

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 13 mei 2009

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 13 mei 2009
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Nieuwe raadszaal
Voorzitter: mevrouw K. Hazewinkel
Griffier: mevrouw K. Janiszyn

Opening

- A1. Mededelingen voorzitter en wethouders
- A2. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 13 mei 2009](#) (pdf)
- A3. Lange termijn agenda en lijst van moties en toezeggingen
- A4. Conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2009](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Cuypersweg](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie](#) (pdf)
- A5. Rondvraag
- B1. Raadsvoorstel Bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord
 - [Raadsvoorstel - Bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord](#) (pdf)
- B2. A. Collegebrief d.d. 23 april 2009: Ontwerp-bestemmingsplan Openbaar Vaarwater
B. Collegebrief d.d. 24 april 2009: Wonen op het water Diepenring/Noorderhaven
- B3. Collegebrief d.d. 21 april 2009: Voortgang en ontwikkelingstrategie Meerstad
- B4. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan De Held III
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III](#) (pdf)
- C1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 15 april 2009
Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 15 april 2009

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 13 mei 2009

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Concept-agenda: R en W nr. 09/06
Datum: woensdag 13 mei 2009
Tijd: 20.00-22.300 uur
Plaats: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. K. Hazewinkel
Commissiegriffier: mw. K. Janiszyn ☎ 367 7724
E-mail: k.janiszyn@griffie.groningen.nl

AGENDA

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1 Mededelingen voorzitter/portefeuillehouder
- A.2 Vaststelling agenda
- A.3 Lange-termijnagenda en lijst van toezeggingen
- A.4 Conformstukken:
 - Raadsvoorstel Jaarprogramma Archeologie 2009
 - Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid
 - Raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan Cuypersweg
 - Raadsvoorstel Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark
 - Raadsvoorstel Herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties
 - Raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie
- A.5 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Raadsvoorstel Bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord
- B.2 A.
 - Collegebrief d.d. 23 april 2009: Ontwerp-bestemmingsplan Openbaar VaarwaterB.
 - Collegebrief d.d. 24 april 2009: Wonen op het water Diepenring / Noorderhaven
- B.3 Collegebrief d.d. 21 april 2009: Voortgang en ontwikkelstrategie Meerstad
- B.4 Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan De Held III

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.2 Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 15 april 2009
Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 15 april 2009

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het *spreekrecht* bij de inhoudelijke agendapunten en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een

Agenda raadsie. Ruimte en Wonen 13 mei 2009

onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2009

RAADSVoorSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1894200

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Jaarprogramma Archeologie 2009

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding.

Voor u ligt het Jaarprogramma Archeologie 2009. Daarin wordt vooral vooruit gekeken naar de in 2009 (en volgende jaren) uit te voeren archeologische projecten. Voor uitgebreide verslagen van de archeologische projecten van voorgaande jaren wordt verwezen naar "ons" jaarboek voor archeologie, bouwhistorie en monumenten, *Hervonden Stad* 2007 (verschenen januari 2009) en 2008 en naar de verplichte basisrapporten. Deze worden onder de titel "*Stadse Fratsen*" gepubliceerd op de website van de Stichting Monument en Materiaal.

In paragraaf 2 en in bijlage 1 vindt u een overzicht van de nu voorgenomen onderzoeken in 2009.

Tot slot geeft paragraaf 3 een overzicht van de verdeling van de archeologiekosten en van de dekking, nader uitgewerkt in bijlage 2.

2. Programma archeologie 2009, een kwestie van kiezen en onderhandelen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente is continu een kwestie van kiezen en onderhandelen. Hoewel de per 2007 vernieuwde Monumentenwet 1988 archeologisch onderzoek een wettelijke basis geeft, komt die pas goed tot zijn recht bij het vernieuwen van bestemmingsplannen. Pas dan kan voor burgers en overheid duidelijkheid worden gegeven waar archeologie een factor van belang zal zijn. Omdat het proces van bestemmingsplanaanpassing vele jaren zal vergen, wordt nog dit jaar met een aanpassing van de monumentenverordening een tijdelijk noodverband gelegd, zoals mogelijk gemaakt door de Monumentenwet. Met het vernieuwen van de bestemmingsplannen wordt deze verordening in de loop der jaren als het ware ingehaald. De nieuwe Grexwet lijkt mogelijkheden te bieden om tot verevening van archeologiekosten te komen. Er zal een verkenning naar deze mogelijkheid worden uitgevoerd.

2.1 Onderzoeksagenda.

Voor het veldwerk in 2009 dient een keuze te worden gemaakt uit aangekondigde bouw- en grondwerkzaamheden. Deze keuze is voornamelijk een vakinhoudelijke, waarbij enerzijds wordt opgegraven wat niet verloren mag gaan, en anderzijds wordt

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2009

2

gelet op de kansen die het project biedt om de historische en/of ruimtelijke kennis te verrijken, en op de mogelijkheid om, gerelateerd aan tijd, ruimte en middelen voldoende te kunnen onderzoeken. In juridische zin wordt daarbij teruggegrepen op bestemmingsplannen en (voor)beschermde terreinen (Monumentenwet en -verordening), vakinhoudelijk op gegevens van de rijksoverheid (zie o.a. www.kich.nl) en de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie (zie: www.noaa.nl), aangevuld met resultaten van eerder onderzoek binnen de gemeente. De NOaA bevat de laatste stand van kennis en biedt vragen voor toekomstig onderzoek, maar verdient lokaal uitwerking om keuzes beter te kunnen onderbouwen en vooral inzichtelijk te maken. Een lokale onderzoeksagenda lijkt in toenemende mate van nut te kunnen zijn bij het voor niet-archeologen inzichtelijk maken van onderzoeksopgaven. Een voorstel om tot zo'n agenda te komen zal in 2010 het licht zien.

2.2 Opgravingsvergunning.

Sinds 1993 is de gemeente in het bezit van een opgravingsbevoegdheid, zoals vrijwel alle grotere gemeenten in Nederland. Daarmee kan de gemeente zelfstandig opgravingen uitvoeren - samen met de vrijwilligers van Monument en Materiaal en ingehuurde archeologen - en beheert zij zelf de vondsten en de documentatie. Deze door de minister van OCW verstrekte vergunning wordt vooral gebruikt bij gemeentelijke projecten. Op deze wijze kan directer in het opgravingsveldwerk worden gestuurd zodat met relatief lage kosten maximaal resultaat behaald kan worden. Omdat in september 2009 de huidige vergunning verloopt, is in april 2009 een verzoek tot verlenging van de opgravingsvergunning verzonden.

Eén van de voorwaarden voor verlening van de opgravingsbevoegdheid is een goede personele bezetting. Daaraan wordt voldaan door de aanstelling van een depotbeheerder/conservator en de (vaste) inhuur van een ervaren veldarcheoloog en veldtechnicus. Met name door de inhuur voor langere tijd is continuïteit van kennis zoveel mogelijk gewaarborgd. Een andere voorwaarde is het publiceren van de opgravingsresultaten volgens een in de (verplichte) Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) omschreven stramien. In de publicaties was een achterstand ontstaan, zoals in het vorige jaarprogramma is aangegeven. Aan het einde van 2009 zullen de resultaten van de onderzoeken uit 2003 en deels uit 2004 zijn gepubliceerd. De huidige gemeentelijke onderzoeken worden zo mogelijk direct na het veldwerk geanalyseerd en kort daarna op het internet gepubliceerd in de serie Stadse Fratsen (zie: <http://www.stichtingmenm.nl/explorer/earcheo/fratsen/inleiding.htm>). De gehele achterstand zal in 2010 zijn ingelopen.

2.3 Te maken keuzes.

In die gevallen waarin aantasting van waardevol archeologisch bodemarchief onvermijdelijk is, resteert in principe het opgraven daarvan. De hier gepresenteerde lijst van archeologische projecten (zie bijlage 1) is de vakinhoudelijke selectie uit wat op het moment van schrijven aan tientallen plannen en projecten bekend is. In de praktijk zal op grond van financiële middelen, beschikbare capaciteit en inhoudelijke resultaten in het veld definitieve keuzes moeten worden gemaakt (niet, geheel of gedeeltelijk opgraven) en zal soms moeten worden gekozen tussen (voordeliger) zelf opgraven of (tegen marktтарieven) uitbesteding aan archeologiebedrijven. Leidraad in deze keuze is de mogelijkheid om een archeologisch (voor)onderzoek als voorwaarde bij vergunningverlening te kunnen meegeven (ondermeer via de sloopvergunning art. 37

5

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2009

3

Monumentenwet, oude en nieuwe vrijstellingsprocedures WRO). In die gevallen ligt de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van archeologische onderzoeken primair bij de initiatiefnemer.

