

Onderwerp Ontwerpuitswerkingsplan
Meeroevers II b, Vlek 13

Steller M. Hoogvliet



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0611580583

Bijlage(n) 4

Ons kenmerk



Datum 09-12-2020

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

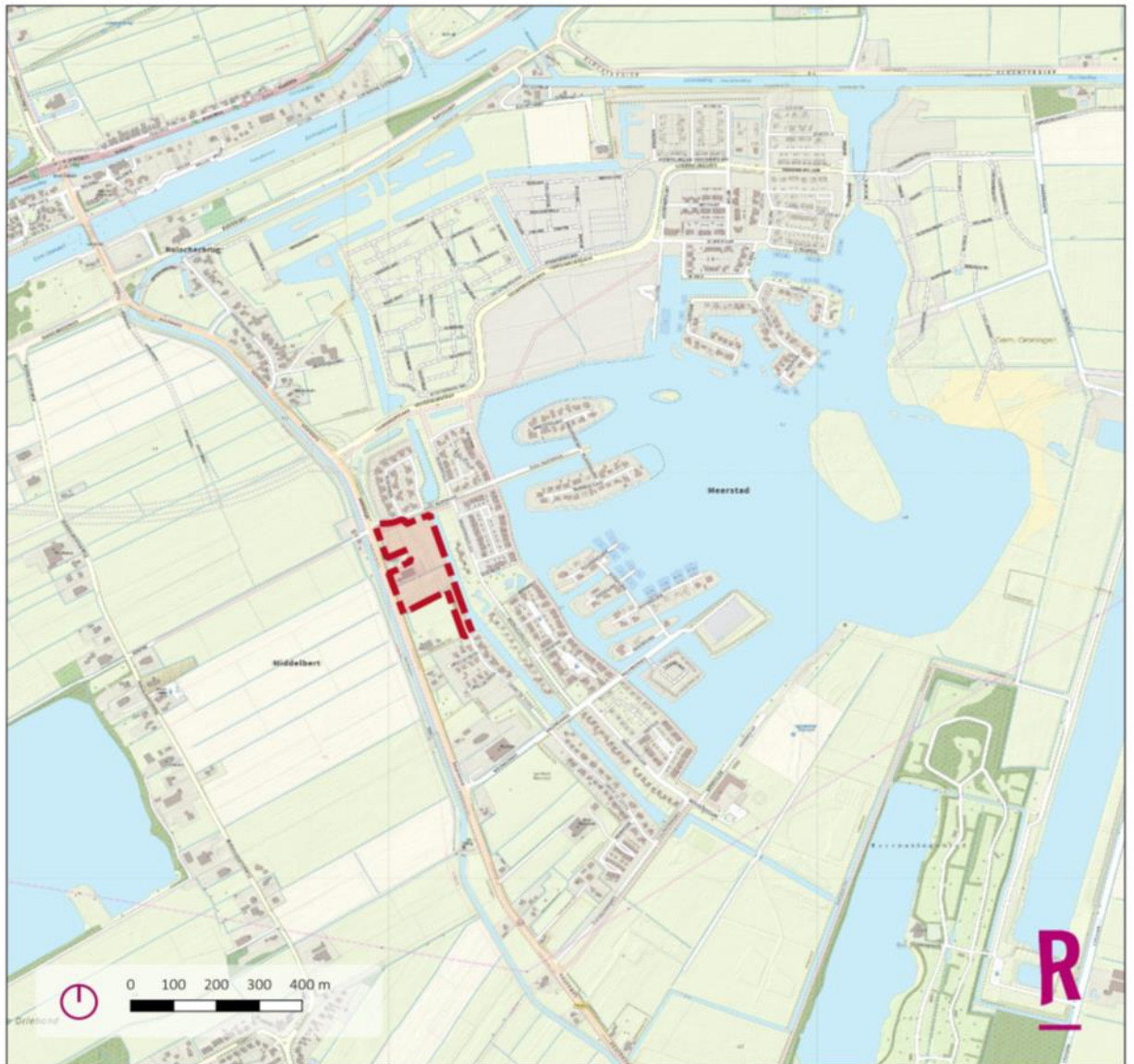
De woningbouw in Meerstad verloopt op dit moment voorspoedig. De nieuwbouwwijk krijgt steeds meer vorm en groeit snel door naar een volwaardig stadsdeel. In navolging op de uitwerking van eerdere gebieden van Meerstad willen wij u nu graag informeren dat Vlek 13 van de buurt Meeroevers wordt uitgewerkt.

Meerstad- Midden

In 2007 is het eerste bestemmingsplan van Meerstad vastgesteld; het bestemmingsplan Meerstad-Midden. In 2018 is dit plan geactualiseerd voor het westelijke deel van Meerstad-Midden: bestemmingsplan Meerstad-Midden West (vastgesteld 31 januari 2018). Laatstgenoemde plan heeft betrekking op het gebied ten zuiden van het Slochterdiep, ten noordoosten van de Hoofdweg en ten westen van de Harksteder Broeklanden, bestaande uit de (toekomstige) woongebieden Meeroevers, Groenewei, Tersluis en De Zeilen en een groot deel van het Woldmeer.

