

Telefoon 050- 367 83 39/ M.A. Harmsma
Onderwerp Ontwerp-best. Oosterparkwijk



Aan de leden van raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 26 AUG 2011

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO11.2705305

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk 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 nieuwe bestemmingsplan is voor het overgrote deel een bevestiging van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande bebouwingsstructuur en bebouwingshoogte worden met enige marge vastgelegd. Onder de bestaande situatie vallen eveneens de in de afgelopen jaren, door middel van artikel 19 procedures tot stand gekomen ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van De Velden op het terrein van het voormalige Oosterparkstadion, de ontwikkeling van het winkelcentrum Wielewaalplein en de ontwikkeling Zaagdam. Deze zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

In het plangebied is sprake van één locatie waar ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden. Voor het gebied van het Treslinghuis is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat wij de nieuwe invulling wenselijk vinden. Op dit moment is de uitwerking echter nog niet concreet genoeg. Te zijner tijd kunnen wij voor dit gebied een wijzigingsplan vaststellen waarmee een alternatieve invulling met een Vensterschool en andere maatschappelijke functies, gecombineerd met wonen, mogelijk wordt.

Participatie, inspraak en overleg

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is de Bewonersorganisatie Oosterparkwijk 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.

Op 15 maart 2011 is het voorontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk vrijgegeven voor inspraak en overleg. U bent hiervan per brief (RO11.2533880) op de hoogte gesteld. Tijdens de inspraaktermijn van 4 weken zijn 3 inspraakreacties ingediend, die deels tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

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 Brandweer Regio Groningen en de VROM-Inspectie hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Onderstaand zijn deze genoemd.

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

De inspraak heeft tot de volgende wijzigingen geleid:

1. In de beschrijving van het plangebied is nadrukkelijker gemeld waarom twee gebieden (Waterrand Oosterparkwijk en Eemskanaalzone) buiten het bestemmingsplan zijn gelaten.
2. De binnenplanse afwijking voor een extra bouwlaag (+ 4 meter) geldt niet langer voor het perceel Zaagmuldersweg 1 (Zaagdam) en de maximale bouwhoogte op de plankaart is verlaagd naar 17 meter. Het ingediende bouwplan past daarmee precies in het bestemmingsplan.
3. De weergave van het Blauwe Dorp op de plankaart is aangepast: de tuinen die ook op lange termijn tuinen blijven hebben een bestemming Wonen gekregen, de straten die ook op lange termijn straten blijven hebben de bestemming Verkeer gekregen en de tuinen die op de lange termijn wellicht straten worden hebben een bestemming Tuin gekregen. Dit past bij de plannen om het Blauwe Dorp op de lange termijn in de oorspronkelijke staat te herstellen.
4. In de toelichting is de Berlagebrug opgenomen in de tekst en op de afbeeldingen en foutieve straatnamen zijn aangepast.
5. De begripsbepaling over dove gevel is verwijderd.
6. Het perceel Enno Dirk Wiersmastraat 3 heeft een aanduiding 'wonen' binnen de bestemming Maatschappelijk gekregen om daarmee zowel een maatschappelijke invulling als een invulling met wonen mogelijk te maken.

In het inspraakverslag dat bij de stukken in de visietrommel ligt, zijn de wijzigingen uitgebreid gemotiveerd.

Het overleg heeft tot de volgende wijzigingen geleid:

1. De externe veiligheidsparagraaf is aangepast en er is een aanvullende studie externe veiligheid over het spoortracé Groningen-Sauwerd als bijlage bij dit plan gevoegd.
2. Er is een aanvullende berekening uitgevoerd voor het groepsrisico van het Van Starckenborghkanaal. Deze berekening (RBM) is eveneens als bijlage toegevoegd.

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

Daarnaast is sprake van de volgende ambtshalve wijzigingen:

- Het perceel Professor Rankestraat 42 heeft de bestemming Dienstverlening in plaats van de bestemming Wonen gekregen, overeenkomstig het feitelijke gebruik.
- Omdat de hoogtes en geplande onderdoorgangen in het voorontwerpbestemmingsplan foutief waren ingetekend zijn de maximale bouwhoogtes van de bouwvlakken van de ontwikkeling De Velden verhoogd. Ook de maximale bouwhoogte van het verzorgingstehuis aan de Zaagmuldersweg is om dezelfde reden verhoogd. Daarnaast zijn aanduidingen voor onderdoorgangen toegevoegd.
- De maximale goothoogtes aan de zuidzijde van de Irislaan en aan de noordzijde van de Zonnebloemstraat zijn verhoogd, conform de feitelijke hoogtes.
- De maximale bouwhoogtes van het bedrijfsperceel aan de Oosterhamrikkade zuidzijde (UMCG Distributiecentrum) zijn gedifferentieerder ingetekend en verlaagd overeenkomstig de feitelijke situatie.
- Tot slot is de maximale bouwhoogte van het perceel Zaagmuldersweg 503 verlaagd naar de feitelijke hoogte.

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 en alleen door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, 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.

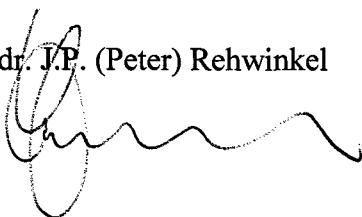
Vervolg

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,

de secretaris,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



drs. M.A. (Maarten) Ruys