2.4 Archeologisch onderzoek in 2009.

In 2009 wordt er één grote opgraving uitgevoerd, aan het Boterdiep. Dit stuk stad is rond 1620 bij de middeleeuwse stad getrokken, maar kent als "voorstad" aan de voorloper van de Bloemstraat, de Jacobijnerweg en het zogenaamde Selwerderdiepje een veel langere geschiedenis. Van bijzondere omvang is ook het onderzoek tijdens het vernieuwen van de riolering in de binnenstad. In de Brugstraat worden naar verwachting wegverhardingen uit begintijd van de stad aangetroffen, de 11de eeuw. In de Rode Weeshuisstraat en de Broerstraat komen tijdens het rioleringswerk waarschijnlijk gebouwsporen uit de 11de eeuw en later naar boven. Aan de Grote markt oostzijde wordt in het verlengde van het proefonderzoek van 2008 de bouwlocatie voor de nieuwbouw van Mutua Fides onderzocht. Ook daar worden sporen uit de 11de eeuw verwacht, maar waarschijnlijk ook belangwekkende delen van het oudste grafveld van Groningen. Dat bevat begravingen vanaf de 8e eeuw en is tot ca. 1828 in gebruik geweest. Tijdens de opgraving van 2009 worden monsters genomen van de menselijke resten, om met behulp van DNA-analyse relaties tussen de begraven Groningers vast te kunnen stellen, indien geschikt DNA aanwezig is.

Veel bouwprojecten lijken als gevolg van de kredietcrisis vertraging op te lopen, waarmee archeologisch onderzoek ook opschuift. Om die reden is in het overzicht (bijlage 3) voor een groot aantal projecten de doorlooptijd en ook de kosten aangegeven met PM.

Onder de in 2007 vernieuwde Monumentenwet (zie: <http://www.overheid.nl/op/>) neemt het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek (het verrichten van boringen en proefopgravingen) een belangrijke plaats in in het ruimtelijke ordeningsproces. Doel van dit vooronderzoek is om uit te maken of er sprake is van archeologie, die behoudenswaardig is en opgegraven dient te worden, wanneer het niet ter plekke kan worden bewaard. Die kennis is noodzakelijk om (bouw)aanvragen te kunnen beoordelen en ook voor het maken van bestemmingsplannen. In alle gevallen worden de (beperkte) kosten gedragen door het project en bestaat de gemeentelijke taak uit het schrijven of beoordelen van een Programma van Eisen, het mede beoordelen van offertes, het uitvoeren van veldinspecties en tenslotte het screenen en accorderen van het eindrapport met adviezen. Voor de aanleg van tramlijn 1 zal waarschijnlijk nog in 2009 archeologisch vooronderzoek worden verricht, zodat in de nieuwe bestemmingsplannen archeologische waarden kunnen worden meegenomen. Een ander voorbeeld van de inzet van verkennend en waarderend vooronderzoek vindt al enkele jaren plaats in Meerstad, ter voorbereiding op de uitvoering van de eerste fase.

3. De kosten en de dekking.

Met ingang van 2000 maakt een prognose van te onderzoeken locaties deel uit van het jaarprogramma archeologie. In de door uw raad vastgestelde nota "Toen voor Straks" (2000) is de financiering van de archeologie geregeld: uit het ISV-II is voor 2009 per jaar € 300.000,-- beschikbaar voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, en uit de meeropbrengst van de bouwleges komt jaarlijks maximaal en onder voorbehoud € 90.756,-- voor het voeden van het archeologiefonds. Dit fonds is onder meer bedoeld

6

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2009

4

om grote en kostbare onderzoeken te kunnen bekostigen. Om dit fonds te kunnen benutten is een regeling opgesteld en door uw raad in 2001 goedgekeurd. In het kader van *extra archeologische inzet binnenstad* heeft uw raad in 2007 € 1 miljoen incidenteel nieuw beleid beschikbaar gesteld, ten behoeve van archeologisch onderzoek aan de Grote Markt-oostzijde en in het Damsterdiep. Voor opgravingen in het Damsterdiep (2007-2008) is separaat € 400.000,-- beschikbaar gesteld (2008). Het restant van € 600.000,-- ten behoeve van de Grote Markt-oostzijde (2008 en verder) is met het jaarprogramma 2007-2008 aangevraagd en geoormerkt voor de voorbereiding en ten dele de uitvoering van het archeologische onderzoek aldaar.

Het Ministerie van OCW stort in het kader van de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg jaarlijks € 90.000,-- in het gemeentefonds. Dit budget is bedoeld om bestuurslasten te mitigeren en wordt sinds 1 oktober 2007 gebruikt om een tweede (beleids)archeoloog in dienst te houden. Deze toedeling is reeds in de begroting 2007 van de dienst RO/EZ opgenomen. Een tweede toedeling bedraagt € 0,11 per voordeur en is bedoeld ter bestrijding van excessieve archeologiekosten. Dat zijn de kosten die niet in redelijkheid aan de "verstoorder" kunnen worden toegeedeeld. Jaarlijks is de opbrengst circa € 17.000,--. Dit bedrag wordt toegeedeeld aan het Groninger Archeologiefonds. In voorkomende gevallen kan dit bedrag ontoereikend zijn voor het doel waarvoor het wordt verstrekt. Om niet alle lasten op de gemeentekas af te wentelen wordt, zoals gemeld, gestudeerd op mogelijkheden om binnen de Grexwet tot een verevening van archeologiekosten te komen.

De voorgenomen archeologische werkzaamheden in 2009 belopen globaal € 1.714.006,-- (zie bijlage 1 en 3). Daar staat als dekking tegenover € 300.000,-- uit het ISV-II 2007 (reeds opgenomen in de begroting 2009 van de dienst RO/EZ, deelprogramma cultuurhistorie), € 203.000,-- ten laste van de reserve Groninger Archeologiefonds, € 493.000,-- dekking uit diverse gemeentelijke projecten en € 423.000,-- externe dekking.

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Jaarprogramma Archeologie 2009					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7:10 Cultuurhistorie (onttrekking reserve Groninger archeologiefonds)	203.000		203.000-		203.000	-
7:10 Cultuurhistorie (bijzorg investeringsprojecten)	493.000	493.000	-		-	-
7:10 Cultuurhistorie (bijzorg denden)	423.000	423.000	-		-	-
Totalen begrotingswijziging	1.119.000	916.000	203.000-		203.000	-

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2009

5

5. Besluitvorming.

Gelet op het vorenstaande en met verwijzing naar de bijlagen 1, 2 en 3 stellen wij u voor te besluiten:

- I. het Jaarprogramma Archeologie 2009 vast te stellen;
- II. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1792505

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Op 2 oktober 2007 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Oud Zuid vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Tijdens de inspraakperiode van vier weken zijn elf schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 9 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan van 11 september tot en met 23 oktober 2008 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 08.1652057 van 2 september 2008) op de hoogte gesteld. In deze periode had ook - op grond van de Wet geluidshinder - ter inzage moeten liggen de ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid. Omdat dit niet is gebeurd, heeft dezelfde versie van het bestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegen van 29 januari tot en met 11 maart 2009, nu samen met de ontwerp-beschikking.

In deze bijlage bij het raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake alle ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
- exploitatieplan.

Bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, twee maal voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 10 september 2008 en van 28 januari 2009. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

2

kan brengen bij uw raad.

Op de gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen "Ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid" is inmiddels een besluit genomen. Voor dit bestemmingsplan hebben wij een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder verleend voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

- a. ProRail;
- b. een achttal bewoners van de Parkweg;
- c. Bewonersvereniging Het Wilde Klubje;
- d. Gruno m.h., J. G. F. Geerdink en H. Geerdink.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 23 oktober 2008, dan wel 12 maart 2009 ontvangen en dus tijdig ingediend. Door een tweetal indieners van zienswijzen is, door gebruik te maken van de tweede mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, de eerder ingediende brief op een aantal punten aangevuld. Onderstaand komt dit aan de orde.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad a. ProRail.

