Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 82 89/ Herman Lübbers
Onderwerp Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie

gemeente Groningen

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB 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

Informatie over vertrektijden krijgt u via telefoon 0900-92 92

De gemeenteraad van de gemeente Groningen
Grote markt 1
9712 HN GRONINGEN

GRIFFIE
reg.nr. GR08.166549
ingek. - 2 SEP 2008
class. - 2.07-51
te beh. door: GR
kopie gez. aan:

Datum - 2 SEP 2008 Bijlage(n) div. Ons RO 08.1650849

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Het stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie is vervaardigd op verzoek en in opdracht van woningcorporatie In. Het plan schept het ruimtelijk kader voor de realisatie van het bouwplan "Boerhoflocatie".

De Boerhoflocatie is op dit moment een braakliggend bedrijventerrein, met daarnaast een winkelcentrum (o.a. een supermarkt) en een benzinestation. In 2001 is er een grote brand geweest in de aanwezige garagepanden. Na de brand is de grond van de garagepanden gesaneerd maar verder braak blijven liggen. Het winkelcentrum functioneert goed. Het benzinestation verkoopt ook LPG. Al meermalen zijn initiatieven ondernomen om het terrein te transformeren tot woningbouw, de aanwezigheid van LPG was tot op heden het belangrijkste knelpunt waardoor plannen niet gerealiseerd konden worden.

Het initiatief
Woningcorporatie In heeft het initiatief genomen om de locatie te ontwikkelen tot een woongebied, met hierin 63 woningen in de sociale sector en goedkope koop. De rijwoningen worden zodanig ontwikkeld dat het aansluit op de stempel- en strokenbouw van de directe omgeving en de aanwezige voet- en fietspaden. De auto-ontsluiting is via de huidige toegang vanaf de Rijksweg. Doorkoppeling van de autostructuur vanuit het plangebied naar Lewenborg is niet wenselijk vanwege de potentiële overlast van verkeer die dit met zich mee kan brengen voor Golfslag, Bolder en/of Steiger.
Gelijktijdig met de ontwikkeling van dit bouwplan wordt de informele fietsverbinding via de Golfslag geformaliseerd. Deze fietsverbinding is een wens vanuit de buurt. Met stadsdeelcoördinatie en de buurt wordt afgestemd op welke wijze de fietsverbinding wordt gerealiseerd, wat verder losstaat van dit stedenbouwkundig plan.

Procedure
In het bestemmingsplan "Lewenborg, 2001", is voor de Boerhoflocatie aangegeven dat B & W een wijzigingsbevoegdheid heeft naar de bestemming "uit te werken

wonen/werken". In het bestemmingsplan is gedetailleerd aangegeven welk type woningen en bedrijvigheid op het gebied mogen komen. Voor wat betreft woningbouw geldt dat binnen het geldende bestemmingsplan het mogelijk is om tien grondgebonden woningen te bouwen.
Om de 63 woningen te kunnen ontwikkelen is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO noodzakelijk om vrijstelling te kunnen verlenen van het geldende bestemmingsplan. Dit voorliggend stedenbouwkundig plan is bedoeld als ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van deze procedure. Het stedenbouwkundig plan beschrijft op welke wijze het plangebied wordt ingericht en geeft de ruimtelijke kaders aan voor de ontwikkeling van het terrein.

