

Bestuursdienst
Afdeling JZ
Steller H. Meinderts
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan Reitdiep 2012



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
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

Telefoon (050) 367 81 08

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.2965533

Datum **1 6 MRT 2012**

Uw brief van

Uw kenmerk

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Reitdiep 2012 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.

Beheersplan

Het plangebied wordt begrensd door het Reitdiep in het oosten, het weidegebied ten zuiden van Dorkwerd in het noorden en westen, en de Friesestraatweg/woonbebouwing Vinkhuizen in het zuiden.

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheersplan waarin de bestaande en/of planologische situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Hieronder vallen ook enkele kleine nog niet ontwikkelde locaties: een bedrijvenlocatie op de hoek Friesestraatweg-Professor Uilkensweg, het Festivalterrein aan de Reitdiephaven, een detailhandelslocatie op de hoek Friesestraatweg-ringweg en een zevental reeds lang geprojecteerde woningen aan de noordzijde van het plangebied. Deze locaties behouden in hoofdzaak de geldende planologische regeling.

Voor het gebied tussen het noordelijke deel van de wijk Reitdiep en de Reitdiephaven zal conform het beleid in de Structuurvisie en in de Structuurschets 'Buiten in de stad (..)' woningbouw worden gerealiseerd. Het gebied heeft op de verbeelding de bestemming 'Wonen uit te werken' gekregen; omdat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn, moet in de toekomst een uitwerkingsplan worden opgesteld om hier bebouwing mogelijk te maken. Belanghebbenden zullen dan in de gelegenheid worden gesteld op het uitwerkingsplan te reageren.

Participatie, inspraak en overleg

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de Vereniging van Amateurs tuiniers Vinkhuizen en het bestuur van de Bewonersvereniging Reitdiep geïnformeerd over de doelstelling en procedure van dit plan.

Beide verenigingen reageerden met instemming. Het voorontwerp-bestemmingsplan hebben wij vrijgegeven voor inspraak en overleg. U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld. Tijdens de inspraaktermijn van vier weken zijn 9 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 Gasunie, de rijksdiensten, de brandweer, de provincie en de waterschappen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Onderstaand zijn deze genoemd.

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

De inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 11 maart tot en met 7 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via het internet, op het bestemmingsplan worden gereageerd. Er zijn negen schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Vijf van deze inspraakreacties, waarvan één ondertekend door 86 wijkbewoners, zijn met name gericht op de geprojecteerde bebouwing aan de zuidoostzijde van de haven: op het zogenoemde Festivalterrein. In de voorontwerpversie van dit bestemmingsplan was hier een woontoren van maximaal 65 meter geprojecteerd (conform een stedenbouwkundig plan waarmee de raad eerder heeft ingestemd), in de voorliggende versie van het bestemmingsplan is dit, mede naar aanleiding van inspraakreacties, gewijzigd en is uitsluitend de vigerende planologische regeling opgenomen (dat wil zeggen: een hotelfunctie tot maximaal 24 meter hoog).

De overige inspraakreacties hebben vooralsnog geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen. Wat betreft de verkeerssituatie: ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden er binnen het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe verkeersaantrekkende bestemmingen toegevoegd. Daarbij komt dat een bestemmingsplan geen inrichtingsmaatregelen kan bevatten. Dit neemt niet weg, dat de wijk ten gevolge van de uitvoering van het vigerende bestemmingsplan te maken heeft met veranderde verkeersstromen en een toegenomen verkeersintensiteit, waarvoor een oplossing gewenst is (zeker na de recente opening van de supermarkt ter plaatse). Op dit moment is het niet mogelijk de genoemde problemen op korte termijn structureel op te lossen; hiervoor moeten aanvullende (infrastructuur) maatregelen worden getroffen. Wel zal een aantal tijdelijke maatregelen worden getroffen, zoals het plaatsen van rood-witte schilden op het trottoir waardoor auto's geen gebruik meer kunnen maken van het trottoir en tijdelijke bewegwijzering waardoor het verkeer via een alternatieve route wordt geleid. Tegelijkertijd worden de mogelijkheden (plus de financiële consequenties) om de verkeersproblemen meer structureel op te lossen momenteel in kaart gebracht. Deze maatregelen worden in samenhang bekeken met de gewijzigde situatie die ontstaat na de provinciale ombouw van het knooppunt Reitdiepsplein. Hierover wordt u zo spoedig mogelijk ingelicht.