In het plan zijn, volgens ProRail, ontwikkelingen beschreven die de belangen van de spoorweginfrastructuur kunnen schaden. Ten aanzien van een eventuele aanvraag van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai door de gemeente Groningen, wordt ProRail daarvan graag op de hoogte gesteld.

In de bestemmingsbepaling van de bestemming "Verkeersdoeleinden railverkeer" zijn, naast spoorwegverkeer, groenvoorziening, bermen, waterlopen en additionele voorzieningen genoemd. ProRail verzoekt om de bestemming tot alleen voor spoorwegverkeer te beperken.

Reactie: Zoals door ons aangegeven in ons commentaar op de overlegreactie van ProRail (november 2007) zal de gemeente bij vaststelling van een hogere waarde de hiertoe voorgeschreven procedure volgen. Deze wettelijk voorgeschreven procedure voorziet overigens niet in een kennisgeving aan de exploitant van de spoorweg.

Ten aanzien van de bestemming voor de spoorweg is het uitgangspunt gehanteerd dat er een beschermende, conserverende regeling van toepassing moet zijn. Dit komt tot uitdrukking in de specifieke bestemming Verkeersdoeleinden Railverkeer die op het spoorvak, voor zover vallend in het plangebied, is gelegd. Het spoor en de naastgelegen gronden zijn hiermee primair voor en ten behoeve van verkeersdoeleinden bestemd. De feitelijke situatie is echter dat zich aan weerszijden van het spoor groenstroken, sloten, en dergelijke bevinden. Door deze zaken in de bestemmingsomschrijving op te nemen is de feitelijke situatie vastgelegd en is bebou-

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

3

wing uitgesloten. Ons inziens zijn de belangen van ProRail hiermee voldoende gewaarborgd.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van ProRail niet over te nemen.

Ad b. Een achttal bewoners van de Parkweg.

Kamerverhuur.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bij recht opgenomen mogelijkheid binnen de bestemming woondoeleinden van kamerverhuur. De indieners van de zienswijze vinden het beter dit door middel van een ontheffing te regelen. Een afweging van deze functie en het gebruik vindt dan binnen het kader van het bestemmingsplan plaats. De sinds mei 2008 geldende 15% norm voor kamerverhuurpanden per straat heeft een planologische impact die in het bestemmingsplan tot uitdrukking moet komen. Verder is het de indieners van de zienswijze niet duidelijk waarom in de bestemmingen, anders dan wonen, kamerverhuur niet bij recht is opgenomen. Gevraagd wordt of het college dit een ongewenste ontwikkeling vindt.

Reactie: Met betrekking tot het aspect kamerverhuur zijn meerdere wettelijke regimes van toepassing, die naast elkaar functioneren: de Wet ruimtelijke ordening en de Huisvestingswet. Op basis van de Wro worden verschillende vormen van wonen, waaronder kamerverhuur, mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Door middel van de Huisvestingswet is hierop verder te sturen, bijvoorbeeld als het gaat om woningvoorraad en woon- en leefklimaat. Het is ook deze wet die het mogelijk maakt om ten behoeve van kamerverhuurpanden een onttrekkingsvergunning te eisen om de woning aan de reguliere woonfunctie te onttrekken. Dit is het middel waarmee gestuurd wordt op de huidige beleidsregel dat per straat 15% kamerverhuurpanden aanwezig mag zijn. Het is dan ook niet nodig dit percentage in het bestemmingsplan vast te leggen. Bovendien wordt een bestemmingsplan in principe voor de duur van 10 jaar vastgesteld. De situatie kan zich voordoen dat het wenselijk is het kamerverhuurbeleid aan te passen. De bestemmingsplannen waarin deze regel zou zijn opgenomen, zouden dan ook moeten worden aangepast. Dit is geen wenselijke situatie. Voor kamerverhuur in panden met een bestemming, anders dan wonen, willen we kamerverhuur niet bij recht regelen. Dat wil niet zeggen dat andere gebouwen nooit in aanmerking kunnen komen voor kamerverhuur. Er moet dan echter eerst beoordeeld worden of een betreffend pand geschikt is voor deze vorm van bewoning. Bij een concreet initiatief komt dit aan de orde.

Dakopbouwen.

Voor onder andere de Parkweg is de mogelijkheid voor een dakopbouw (ontheffing 15.4.1.d.) opgenomen in het bestemmingsplan. Tegen twee aspecten van deze mogelijkheid wordt bezwaar gemaakt:

- de bouwhoogtes aan binnenterreinen kunnen hierdoor extreem hoog worden (18 tot 16 meter). Dit is een verslechtering van de woonsituatie;

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

4

- dakopbouwen worden meestal gebruikt voor extra kamerverhuur. Dit betekent een intensivering van het gebruik en een vergroting van de druk op het woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van de ontheffing wordt dit punt nooit meegenomen; er wordt gewezen naar de huisvestingswet. Dit is volgens indieners van de zienswijze onterecht als de conclusie reeds is dat in een bestaande woonomgeving een verdere groei van kamer- verhuurbedrijven ongewenst is.

Als de mogelijkheid voor dakopbouwen blijft bestaan, wordt verzocht op te nemen dat "dakopbouwen" niet tot aan de bestaande achtergevel mogen worden gebouwd, maar enkele meters worden teruggerooid.

Reactie: De constatering dat er middels een ontheffing een dakopbouw gerealiseerd kan worden in een groot deel van het plangebied, is correct. Het feit dat dit alleen door middel van een door het college af te geven ontheffing kan, geeft al aan dat een dergelijke ontheffing niet zonder meer verleend zal worden. In de bij de ontheffing opgenomen voorwaarden (artikel 15.4.2.) is dan ook aangegeven op welke aspecten een aanvraag voor ontheffing getoetst wordt. Ons inziens is hiermee voldoende gewaarborgd dat de woon- en leefklimaat op peil blijft.

Bovendien is in het bestemmingsplan opgenomen dat de woningen aan onder andere de Parkweg met een kap dienen te worden afgedekt. De kap dient de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping voor meer dan 50% te omvatten.

Voor het kenmerkende en waardevolle karakter van de Parkweg is de afdekking met kap van groot belang. Voor de beleving van de kap is met name de voorzijde belangrijk, alsmede het doorlopen van de noklijn. Aan de achterzijde zijn echter diverse dakopbouwen gerealiseerd. Aan de kap-afdekking aan de achterzijde wordt, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, dan ook minder waarde gehecht. Om deze reden is een ontheffing voor dak- opbouwen aan de achterzijde toegevoegd (artikel 15.4.1 sub d). Ook voor deze ontheffing geldt dat zij alleen kan worden toegepast als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van onder meer de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Ten aanzien van de opmerking dat de dakopbouwen veelal voor kamer- verhuur gebruikt worden, verwijzen we naar onze voorgaande reactie. Hier is aangegeven hoe we sturen op de hoeveelheid kamerverhuurpanden per straat.

Differentiatiegrens.

Verzocht wordt de differentiatiegrens dichter achter de achtergevels van het Hoornsediep 28 tot en met 36 langs te leggen. Zoals nu ingetekend kan er met een hoogte van 16 meter tot een afstand van 4,5 meter uit de achtergevel gebouwd worden. Er wordt dan achter de hoekwoning Parkweg 108 gebouwd, met verslech- tering van daglichttoetreding tot gevolg.

Reactie: Er is bewust gekozen om aan de achterzijde van bestaande woningen extra ruimte te bieden. Het bestemmingsplan biedt hiermee de gewenste flexi-

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

5

biliteit aan bewoners en ondernemers en zorgt er zodoende voor dat mensen niet per se hoeven te verhuizen bij veranderende ruimtewensen. Bij het verlenen van een bouwvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de gebouwen ten aanzien van onder meer de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken. Onacceptabele situaties, bijvoorbeeld met betrekking tot verslechtering van daglichttoetreding, kunnen met het stellen van nadere eisen worden voorkomen. Er is geen reden tot het wijzigen van de differentiatiegrens.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van de bewoners van de Parkweg niet over te nemen.

Ad c. Bewonersvereniging Het Wilde Klubje.

