

Onderwerp Vaststelling Uitwerkingsplan De Meeuwen
Steller J. van Uhm / P. Karseboom



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 8605
Datum 25-03-2020

Bijlage(n) 4



Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Met deze brief informeren we u over ons besluit waarbij wij het voorliggend uitwerkingsplan De Meeuwen hebben vastgesteld. Het plan is gebaseerd op bestemmingsplan De Meeuwen – De Brink 2017 (het moederplan). In het moederplan is door de gemeenteraad -onder voorwaarden- aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven de bestemming *Wonen - Uit te werken* uit te werken in de bestemming *Wonen*. Op basis van het voorliggend uitwerkingsplan kan de geprojecteerde ontwikkeling worden gerealiseerd.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft in de periode van 9 januari tot en met 19 februari 2020 terinzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Hoofdzaken

In het bestemmingsplan De Meeuwen – De Brink 2017 is het braakliggende terrein langs de Europaweg bestemd voor woningbouw door middel van de bestemming *Wonen – Uit te werken*. Het bestemmingsplan is na een beroepsprocedure bij de Raad van State, waarbij de beroepen van omwonenden ongegrond werden verklaard, op 8 augustus 2018 onherroepelijk geworden. De huidige eigenaar van het terrein, projectontwikkelaar van Wonen, wil op deze locatie 85 grondgebonden woningen realiseren.

Om een goede mix van woningen in het gebied te realiseren zijn op termijn in de nabije omgeving van het plangebied sociale huurwoningen voorzien op de locatie van De Huismeesters aan het Winschoterdiep en aan de H.L. Wichersstraat in De Linie.

De beoogde start van de bouw is eind 2020. De voorbereidingen zullen vanaf medio 2020 plaatsvinden. Hiertoe kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Dit uitwerkingsplan is het resultaat van een stedenbouwkundig ontwerp, dat eerder aan de buurt is voorgelegd. Het uitwerkingsplan is in mei 2018 in de inspraak geweest.

Eind 2018 is in overleg tussen de projectontwikkelaar en de gemeente besloten om het stedenbouwkundig plan aan te passen. De aanpassingen houden in dat het parkeren van de rij woningen langs de Europaweg is verplaatst van het eigen terrein achter de woningen naar de voorzijde van de woningen. Hiervoor zullen voor de bomenrij langs de parallelweg van de Europaweg parkeerplaatsen worden aangelegd. Er ontstaat dan meer ruimte voor groen,

omdat de ontsluitingsstraat aan de achterzijde van de woningen verdwijnt. Een verdere wijziging is het schrappen van het ruimtelijke accent op de kop van de woningrij langs de Europaweg. Hier waren gestapelde woningen gedacht met een maximum-bouwhoogte van 16 meter, die uit het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp zijn verdwenen.

In plaats van een wand met één opening komen er nu vier blokken woningen met een maximum-bouwhoogte van 13 meter (de eerste twee blokken vanaf het noorden) of 15 meter (de laatste twee) en ontstaan er twee extra doorsteken. Deze sluiten aan op de bestaande doorsteken in de wijk. Deze aanpassingen zijn mede ingegeven door de inspraakreacties. De bewoners hebben gevraagd om woningbouw die meer aansluit op het karakter van de buurt. Met verlaging van de bouwhoogte van de woningen, waarop zij uitzien, de groenere inrichting van het tussengebied en het maken van de extra doorsteek, wordt aan deze wens tegemoet gekomen.

Voor nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied is een hogere grenswaarde verkeerslawaai nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarden geluid is tegelijkertijd met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kon iedereen gedurende 6 weken zienswijzen indienen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere grenswaarde geluid is door het college vastgesteld en wordt gelijktijdig ter inzage gelegd.

Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In november 2017 is het concept-stedenbouwkundig plan, dat als basis dient voor het uitwerkingsplan, besproken met het buurtoverleg Oosterpoort en bewoners. Op 27 maart 2018 is dit plan op een inloopavond aan de bewoners gepresenteerd. Mede op basis van de reacties en suggesties die tijdens bovengenoemde overleggen naar voren kwamen is het stedenbouwkundige plan aangepast. Zo is het hoogteaccent in eerste instantie verlaagd van 24 meter naar 16 meter, zijn de appartementen in dit hoogteaccent vervangen door 4 herenhuizen, sluit de structuur middels doorsteekjes beter aan bij de reeds bestaande structuur van de wijk en zijn in de zuidwesthoek rijwoningen getekend in plaats van de eerdere 8 twee-onder-één-kap woningen.

Eind 2018 is in overleg tussen de projectontwikkelaar en de gemeente besloten om het stedenbouwkundig plan deels aan te passen, mede op basis van de inspraakreacties (zie hierboven 'Hoofdzaken'). Op 27 maart 2019, exact een jaar na de eerste inloopavond, is het aangepaste plan op een informatieavond gepresenteerd. De doorgevoerde wijzigingen werden door de aanwezigen goed ontvangen.

Inspraak

Ten behoeve van het voorliggend uitwerkingsplan is een inspraakprocedure gevolgd. In het kader van deze procedure heeft het plan van 3 mei tot en met 30 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via de gemeentelijke website, op het uitwerkingsplan worden gereageerd. Er zijn toen inspraakreacties binnengekomen.

Naar aanleiding van de inspraak is het ontwerpuitwerkingsplan aangepast.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 9 januari tot en met 19 februari 2020. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Uitvoerbaarheid / grondexploitatie

Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, die voorziet in een vergoeding van de door de gemeente te maken kosten voor onder andere het begeleiden en toetsen van de door de ontwikkelaar gemaakte plannen en het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de Wro.

Vervolg

Het uitwerkingsplan zal nu zes weken ter inzage worden gelegd; in deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,
Mattias Gijsbertsen

secretaris,
Christien Bronda