Meeroevers

De ontwikkeling van Meerstad – Midden West is destijds gestart met het plandeel Meeroevers. Grote delen van Meeroevers zijn intussen afgerond. Nu volgt dus Vlek 13, direct aan de Hoofdweg. In de volgende afbeelding staat de ligging van deze vlek aangegeven. In Vlek 13 worden ca. 56 nieuwe woningen gebouwd en het zal daarmee één van de laatste woningbouwontwikkelingen zijn in Meeroevers.



Vlek 13 is gelegen direct ten oosten van de Hoofdweg tussen Groningen en Harkstede. De ruimtelijke opbouw rondom dit westelijk deel van het Woldmeer laat consequent drie verschillende sferen zien; water, dorp en groen. Dit plangebied maakt deel uit van het dorps wonen. Hierin is sprake van woonmilieus met smallere straten, intieme hofjes en een iets compactere opzet. Die ruimtelijke uitgangspunten en de beoogde beeldkwaliteit zijn ook voor Vlek 13 in een eigen beeldkwaliteitsplan uitgewerkt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plan bestaat uit de bouw van 44 woningen. Dit zijn zowel rijtjeswoningen als twee onder een kap woningen als vrijstaande woningen. Daarnaast wordt een 'schuur' gebouw gerealiseerd met daarin een 12-tal grondgebonden woningen.

In totaal gaat het dus om circa 56 woningen. De stedenbouwkundige opzet van Vlek 13 is vertaald in het uitwerkingsplan. De regels en verbeelding zijn echter globaal opgezet en maken ook een eventuele andere stedenbouwkundige invulling mogelijk. Dus als blijkt dat er later alsnog sprake is van een ander programma of een andere invulling van het gebied dan is dat mogelijk. Wel moet uiteraard worden voldaan aan de eisen die in het uitwerkingsplan

zijn opgenomen. Centraal in Meeroevers vlek 13 staat het genoemde schuurgebouw. Dit gebouw bepaalt in grote mate de stedenbouwkundige opzet en de woonsfeer. Ter plaatse van een nog te slopen boerderij wordt namelijk een nieuw woongebouw gerealiseerd met 12 grondgebonden rug aan rug woningen die zowel qua stedenbouwkundige opzet als architectonische uitwerking refereert aan de huidige karakteristieke boerderij middels het gevelontwerp en de oriëntatie richting de Hoofdweg. De andere zijde van de nieuwe woonboerderij komt aan een erf te staan, waar ook andere nieuwe bebouwing aan wordt gesitueerd. De bebouwing aan het erf zal zo tezamen een herkenbaar ensemble vormen.

Planologische procedure en geluidsontheffingen

Een concept van het ontwerp uitwerkingsplan is voor de zomer vrijgegeven voor inspraak en het planologisch overleg met betrokken instanties. Daarnaast zijn omwonenden van vlek 13 vanwege Corona per brief geïnformeerd over de aanstaande woningbouwontwikkeling.

Vanuit de omgeving zijn geen reacties binnengekomen. In het kader van het vooroverleg hebben de Provincie en de Gasunie een reactie ingediend. Op dit moment is een bestemmingsplan gebouwd erfgoed in voorbereiding, waarin de boerderij aan de Hoofdweg 211 is aangeduid als karakteristiek object. In de Provinciale Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied regels stelt ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Omdat die beschermende regels ontbreken heeft de provincie verzocht om de regels in overeenstemming te brengen met de omgevingsverordening.

Het uitwerkingsplan is op dit punt aangepast in die zin dat aan de verbeelding en regels van het uitwerkingsplan de aanduiding “beeldondersteunend object” met bijbehorende sloopvergunning is opgenomen. Daarmee is de positionering en hoofdvorm van het object gewaarborgd.

Buiten het plangebied ligt een hogedrukgasleiding. De Gasunie heeft opgemerkt dat in het voorontwerp echter is uitgegaan van de oude ligging van de leiding. De huidige leiding ligt op grotere afstand van het plangebied. Hiervoor heeft de omgevingsdienst Groningen een nieuw advies opgesteld. Hieruit komt naar voren dat de aanwezigheid van de leiding geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De toelichting is op dit punt aangepast.

Het ontwerpuitwerkingsplan kan daarmee voor een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Er kunnen zienswijzen worden ingediend, waarna het uitwerkingsplan door ons college kan worden vastgesteld. Daarna is er een bouwtitel voor het verlenen van omgevingsvergunningen in Meeroevers II b, Vlek 13.

Geluidsontheffingen

Het plangebied ligt binnen de zone van de Hoofdweg, welke een geluidzone heeft. Voor een gedeelte van de toekomstige woningen zal de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 db overschrijden. Omdat fysieke maatregelen in stedenbouwkundige en financiële zin niet wenselijk zijn dienen hogere grenswaarden tot 53 dB te worden vastgesteld voor 22 woningen. De vaststelling van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaai wordt gezamenlijk met de vaststelling van het uitwerkingsplan gepubliceerd. Het ontwerpbesluit is als bijlage 3 van de toelichting van het uitwerkingsplan toegevoegd

Beeldkwaliteitsplan

Voor het uitwerkingsplan Meeroevers II b Vlek 13 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgenomen ten behoeve van de samenhang in de buurt en de invulling van de openbare ruimte. Deze criteria gaan onderdeel vormen van de gemeentelijke Welstandsnota. Anders dan het uitwerkingsplan, wordt het beeldkwaliteitsplan uiteindelijk door de raad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 7 in de bijlagen bij de toelichting van het uitwerkingsplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.