De bewonersvereniging is aangenaam verrast dat het stedenbouwkundig plan voor de Grunobuurt Noord, dat op 19 juli 2006 door uw raad is vastgesteld, is gebruikt in het bestemmingsplan. Wel wordt gewezen op een fout onder 15.2.2.f. Niet de blokken 1, 2, 7 en 8 moeten trapsgewijs op- en aflopen, maar de blokken 3, 4, 5 en 6.

Reactie: In het bestemmingsplan is inderdaad een tekstuele vergissing gemaakt. De tekst zal worden gewijzigd conform de opmerking.

In de tweede brief van de bewonersvereniging (24 februari 2009) wordt verzocht voor het gebied Grunobuurt Noord een mogelijkheid te creëren voor kleinschalige horeca, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel door aanvulling van artikel 15.6, lid c. Op dit moment zijn er twee winkels die op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet terug kunnen komen.

Reactie: Voor alle duidelijkheid willen we erop wijzen dat in het bestemmingsplan voor de bestaande winkels een regeling is opgenomen. Door middel van aanduidingen op de plankaart en de daaraan gekoppelde regels mogen op deze plekken winkels en dienstverlenende bedrijven zijn gevestigd. We zijn het echter met de indieners van de zienswijze eens dat met name de strook langs de Paterswoldseweg zich goed leent voor detailhandel en dienstverlenende bedrijvigheid op bescheiden schaal. Van oudsher komen deze functies ook voor in deze zone, met name op de hoeken. In het bestemmingsplan zal daarom een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen om naast dienstverlenende bedrijvigheid ook detailhandel op beperkte schaal toe te staan langs de Paterswoldseweg. Horeca heeft ons inziens een te grote impact op de naast- en bovenliggende woonbebouwing. Deze functie staan we daarom niet toe in het bestemmingsplan.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van Bewonersvereniging Het Wilde Klubje over te nemen en:

- *de tekst van artikel 15.2.2 sub f te vervangen door de volgende tekst: de bouwhoogte binnen de blokken 3, 4, 5 en 6 loopt trapsgewijs op en*

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

6

af in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord dat door de raad is vastgesteld op 19 juli 2006;

- *artikel 15.6 aan te vullen met een ontheffing van de gebruiksregels om aan de Paterswoldseweg detailhandel tot een brutovloeroppervlak van maximaal 500 m² per bouwblok mogelijk te maken.*

Ad d. Gruno m.h., J. G. F. Geerdink en H. Geerdink.

Genoemd worden drie geluidrapporten die niet ter inzage zijn gelegd ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Reactie: Het is juist dat de genoemde geluidsrapporten niet ter inzage hebben gelegen bij het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het is geen formeel vereiste om bij het voorontwerp de geluidsrapporten toe te voegen. De geluidsrapporten hebben wel tezamen met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Het terrein van Nelf lakfabrieken is in de zuidwest- en zuidoosthoek vervuild. Boven deze verontreinigingen zijn woningen gepland. Eventuele technische maatregelen zijn niet aangegeven. De rapporten hadden met het bestemmingsplan ter inzage moeten liggen.

Reactie: Het klopt dat de bodemonderzoeksrapporten niet bij het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage hebben gelegen. Dit is ook geen formeel vereiste. Het saneren van de bodemverontreiniging en het geschikt maken van de locatie voor het beoogde gebruik verloopt via de Wet bodembescherming (Wbb). Voorafgaand aan de bouw moet de initiatiefnemer de locatie geschikt maken voor het beoogde gebruik. Dit betekent voor deze locatie dat een sanering noodzakelijk is. De initiatiefnemer mag pas met de sanering beginnen nadat het bevoegd gezag (de gemeente Groningen) heeft ingestemd met het saneringsplan. Hiervoor gelden de eisen van uit de Wbb.

De opmerking van burgemeester en wethouders naar aanleiding van de reactie van de Milieudienst "te weinig specifiek" is in strijd met haar verantwoordelijkheid voor het welbevinden van haar burgers.

Reactie: In het eindverslag van de inspraak op het bestemmingsplan Oud Zuid is de genoemde opmerking van burgemeester en wethouders niet opgenomen. Het is daarom niet geheel duidelijk op welke verantwoordelijkheid wordt gedoeld. Aangenomen wordt dat het hier, in aansluiting op de voorgaande opmerking, gaat over de bodemsanering die noodzakelijk is om de gronden geschikt te maken voor woningbouw. In onze voorgaande reactie is reeds aangegeven dat sanering plaats zal vinden. Ten tijde van het verschaffen van de bouwvergunning moet de kwaliteit van de grond geschikt zijn voor het realiseren van de geplande functies.

Gezien de hoogte en de getraptheid in lagen van de bouwlagen zou er een gedegen onderzoek naar de val- en wervelwinden moeten plaatsvinden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

7

Reactie: Hoewel niet aangegeven in de brief, wordt hier waarschijnlijk bedoeld op de ontwikkeling van Grunobuurt-Noord. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin de bouwhoogte is getrapd. Dit plan is nu juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De toegestane bouwhoogte varieert tussen de 2 en 7 bouwlagen. Dat is gelijk aan respectievelijk 7 en 25 meter. Voor gebouwen met een dergelijke hoogte bestaat in het kader van het bestemmingsplan geen wettelijke verplichting tot het doen van windhinderonderzoek. Ons inziens is een dergelijk onderzoek, gezien de omgeving en de maximale bouwhoogte, ook niet noodzakelijk.

In afwijking van hetgeen wordt gemeld komt het stratenpatroon voor het grootste deel niet overeen met het huidige.

Reactie: In de toelichting van het bestemmingsplan staat in Hoofdstuk 4 "Ruimtelijke ontwikkeling" vermeld dat er voor het herinrichtingsgebied Grunobuurt-Noord een nieuw stratenpatroon ontstaat. Dit nieuwe stratenpatroon is ingepast en sluit aan op de ontsluitingswegen van dit stadsdeel.

Het getrapd zijn van de bouwblokken zal niet bijdragen aan schoonheid en woongenot.

Reactie: De ruimtelijke en functionele kaders van de Grunobuurt-Noord zijn overgenomen uit het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Hierin is bewust van een getraptheid van de bouwlagen uitgegaan. Het stedenbouwkundig plan is naar mening van de raad en het college goed inpasbaar. Een ieder is uiteraard vrij om zijn mening ten aanzien van het plan te geven. Ons inziens vormt een mening over de schoonheid en het vermeende woongenot geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

De James Wattstraat heeft ten onrechte geen beschermde regeling volgens artikel 36 van de Monumentenwet gekregen.

Reactie: De James Wattstraat heeft nooit een monumentale status gehad en komt derhalve niet in aanmerking voor een beschermde regeling op basis van de Monumentenwet.

In het voortraject van het bestemmingsplan zou Nijestee gemeld hebben dat 25% van de woningen in de sociale sector zal vallen. Door bewoners is telkens gevraagd dit percentage naar 35% te verhogen. Verder merkt de indiener van de zienswijze op dat de huurprijs van de woningen na de eerste keer te zijn verlaten wordt verhoogd. De bijkomende kosten liggen 100% hoger dan die van de huidige woningen in de Grunobuurt, o.a. veroorzaakt door het onderhoud van de binnenplaatsen van de bouwblokken. De woningen zijn niet beschikbaar voor 10% van de huidige huurders in de Grunobuurt.

Reactie: Nijestee wil in de nieuwe Grunobuurt 150 sociale huurwoningen realiseren (ca. 30%), en daarnaast nog eens 100 sociale koopwoningen (met koopgarantregeling). Dit laatste is voortgekomen uit overleg met de buurt-

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

8

vereniging HWK. Het aantal sociale huurwoningen in de Grunobuurt past in de afspraken van het Lokaal Akkoord (350 per jaar, over 10 jaar). Dit aantal is gebaseerd op onderzoek naar de omvang van de doelgroep. Alle huurders (met huurovereenkomst voor onbepaalde tijd) die dat willen, kunnen terugkeren.

Er is geen reden om aan te nemen dat de corporatie de sociale huur op korte termijn uit de Grunobuurt wil halen. Sociale verhuur is een kerntaak van de corporaties. In dit bestemmingsplan (Oud Zuid) is er niet voor gekozen om minimumpercentages sociale huur vast te leggen.