Het overleg

Het overleg heeft tot de volgende wijzigingen geleid: de veiligheid van de gasleiding is beter geborgd (artikel 18), de eisen aan de geluidssituatie in het uit te werken woongebied zijn toegevoegd (artikel 17), de externe veiligheid is geborgd in de toelichting inclusief bijlagen en in artikel 17, en de waterparagraaf is aangepast.

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

Overige wijzigingen

- De functionele regeling binnen de bestemming Gemengd is verruimd.
- De toegestane horecafunctie in de haven binnen de bestemming Verkeer is ruimtelijk nauwkeuriger aangegeven op de plankaart, de hoogte is gesteld op 8 meter en de aard van de horeca is horeca-1 geworden en daarmee meer gericht op vormen van daghoreca.
- De bestemming Waarde-Archeologie 2 is van de verbeelding en uit de regels verwijderd. Dit is het gevolg van een door ingenieursbureau MUG in 2012 uitgevoerd proefsleuvenonderzoek ter plaatse van de bestemming Wonen uit te werken. Tijdens het onderzoek werd een intact geulenlandschap aangetroffen, maar geen archeologische indicatoren.
- De Groninger standaardregeling voor beroepen en bedrijven aan huis is in het plan opgenomen (artikel 15).
- Conform de nieuwste Groninger standaardregeling: is het begrip plankaart vervangen door het begrip 'verbeelding', is het begrip peil in artikel 1 voorzien van een gewijzigde definitie, is een algemene gebruiksbepaling toegevoegd (artikel 24), is de definitie van standplaatsen aangepast (artikel 1), zijn de bedrijvenlijsten in de bijlage bij de regels geactualiseerd en zijn op de verbeelding en in de regels de aanduidingen van een 100%-bebouwingsmogelijkheid, die ten overvloede opgenomen waren, verwijderd.
- In lijn met het 'Uitwerkingsplan noordwestelijk woongebied Reitdiep II' kunnen ook in het voorliggend bestemmingsplan nog zeven woningen worden gebouwd aan de noordwestzijde van het centrale groene zone in Reitdiep-noord (paragraaf 3.2).
- In het voorontwerp-bestemmingsplan miste de bestemming Tuin voor de gronden direct grenzend aan de groene zone abusievelijk; deze is toegevoegd (artikel 12).
- Om misverstanden te voorkomen zijn in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1 bij de regels) alleen de bedrijven als bedoeld in de bestemmingen Bedrijf en Gemengd opgenomen.

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. Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten.

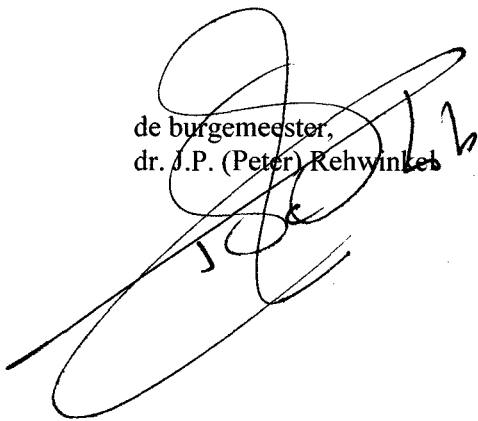
Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Op grond van het vorenstaande is het niet nodig dat de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

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 leggen wij het plan voor vaststelling aan uw raad voor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the printed name of the mayor.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large 'M' followed by a long horizontal stroke.