Verantwoording groepsrisico LPG
Binnen het plangebied bevindt zich een tankstation met LPG. De aanwezigheid van LPG in combinatie met de onduidelijkheid rond het Rijksbeleid voor externe veiligheid heeft veel vertraging veroorzaakt. Oorzaak was hierbij de veranderingen in het Rijksbeleid rond externe veiligheid en onduidelijkheid over de wijze van berekening van de toetsingswaarden.
De milieudienst heeft de afgelopen periode nauw contact gezocht met provincie Groningen, RIVM en de Directie Externe Veiligheid van VROM om duidelijkheid te krijgen over de berekeningswijze van de toetsingswaarde (actuele rekenmethodiek). Vervolgens is de geplande ruimtelijke ontwikkeling getoetst. De Milieudienst van de Gemeente Groningen heeft hierbij geconcludeerd: de risico's voor externe veiligheid volgend uit het stedenbouwkundig plan zijn aanvaardbaar.
Overigens blijft het veiligheidsrisico aanwezig zolang het tankstation met LPG blijft, maar de kans op een calamiteit is klein. Deze kans wijzigt niet door de ruimtelijke ontwikkeling. Wel is er sprake van een toename van het groepsrisico, maar deze is relatief gering en blijft onder de oriëntatiewaarde. Als bijlage bij het stedenbouwkundig plan is de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

De ontwikkeling aan de voorzijde aan de Rijksweg wordt wel genoemd als eindbeeld, maar heeft binnen het stedenbouwkundig plan verder geen status. De reden hiervoor is dat, mede afhankelijk van de invulling, de oriëntatiewaarde groepsrisico kan worden overschreden. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om, voor de voortgang, nu eerst de planologische procedure voor de woningen te doorlopen.

De ontwikkelaar
Woningcorporatie In ontwikkelt het project, waarbij de volgende afspraken zijn gemaakt:

- Woningcorporatie In ontwikkelt het gehele plangebied voor eigen rekening en risico;
- De gemeente draagt de benodigde restgronden over aan woningcorporatie In;
- Woningcorporatie In draagt zorg voor de realisatie van het gehele openbare gebied, op een zodanige wijze dat het gebied na afronding overgenomen wordt door Stadsbeheer van de Gemeente Groningen.

De gemeentelijke werkzaamheden betreffen voornamelijk de bestuursrechtelijke taken; alle overige werkzaamheden voor het plan zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Participatie
Het plan "Boerhoflocatie" is een project op wijkniveau. Participatie met de buurt en het wijkcomité (Scheepsraad) is opgestart en is/wordt als volgt vormgegeven:

Op 2 april 2008 is de Scheepsraad geïnformeerd. Hierbij is door de gemeente een uitgebreide toelichting gegeven over het bouwplan en over de te doorlopen procedure. De eerste reactie van de scheepsraad was positief; "goed dat er iets gebeurd met dit gebied". De Scheepsraad is gevraagd om advies uit te brengen over het bouwplan. Zij hebben hiermee ingestemd en zullen de direct omwonenden hierbij betrekken. Het eindadvies van het wijkcomité wordt in de besluitnota voor de vaststelling van het stedenbouwkundig plan opgenomen. De direct omwonenden zijn op 13 augustus 2008 geïnformeerd over de plannen. Deze informatieavond is door de Scheepsraad en de gemeente gezamenlijk georganiseerd. Bij het maken van deze brief heeft de avond nog niet plaatsgevonden, indien de informatieavond daartoe aanleiding geeft zal u daarvan separaat op de hoogte worden gesteld.
Daarnaast loopt het formele inspraakproces conform de gemeentelijke inspraakverordening met een inspraakbijeenkomst voor de buurt.

Met de eigenaar van het winkelcentrum (de Hoge Dennen) is overleg gevoerd, evenals met de toekomstige huurder van de supermarkt in het winkelcentrum. Zij staan positief tegenover de bouwplannen.

Inspraak
De inspraaktermijn loopt gedurende 4 weken en vindt plaats in september.
In deze periode wordt een inspraakbijeenkomst belegd waarop belangstellenden een toelichting krijgen op ons voornemen en daarop hun reacties kunnen geven. Eventuele op- en aanmerkingen worden gebundeld en worden - samen met de schriftelijke reacties - in het inspraakverslag van onze reacties voorzien.
De inspraaktermijn- en bijeenkomst worden in de Gezinsbode aangekondigd; omwonenden en wijkcomité worden per brief op de hoogte gebracht.
Het stedenbouwkundig plan wordt vervolgens samen met het inspraakverslag aan uw raad voorgelegd voor instemming respectievelijk vaststelling.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,