De bijkomende kosten zullen hoger worden dan in het oude plan, maar dit is inherent aan de ontwikkeling van nieuwe plannen.

Nijestee heeft geen rekening gehouden met de komende daling van huizenprijzen met 20%. Het bouwschema moet daarom door boetes in het bestemmingsplan vastgelegd worden.

Reactie: De herinrichting van Grunobuurt-Noord is al geruime tijd in voorbereiding. Nijestee heeft de kosten en het risico van de herontwikkeling vrijwel volledig naar zich toetrokken. Het bestemmingsplan regelt nu de mogelijkheden zoals in het stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd. Het is daarom niet nodig de uitvoering van het plan anderszins te regelen.

Nijestee heeft per 1 juli 2008 een vrijstelling verzocht. Het college heeft deze vrijstelling die nodig is om het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren, nog niet verleend en is de procedure daartoe nog niet gestart.

Reactie: Om een project te kunnen realiseren kan uit meerdere procedures gekozen worden. Dit zijn onder andere de procedure van het bestemmingsplan en die van de artikel 19-vrijstelling van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, die per 1 juli 2008 is vervangen door de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de mogelijkheid van een vrijstelling ex artikel 19 komen te vervallen. Verzoeken die voor 1 juli 2008 zijn ingediend kunnen nog conform de oude wetgeving afgehandeld worden. Nijestee heeft een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 ingediend. Het doorzetten van deze procedure heeft geen invloed op de inhoud van het plan. Het stedenbouwkundig plan is immers bepalend. Bij een onverhoopte vertraging van de bestemmingsplan-procedure kan er alsnog voor worden gekozen de vrijstellingsprocedure door te zetten.

Het bestemmingsplan moet nopen tot verwezenlijking van de bestemming. Burgemeester en wethouders hebben in deze onvoldoende gehandeld inzake haar maatschappelijke belangen.

Reactie: Het bestemmingsplan maakt, zoals gezegd, het stedenbouwkundig plan mogelijk. Het stedenbouwkundig plan heeft een zorgvuldig voorbereidingstraject doorlopen, dat tot een plan heeft geleid waarover overeenstemming bestaat en dat uitvoerbaar is. Ook de buurt is bij de voorbereiding van het plan betrokken (zie de inhoudelijke reactie van

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

9

Bewonersvereniging Het Wilde Klubje). Woningcorporatie Nijestee is initiatiefnemer van het plan. Het vervangen van sterk verouderde woningen door nieuwbouw getuigt ons inziens van een visie op de woningvoorraad en betekent gezins dat de maatschappelijke verantwoordelijkheid wordt verzaakt.

De herinrichting van Grunobuurt-Noord is een door ons gewenste ontwikkeling die leidt tot een opwaardering van een verouderd stukje stad.

Het blijft wenselijk de mogelijkheden van "intense laagbouw" te onderzoeken. De huidige Grunobuurt leent zich hier uitstekend voor, en kan tot een goedkopere ontwikkeling leiden.

Reactie: Zoals in onze voorgaande reactie aangegeven, ligt er op dit moment een stedenbouwkundig plan met een breed draagvlak ten grondslag aan het bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat er naar aanleiding van deze opmerking geen aanleiding bestaat om, in de eindfase van het planvormingstraject, opnieuw alternatieven te onderzoeken en het voorliggend plan te wijzigen.

Naar aanleiding van de tweede terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de eerste brief met een viertal punten aangevuld (8 maart 2009). Ten eerste wordt opgemerkt dat de gemeente bewust de plannen van Gruno m.h. niet in overweging heeft willen nemen. Dit blijkt uit de volgende feiten:

- Nijestee wil geen relatie aangaan met Gruno m.h.;
- er is geen gelegenheid gegeven de plannen van Gruno m.h. te tonen;
- de weigering van de bezwaarschriftencommissie het bezwaar aangaande het hiervoor genoemde punt in behandeling te nemen;
- het niet meenemen van de ingediende zienswijze op het ontwerp-stedenbouwkundig plan;
- in de raadscommissie kreeg Gruno m.h. slechts 3 minuten spreektijd, terwijl Nijestee 45 minuten kreeg om haar plannen toe te lichten.

Reactie: In het kader van de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is herhaalde malen op een open wijze met bewoners en omwonenden gecommuniceerd, waarbij onder andere HWK als vertegenwoordiger van de buurt heeft aangezet. De relatie tussen Nijestee en Gruno m.h. is in dit kader niet iets dat de gemeente aangaat.

De resultaten van het planvormingstraject zijn uiteindelijk vertaald in het stedenbouwkundig plan dat door de raad is vastgesteld. Deze vaststellingsprocedure heeft langs de daarvoor geëigende weg, op een zorgvuldige wijze, plaatsgevonden. Met de vaststelling is deze procedure afgehandeld en heeft het bestemmingsplan zich te conformeren aan dit plan.

Ten tweede is het stedenbouwkundig plan voor de Grunobuurt gebrekkig tot stand gekomen. De gemeenteraad heeft geen rechtspersoonlijkheid en het plan ontbeert de wettelijke mogelijkheid van beroep.

Reactie: Ten aanzien van de besluitvorming met betrekking tot het stedenbouw-

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

10

kundig plan van de Grunobuurt is, zoals in de voorgaande reacties aangegeven, de nodige zorgvuldigheid betracht. Er is een breedgedragen plan ontstaan dat uiteindelijk door de raad is vastgesteld. De bevoegdheden van de raad, en de hierbij te volgen procedurestappen zijn wettelijk vastgelegd.

Ten derde is het bestemmingsplan te volgend aan het stedenbouwkundig plan. Enige flexibiliteit ontbreekt nu. Een nader uit te werken bestemming was beter geweest.

Reactie: Het bestemmingsplan heeft, wat betreft het plan Grunobuurt-Noord, tot doel de overeengekomen, en door de raad vastgestelde, invulling vast te leggen. Het aanbrengen van flexibiliteit in het bestemmingsplan, waar Gruno m.h. op doelt, is dan ook niet nodig, er is immers overeenstemming met de betrokken partijen. Een "uit te werken bestemming" wordt gebruikelijk op gebieden gelegd, waarvoor nog geen overeenstemming over de detaillering is. Voor Grunobuurt-Noord is deze situatie niet aan de orde. Onzes inziens is het detailleringsniveau van de bestemming voor dit deel van Oud Zuid passend bij de gemaakte afspraken.

Ten vierde is onvoldoende onderzocht of het mogelijk is de bestaande bebouwing van de Grunobuurt op te knappen zoals in o.a. de Gerbrand Bakkerstraat is gebeurd.

Reactie: In het voorbereidingstraject van de planvorming is ook het opwaarderen van de bestaande woningen als variant in beeld geweest. Deze variant heeft het in de afweging van alle verschillende belangen niet gered. Samen met Nijestee is uiteindelijk een breedgedragen en uitvoerbare invulling van Grunobuurt-Noord tot stand gekomen.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van Gruno m.h., J. G. F. Geerdink en H. Geerdink niet over te nemen.

Samenvatting van de wijzigingen en de ambtshalve wijzigingen.

Wijziging als gevolg van zienswijzen.

De tekst van artikel 15.2.2 sub f wordt vervangen door de volgende tekst: de bouwhoogte binnen de blokken 3, 4, 5 en 6 loopt trapsgewijs op en af in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord dat door de raad is vastgesteld op 19 juli 2006.

Artikel 15.6 wordt aangevuld met een ontheffing van de gebruiksregels om aan de Paterswoldseweg detailhandel tot een brutovloeroppervlak van maximaal 500 m² per bouwblok mogelijk te maken.

Ambtshalve wijzigingen.

De ontwikkelingslocatie Hoornsediep wordt buiten het bestemmingsplan gelaten. Over

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

11

de stedenbouwkundige invulling van dit projectgebied is nog geen volledige overeenstemming tussen de partijen. Te zijner tijd wordt hiervoor een apart projectbestemmingsplan vastgesteld.

De plangrens ter hoogte van Concourslaan 5 wordt enigszins verruimd zodat het gehele gebouwtje binnen de bestemmingsplangrens komt te liggen. In het ontwerpbestemmingsplan liep de grens over het gebouwtje.

