

Bestuursdienst



Bezoekadres
Waaistraat 1

Telefoon (050) 367 83 39/ M.A. Harmsma
Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan Helpman

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

de leden van de raad van de gemeente
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

Datum **28 JAN 2010**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO09.2080880

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

Deze brief is bedoeld om uw raad te informeren over het voorontwerp-
bestemmingsplan Helpman dat de woonwijken Helpman en Rabenhaupt omvat.

Project actualisering bestemmingsplannen

Per 1 januari 2006 is het project versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen van start gegaan. Uitgangspunten van het project zijn het actueel maken van bestemmingsplannen, het opzetten van een nieuwe werkwijze die het mogelijk maakt bestemmingsplannen structureel binnen de geëiste tien jaren te actualiseren, het realiseren van bestemmingsplannen die actueel, toegankelijk, eenduidig van systematiek, leesbaar, rechtszeker en flexibel zijn en tot slot het verminderen van het aantal bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan Helpman, dat de woonwijken Helpman en Rabenhaupt omvat, is een binnen dit project tot stand gekomen bestemmingsplan. In het gebied gelden op dit moment twee verouderde bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt deze oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader waarbij bestaande planologische rechten, waar mogelijk, worden gerespecteerd.

Beheerplan

Het bestemmingsplan Helpman is te karakteriseren als een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd.

In de nabije toekomst worden significante ontwikkelingen verwacht in het gebied rond de Helper Westsingel. Waar mogelijk zijn deze ontwikkelingen meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit is het geval met plannen van Lefier in het gebied tussen de Helper Westsingel en het Helperdiep (fase I) en met het huidige kermisexploitantenterrein.

Op het huidige kermisexploitantenterrein zijn binnen dit bestemmingsplan zowel de momenteel in onderzoek zijnde optie renovatie met behoud van de huidige standplaatsen als de optie vernieuwing met woningbouw en standplaatsen mogelijk. Ook een invulling met enkel woningbouw is te realiseren met voorliggend bestemmingsplan.

In samenhang daarbij is het terrein Helper Westsingel/Van Schendelstraat een ontwikkelingslocatie in die zin dat één van de opties in het kader van de herontwikkeling van het huidige kermisexploitantenterrein voorziet in het verplaatsen van de standplaatsen naar deze locatie. Met een binnenplanse ontheffing kan dit binnen dit bestemmingsplan gerealiseerd worden.

Voor percelen aan de Jullensstraat, waar op dit moment bouwaanvragen lopen, zijn de bestaande planologische rechten gehandhaafd.

Daarnaast is sprake van een tweetal locaties waar ontwikkelingen *kunnen* gaan plaatsvinden. In dat kader is voor deze twee gebieden, het gebied van de Hoefijzerfabriek en een perceel tussen Helper Oostsingel en Helperdiep, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de langere termijn is daarmee, naast een invulling overeenkomstig de huidige bestemming, een alternatieve invulling met wonen denkbaar. Aangezien de betreffende percelen in eigendom van particulieren zijn én op dit moment een andere invulling (bedrijvigheid) kennen zijn deze gebieden van een wijzigingsbevoegdheid voorzien.

Hoofdzaken

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. Er is in de bouwregelgeving voor wonen afgestemd op de mogelijkheden die het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) biedt. Het gaat hier om mogelijkheden die geboden worden om boven de vergunningvrije mogelijkheden nog meer aan woningen uit te breiden. Het uitoefenen van een vrij beroep aan huis is binnen de woonbestemming mogelijk terwijl voor de uitoefening van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit ontheffing kan worden verleend.

Naast de bestemming Wonen komen binnen het bestemmingsplan Helpman de bestemmingen Bedrijf, Centrum (het winkelcentrum aan de Verlengde Hereweg inclusief het Helperplein), Dienstverlening, Gemengd-1 (het aanloopgebied naar het centrum ten noorden en zuiden daarvan), Gemengd-2 (het gebied rond de Jullensstraat), Groen, Kantoor, Maatschappelijk, Verkeer, Water en Wonen-Woonwagens (het kermisexploitantenterrein aan de Helper Westsingel) voor.

Nadere eisenregeling Helperdiep

De nadere eisen regeling Helperdiep, zoals die door het college in 2003 is vastgesteld, is in het bestemmingsplan verwerkt. Deze nadere eisen hebben tot doel te voorkomen dat er 'massale, ongewenste en te grootschalige bebouwing' (zoals geformuleerd in de nadere eisen regeling Helperdiep) verschijnt langs het Helperdiep waardoor doorzichten naar het Helperdiep verloren gaan.

Concreet gelden de volgende nadere eisen:

1. Om te voorkomen dat een gesloten bebouwingsstructuur ontstaat dient tussen de bebouwing een minimale bebouwingsafstand van 5 meter per 40 meter bebouwingslengte in acht te worden genomen.
2. Om te voorkomen dat te massieve en/of grootschalige bebouwing ontstaat dient een verspringing/variatie in bebouwingshoogte in relatie tot de bebouwingsgrens te worden aangehouden, met een parcellering tussen de 4,5 en 8 meter, waarbij geen enkel bouwfragment even hoog of in dezelfde rooilijn ligt als een naastliggend bouwfragment.
3. Voor de bebouwing aan de zijde van het Helperdiep geldt dat de keur van het waterschap in acht moet worden genomen, hetgeen betekent dat naast hoofdwatervgangen aan weerszijden een 5 meter brede beschermingszone van toepassing is.

Met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Helpman is gezocht naar een goede manier om deze nadere eisenregeling Helperdiep op te nemen in de bestemmingsplanregeling. Hiertoe is voor de hele strook tussen Helperdiep en Helper West- respectievelijk Oostsingel een 'specifieke bouwaanduiding - doorzicht' opgenomen. Deze aanduiding regelt dat bij nieuwbouw om de 40 meter bebouwingslengte een doorzicht met een minimale breedte van 5 meter vanaf de Helper West- respectievelijk Oostsingel naar het Helperdiep moet worden gerealiseerd. Ook geldt binnen deze aanduiding dat de bebouwingsafstand tot het Helperdiep minimaal 5 meter moet zijn.

Binnen de vier bestemmingen die binnen de strook voorkomen zijn wel ontheffingsmogelijkheden opgenomen om, als dat gewenst is, flexibel te kunnen zijn ten aanzien van de precieze bebouwingslengte en/of de precieze breedte van het doorzicht en/of de precieze bebouwingsafstand tot het Helperdiep (mits deze bebouwingsafstand tot de *feitelijke* waterlijn minimaal 5 meter blijft). Op deze manier kan bij herontwikkeling recht worden gedaan aan de in 2003 door het college geformuleerde nadere eisen.

Standaardisering

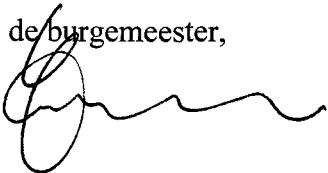
Het bestemmingsplan Helpman is gemaakt conform de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Deze standaard is inmiddels ingevoerd in de door de dienst gebruikte softwareapplicatie voor de vervaardiging van digitale bestemmingsplannen.

Inspraak en vooroverleg

Op 30 november 2009 is er vooroverleg geweest met het Wijkcomité Helpman over het bestemmingsplan in het algemeen en over de ontwikkelingen rond het kermisexploitantenterrein in het bijzonder. Nu wordt het plan conform de Inspraakverordening vrijgegeven voor inspraak gedurende vier weken. In die periode kan iedereen schriftelijk reageren. Daarnaast wordt het plan aan een aantal overheids- en semi-overheidsinstanties voorgelegd in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,

