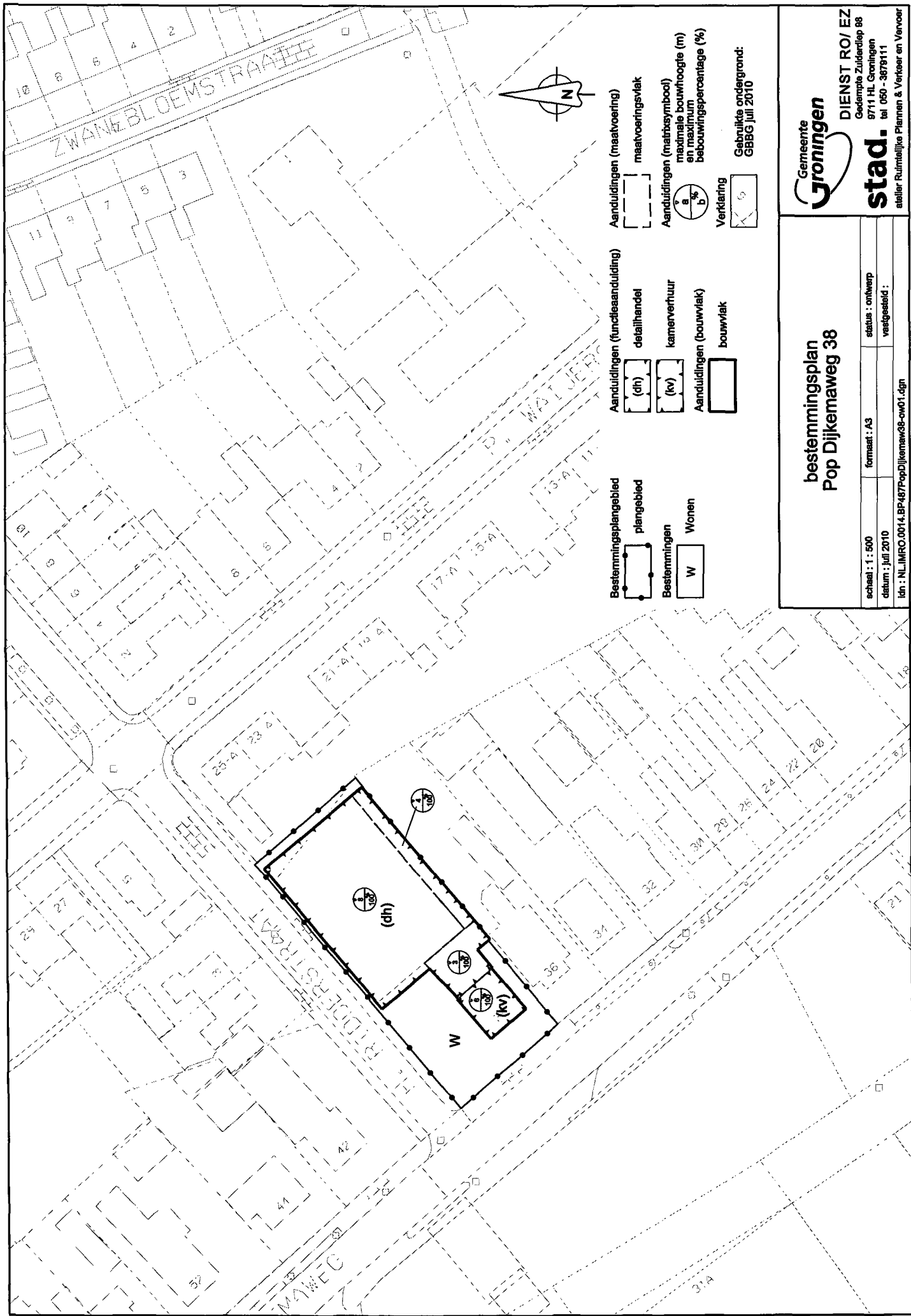
Burgemeester en wethouders,  
van Groningen,

De burgemeester,

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor of Groningen.

De secretaris,

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Secretary of the Council.



**Bestemmingsplangebied**  
 plangebied  
**Bestemmingen**  
 W Wonen

**Aanduidingen (functieaanduiding)**  
 (dh) detailhandel  
 (kv) kamerverhuur  
**Aanduidingen (bouwvlak)**  
 bouwvlak

**Aanduidingen (maatvoering)**  
 maatvoeringsvlak  
**Aanduidingen (matrixymbool)**  
 maximale bouwhoogte (m)  
 en maximum  
 bebouwingspercentage (%)  
**Verklaring**  
 Gebuikte ondergrond:  
 GBBG juli 2010

**bestemmingsplan**  
**Pop Dijkemaweg 38**

schaal : 1 : 500	formaat : A3	status : ontwerp
datum : juli 2010		vergesteld :
idn : NL.IMRO.0014.BP487PopDijkemaweg38-ow01.dgn		

**Gemeente Groningen**  
**stad.**  
 DIENST RO/ EZ  
 Gedempte Zuiderdijk 88  
 9711 HL Groningen  
 tel 050 - 3879111  
 afdeling Ruimtelijke Plannen & Verkeer en Vervoer