Als gevolg van de hiervoor genoemde wijziging worden aan de bestemming Groenvoorzieningen bebouwingsregels ten behoeve van het recreatiegebouw Concourslaan 5 toegevoegd.

Exploitatie.

Voor zover het bestemmingsplan ontwikkelingen "bij recht" mogelijk maakt, zijn deze reeds vergund of zijn hiervoor exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelende partijen gesloten. Deze situatie doet zich onder andere voor in Grunobuurt-Noord. Het opstellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is daarmee niet noodzakelijk, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is (afdeling 6.4 van de Wro (Grondexploitatie), art. 6.12 lid 2a).

Voor de ontwikkeling van het Nelfterrein is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 6.12 lid 4 Wro is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. Het is daarom niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijzen van ProRail, de bewoners van de Parkweg en Gruno m.h., J. G. F. Geerdink en H. Geerdink niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Oud Zuid vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a. de tekst van artikel 15.2.2 sub f wordt vervangen door de volgende tekst: de bouwhoogte binnen de blokken 3, 4, 5 en 6 loopt trapsgewijs op en af in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord dat door de raad is vastgesteld op 19 juli 2006;
 - b. artikel 15.6 wordt aangevuld met een ontheffing van de gebruiksregels om aan de Paterswoldseweg detailhandel tot een brutovloeroppervlak van maximaal 500 m2 per bouwblok mogelijk te maken;
 - c. de ontwikkelingslocatie Hoornsediep wordt buiten het bestemmingsplan gelaten. Over de stedenbouwkundige invulling van dit projectgebied is nog geen volledige overeenstemming tussen de partijen. Te zijner tijd wordt hiervoor een apart projectbestemmingsplan vastgesteld;

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

12

- d. de plangrens ter hoogte van Concourslaan 5 wordt enigszins verruimd zodat het gehele gebouwtje binnen de bestemmingsplangrens komt te liggen. In het ontwerpbestemmingsplan liep de grens over het gebouwtje;
 - e. als gevolg van de vorige wijziging worden aan de bestemming Groenvoorzieningen bebouwingsregels ten behoeve van het recreatiegebouw Concourslaan 5 toegevoegd;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Cuypersweg

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1871270

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Cuypersweg

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij leggen wij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan Cuypersweg aan u voor.

Inleiding.

Het plan beoogt de bouw van 84 eengezinswoningen in de koopsector tussen Cuypersweg en Boterdiep. Om de nieuwe invulling van het terrein mogelijk te maken is het noodzakelijk een stedenbouwkundig plan op te stellen dat dient voor het verkrijgen van vrijstelling (artikel 19.2 van de WRO) van het huidige bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan Cuypersweg is vervaardigd op verzoek en in opdracht van Kroeze & Partners B.V. te Heerenveen. Deze ontwikkelaar ontwikkelt het project voor eigen rekening en risico.

Het plangebied betreft de voormalige Tuinlandlocatie gelegen aan de Cuypersweg. De braakliggende bedrijfslocatie ligt aan de rand van woonwijk De Hunze. Het aangekochte terrein van Tuinland bestaat uit twee onderdelen: een bedrijfslocatie en een parkeerterrein aan de overkant van de Cuypersweg. Bij dit bouwplan gaat het enkel om de bedrijfslocatie waar het voormalige pand van Tuinland was gevestigd. Voor het parkeerterrein zoekt Kroeze & Partners B.V. naar een invulling binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Het initiatief.

Kroeze & Partners B.V. heeft het initiatief genomen om de locatie te ontwikkelen tot een woongebied, met hierin 84 eengezinswoningen in de koopsector. De woningen worden gebouwd in een bastionachtige opzet, waarbij woningen in een rij worden afgewisseld met woningen die samen een hof vormen. Met de opzet ontstaat aan de achterzijde van de woningen, naast een privé-tuin, ruimte voor een gemeenschappelijke binnentuin. De woningen kennen een diversiteit in de bouwblokken qua bezonning, privacy en uitzicht in plattegronden en bouwmassa.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Cuypersweg

2

Bij het project is rekening gehouden met het voornemen van de provincie om alle aansluitingen op de Oostelijke Ringweg ongelijkvloers te maken. Uit een studie naar mogelijkheden ter hoogte van de kruising Beneluxweg en Groningerweg zijn twee varianten naar voren gekomen. Bij het plan Cuypersweg is ervoor gezorgd dat de inrichting van het gebied eenvoudig kan worden afgestemd op voorgestelde varianten.

Procedure.

Voor de locatie waar de nieuwe woningbouw is gedacht, is het geldende uitwerkingsplan USV Gebied De Hunze van kracht. Dit uitwerkingsplan is vastgesteld door ons college op 19 februari 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 juni 1991. Het onderliggende moederplan is het bestemmingsplan Parkplan De Hunze, dat grotendeels een woonbestemming heeft, met de bestemming Uit te Werken Stedelijke Voorzieningen in de noordelijk punt.

Om de 84 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.

Geluid.

Omdat het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de Oostelijke Ringweg, Cuypersweg, Groningerweg en Noordzeeweg valt, is er onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van de wegen en de consequenties voor de te realiseren woningen. Uit het onderzoek blijkt dat met name de huidige geluidbelasting van de ringweg en de Groningerweg bepalend zijn voor de mogelijkheid voor het realiseren van de woningen. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder overschreden. Ook de maximale grenswaarde wordt bij een groot deel van de woningen overschreden. Aangezien het geluidsniveau binnen de woningen niet hoger mag zijn dan 33 dB, zullen er voor een groot aantal woningen geluidsbeperkende maatregelen moeten worden genomen.

De komende jaren werkt de provincie aan een reconstructie van de Oostelijke Ringweg. Door de aanleg van stil asfalt en verhoging van de geluidswal ter hoogte van het plangebied zal de geluidbelasting op het gebied afnemen. Naar verwachting zijn de werkzaamheden rond 2014 gereed.

Verantwoording groepsrisico.

Door de geplande ruimtelijke ontwikkeling op de voormalige Tuinlandlocatie neemt het groepsrisico zeer licht toe. De locatie ligt nabij de N46 en het invloedsgebied van deze route voor vervoer van gevaarlijke stoffen valt voor een deel over het plangebied. De zogenaamde oriëntatiewaarde wordt overigens niet overschreden. Op grond van de "Circulaire RVGS"¹ moet verantwoording worden afgelegd over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico óf toename van het groepsrisico. Aan de hand van berekeningen kan geconcludeerd worden dat er op basis van het aspect externe veiligheid geen bezwaar is tegen de realisatie van het stedenbouw-

¹ Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, ministeries van VenW, BZK en VROM, 2004.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Cuypersweg

3

kundig plan. Inhoudelijk verwijzen wij naar de notitie "Verantwoording Groepsrisico Stedenbouwkundig Plan Cuypersweg", die als bijlage VII aan het stedenbouwkundig plan is toegevoegd.

Bewonersparticipatie.

Het plan "Cuypersweg" is een project op wijkniveau. Vanaf de start van het project is met de wijkorganisatie en andere belanghebbenden over de planontwikkeling overlegd.

- Op 4 februari 2008 is er een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden. Hierbij is uitleg gegeven over het voornemen om woningen te bouwen op de voormalige Tuinlandlocatie. Tijdens deze avond zijn verschillende varianten gepresenteerd en werden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om bedenkingen en ideeën kenbaar te maken.
- Vanuit de bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh is een klankbordgroep van direct omwonenden samengesteld.
- Op 30 juni 2008 heeft een overleg met het bestuur van de bewonersorganisatie en de klankbordgroep plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft tijdens dit overleg een uitwerking van het plan gepresenteerd. Tevens is ingegaan op de nieuwe verkeerssituatie in het gebied.
- Op 28 oktober 2008 heeft een overleg met het bestuur van bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh en de klankbordgroep plaatsgevonden over het concept stedenbouwkundig plan.

Tijdens de informatieavonden hebben betrokkenen positief gereageerd op de plannen en zich tevreden getoond over de gevolgde procedure.

Inspraak.

Het plan heeft van 14 januari 2009 tot en met 11 februari 2009 ter inzage gelegen. Op 22 januari is er een inspraakbijeenkomst belegd waarbij belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om hun reactie op het plan te geven. Tijdens de inspraakperiode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Conform de afspraken in het convenant tussen wijkorganisaties en gemeentebestuur is de bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh om advies gevraagd. In een schriftelijke reactie heeft het bestuur laten weten dat zij zich goed kan vinden in zowel het stedenbouwkundig plan als het gevolgde participatieproces.

In het bijgevoegde inspraakrapport is het verslag van de inspraakavond te lezen, alsmede het advies van de bewonersorganisatie.

Voorts is in genoemde periode vooroverleg gevoerd met diverse instanties, zoals provincie, waterschap en brandweer. De gemaakte opmerkingen hadden onder meer betrekking op de uitgangspunten die zijn gebruikt bij de berekeningen in het kader van externe veiligheid. Verwerking hiervan heeft niet tot een verandering geleid van de uiteindelijke conclusies.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Cuypersweg

4

Besluit.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van het inspraakrapport Stedenbouwkundig plan Cuypersweg;
- II. het Stedenbouwkundig plan Cuypersweg vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1861584

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In 2004 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het Kantorenpark Europapark, het gebied tussen de Euroborg en Menzis. In de praktijk, bij de ontwikkeling van de eerste bouwplannen, bleek een aantal elementen uit dat beeldkwaliteitsplan tot moeilijkheden bij de realisatie te leiden. Ook het in 2002 voor dit gebied opgestelde bestemmingsplan is op onderdelen achterhaald en heeft bijstelling. Dit aangepaste bestemmingsplan voor de kantorenlocatie is inmiddels in procedure. In onze brief van 29 januari jl. hebben we u geïnformeerd over deze procedure, waarbij we ook zijn ingegaan op het beeldkwaliteitsplan. Deze brief heeft u aan de orde gehad in de raadscommissie Ruimte & Wonen van 4 maart jl.

Het beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark (maart 2009) betreft de eerste vier van de vijf stroken (tellend vanaf de A7) van het kantorengedeelte. We onderzoeken de mogelijkheid om de vijfde strook in te vullen met woningbouw. In die zin was deze strook één van de Intense Laagbouwlocaties. Overigens is dit conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan Europapark, waar binnen het kantorenkwadrant ruimte was voor 80.000-110.000 m² BVO kantoren en maximaal 120 woningen. Daarbij kon ook aan een menging worden gedacht. Met de huidige procedures wordt er een scheiding aangebracht tussen het kantoren- en woninggedeelte. In de praktijk bleek er geen markt te zijn voor menging. Het Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark bevat, naast een toelichting op de stedenbouwkundige opzet, randvoorwaarden en eisen voor architectuur en inrichtingseisen voor de semi-openbare ruimte. Ook zijn kwaliteitsuitgangspunten opgesteld voor de locatie van groen, de vormgeving van de entrees tot de gebouwen. Een drietal ruimtelijke onderwerpen heeft een vertaling gekregen in het bestemmingsplan:

- Stedenbouwkundige opzet. De kantoren zijn geordend in vier strips parallel aan de A7 en het Winschoterdiep. Elke strip bestaat uit een halfverdiepte parkeerbak, met kantoren op pilaren daarin. Binnen de vier strips zijn alle kantoorgebouwen vormgegeven als schijven, die

Raadsvoorstel - Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark

2

- haaks op het Winschoterdiep of de Europaweg zijn georiënteerd.
- Rooilijnen. Het gewenste beeld voor het kantorenpark is dat van een duidelijk door een wand begrensde eenheid, met binnenin wat meer variatie en verspringingen in de rooilijnen.
- Bebouwingshoogte. Het gewenste hoogtebeeld bestaat overwegend uit vier à vijf bouwlagen (in uitzonderingsgevallen zes bouwlagen), met willekeurig verspreid in het gebied hoogteaccenten, die bij voorkeur fors hoger zijn dan de basishoogte (maximaal 12 bouwlagen).

Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door uw raad als toetsingskader dienen voor de welstandscommissie. We hebben het beeldkwaliteitsplan bij de stukken gevoegd.

Inspraak.

Het beeldkwaliteitsplan heeft, samen met het bestemmingsplan voor de kantorenlocatie, conform de Inspraakverordening gedurende 4 weken ter inzage gelegen van 5 februari tot en met 5 maart 2009. Uit de Woningwet, artikel 12a sub 2, volgt dat deze terinzagelegging tevens noodzakelijk is om het beeldkwaliteitsplan deel te laten uitmaken van de Welstandsnota. Van de geboden mogelijkheid om op beide plannen in te spreken is geen gebruik gemaakt.

Vervolprocedure.

Nu de inspraak- en overlegprocedure is beëindigd, loopt het besluitvormingsproces tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan uit elkaar. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt na de terinzagelegging ter vaststelling aan u aangeboden, waarna nog een beroepsprocedure geldt voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. We verwachten dat we het bestemmingsplan in september aan u kunnen aanbieden zodat het in november de hele procedure heeft doorlopen. Het beeldkwaliteitsplan bieden we nu ter definitieve vaststelling aan.

Bestemmingsplan.

Met dit voorstel informeren we u ook over de stand van zaken met het bestemmingsplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in dezelfde periode als het beeldkwaliteitsplan ter visie gelegd in het kader van de inspraak- en overlegperiode. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen, wel overlegreacties. Naar aanleiding van die reacties hebben we één paragraaf desgevraagd (door de Hulpverleningsdienst) geactualiseerd, te weten de paragraaf externe veiligheid. Overigens heeft deze wijziging geen invloed op de bebouwingsmogelijkheden van het plan, maar is het een puur formele kwestie. Zoals gezegd is het ontwerp-bestemmingsplan nu ter visie gelegd, zodat belanghebbenden gedurende zes weken zienswijzen kunnen indienen.

Raadsvoorstel - Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark

3

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. het Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark vast te stellen;
- II. dit besluit bekend te maken in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1843740

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

De herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties is reeds in januari 2009 geagendeerd geweest voor de raadscommissievergadering R. & W. van 15 april 2009. Het raadsvoorstel is echter door de wethouder teruggenomen in verband met een noodzakelijke aanpassing van de exploitatiebegroting. De aanpassing betrof ten laste van de exploitatiebegroting te brengen energiekosten van beheerde voormalige schoolgebouwen die, in afwachting van de uitkomsten van een intern onderzoek naar de juistheid van de gefactureerde bedragen, tijdelijk buiten de complexadministratie waren geplaatst. Dit interne onderzoek is u aangekondigd in de toelichting van staat P van april 2008. In december 2008 bleek dat op grond van de bevindingen uit het onderzoek deze energiekosten alsnog ten laste van de exploitatiebegroting zouden moeten worden gebracht. De exploitatiebegroting is daarop in februari 2009 aangepast en wordt u nu bij dit voorstel tot vaststelling aangeboden.

In de jaren vóór 1997 werd in geval van het leegkomen van schoolgebouwen per geval bekeken wat er met de lege school kon worden gedaan en werd er, afhankelijk van de nieuwe bestemming, een bedrag vastgesteld waarvoor de school overging van de dienst OCSW naar RO/EZ. Deze ad hoc situatie werd als onbevredigend ervaren en was reden voor het treffen van een structurele regeling.

Op grond van deze "Regeling overdracht schoolgebouwen van OSW naar RO/EZ" is jaarlijks een programma overlegd van die over te dragen schoollocaties. Dit zijn schoollocaties die hun onderwijsfunctie hebben verloren.

De overgedragen schoollocaties zijn daarna te classificeren als ontwikkelingslocaties.

Per locatie is of wordt onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn, gericht op het realiseren van een wenselijke bestemming. Veelal is sloop en vervolgens bouwplanontwikkeling aan de orde.

Per schoollocatie is na de verkrijging een exploitatiebegroting opgesteld op grond waarvan de economische uitvoerbaarheid van herontwikkeling kon worden beoordeeld. Van in totaal 19 locaties zijn de afzonderlijke exploitatiebegrotingen van deze locaties samengevoegd tot één exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties

2

De samenvoeging tot één begroting maakt de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk van de voormalige schoollocaties, waarbij de exploitatieresultaten binnen de begroting met elkaar verrekend worden.

De stand van zaken met betrekking tot de (her)ontwikkelingen is in de bijgevoegde exploitatiebegroting per locatie beschreven.

Op 31 mei 2006 heeft uw raad, bij besluit nr. 6c, de exploitatiebegroting van het complex Ontwikkelingslocaties vastgesteld.

Bij de vaststelling van die exploitatiebegroting bevonden de volgende locaties zich nog in het stadium van planontwikkeling en -realisatie:

1. Tuinbouwdwarsstraat;
2. Cornelis Jetsesstraat;
3. Spicastraat;
4. Sirius-/Capellastraat;
5. Prof. E.D. Wiersmastraat;
6. Van Eedenstraat.

Van de overige 13 locaties waren bij de vaststelling van de begroting de kosten en opbrengsten reeds gerealiseerd. Tot 1 januari 2009 zijn de locaties nr. 1, 2, 4 en 5 (gedeeltelijk) verkocht en bevindt de planontwikkeling met betrekking tot de Spicastraat en de Prof. E.D. Wiersmastraat zich in een afrondend stadium.

De ontwikkeling van de locatie Van Eedenstraat bevindt zich nog in een oriënterend stadium.

Binnen de exploitatie van het complex Ontwikkelingslocaties is sprake van een aantal meevallers en tegenvallers. Met name de ontwikkelingen binnen de locatie Tuinbouwdwarsstraat vormen de aanleiding tot deze herziene exploitatiebegroting. Om voortzetting te kunnen geven aan de in uitvoering zijnde bodemsanering is het, vanwege de naderende overschrijding van het voor de bodemsanering Tuinbouwdwarsstraat beschikbare krediet(deel), instemming door uw raad nodig. Binnen de exploitatiebegroting is sprake van meevallers in andere kostencategorieën, waardoor uitvoering binnen het in 2006 beschikbaar gestelde krediet mogelijk is. Door deze herziene exploitatiebegroting vast te stellen stemt u in met verschuiving van budgetten binnen de exploitatiebegroting, passend binnen het in 2006 vastgestelde budgettair kader.

In de toelichting bij de exploitatiebegroting zijn per locatie en per kostencategorie de ontstane verschillen ten opzichte van de begroting 2006 toegelicht.

Een exemplaar van de herziene exploitatiebegroting (vertrouwelijk) ligt ter inzage.

In de toelichting op het complex Tuinbouwdwarsstraat is in de staat-P 2007, onder actuele risico's, aangegeven dat de beschikbare financiële middelen niet toereikend zijn om de sanering volledig uit te voeren. Daarbij is aangegeven dat onderzocht wordt of aanvullende subsidiëring uit ISV-bodem tot de mogelijkheden behoort. Dat heeft geresulteerd in dit voorstel, waarin u wordt voorgesteld in te stemmen met een aanvullende bijdrage van € 100.000,-- uit ISV-bodem.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties

3

Exploitatiebegroting.

Kosten.

In de exploitatiebegroting zijn alle kosten geraamd die betrekking hebben op de herontwikkeling. De overnamesommen voor de overgedragen locaties zijn per overdracht toegevoegd aan de boekwaarde van het complex.

De sinds de verkrijging gemaakte kosten van milieukundig onderzoek tot en met de planontwikkelingskosten alsmede de inmiddels gerealiseerde verkoopopbrengsten bepalen de boekwaarde per 1 januari 2009 van het complex "Ontwikkelingslocaties".

Het complex kent een negatieve boekwaarde van - € 152.000,--. Een negatieve boekwaarde betekent een positief saldo van kosten en opbrengsten.

Het in de Staat P per 1 april 2008 aangekondigde onderzoek naar de toen geconstateerde toename van de beheerlasten, is nagenoeg afgerond. Op grond van de bevindingen in het onderzoek zijn de beheerlasten ten laste gebracht van de exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties.

De totale kosten voor de herontwikkeling worden geraamd op € 8.040.000,--.

Bijdragen.

Naar aanleiding van de ontwikkelingen met betrekking tot de bodemsanering van de locatie Tuinbouwdwarsstraat wordt door de Milieudienst een aanvullende bijdrage van € 100.000,-- voorgesteld uit ISV-bodem. Het totaal aan bijdragen uit ISV-bodem bedraagt daarmee € 225.000,--.

Opbrengsten.

Per 01 januari 2009 is voor een bedrag van € 6.527.000,-- aan verkoopopbrengsten gerealiseerd.

De nog te realiseren verkoopopbrengsten worden geraamd op € 1.279.000,--. Daarmee bedragen de totale verkoopopbrengsten € 7.806.000,--. De totale opbrengsten binnen de exploitatiebegroting bestaan uit verkoopopbrengsten en rentewinst en bedragen samen € 7.815.000,--.

Exploitatieresultaat.

De geraamde kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Kredieten.

Op grond van de reeds beschikbaar gestelde kredieten en de totaal geraamde kosten kan de exploitatie binnen het in 2006 beschikbaar gestelde krediet van € 8.040.000,-- worden uitgevoerd.

Begrotingswijziging.

Deze herziene exploitatiebegroting geeft geen aanleiding tot wijziging van de gemeentebegroting, aangezien het 2006 beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet onveranderd is.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties

4

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties vast te stellen;
- II. het beschikbaar gestelde krediet voor planontwikkeling en uitvoering van € 8.040.000,-- te handhaven;
- III. in te stemmen met een aanvullende bijdrage uit ISV-bodem van € 100.000,--;

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1857159

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie

Groningen,

Aan de raad,

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie. Het plan is vervaardigd op verzoek en in opdracht van woningcorporatie Lefier. Het plan scheidt het ruimtelijk kader voor de realisatie van het bouwplan "Boerhoflocatie". Het bouwplan voorziet in de realisatie van 57 woningen in de sociale sector en het goedkope koopsegment op het braakliggend terrein aan de Rijksweg inclusief de aanleg van het openbaar gebied rond het plan.

Het concept stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie heeft van 18 september tot 15 oktober 2008 ter inzage gelegen. Op 6 oktober heeft er een inspraakavond plaatsgevonden, die redelijk goed bezocht is. Op basis van de inspraakreacties en het overleg met de wijkorganisaties hebben wij het concept-stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast.

In dit voorstel gaan wij in op het voorliggend plan en stellen wij u voor het stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie vast te stellen.

Achtereenvolgens gaan wij in op:

- het plan;
- procedure;
- participatie;
- bezwaren en zienswijzen;
- financiën;
- besluitvorming.

Het plan.

De Boerhoflocatie is op dit moment een braakliggend bedrijventerrein. Direct ernaast ligt een winkelcentrum (met o.a. een supermarkt) en een benzinstation dat ook LPG verkoopt. 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.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie

2

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.

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 voor dit plangebied. 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 (eigenaar) heeft er voor gekozen om, voor de voortgang, nu eerst de planologische procedure voor de woningen te doorlopen.

Woningcorporatie Lefier heeft het initiatief genomen om de locatie te ontwikkelen tot een woongebied, met hierin 57 woningen in de sociale sector en het goedkope koopsegment. De rijwoningen worden zodanig ontwikkeld dat die aansluiten 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. Door koppeling 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 eigenaren van de gronden wordt afgestemd op welke wijze de fietsverbinding wordt gerealiseerd; dit staat verder los van dit stedenbouwkundig plan.

Het parkeren voor de woningen wordt binnen de plangrenzen opgelost.

Procedure.

In het bestemmingsplan "Lewenborg, 2001" is voor de Boerhoflocatie aangegeven dat ons college 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 57 woningen te kunnen realiseren wordt een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Het stedenbouwkundig plan

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie

3

dient als ruimtelijke onderbouwing. Voor dit plan dienen Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen een bevoegdheidsverklaring af te geven. Deze is grondslag voor het verlenen van de vrijstelling en de bouwvergunning.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, kent geen vrijstelling meer zoals die onder artikel 19 van de oude WRO mogelijk was. Van het oude recht kan echter nog wel gebruik worden gemaakt, indien de vrijstelling voor een project is aangevraagd vóór 1 juli 2008. De ontwikkelaar heeft dit vrijstellingsverzoek tijdig ingediend.

Participatie.

Het plan Boerhoflocatie is een project op wijkniveau. Gedurende het proces is op verschillende wijzen contact geweest met de buurt en het wijkcomité. Chronologisch heeft het volgende plaatsgevonden op het gebied van participatie.

- 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.
- De direct omwonenden zijn op 13 augustus 2008 geïnformeerd over de plannen; de avond is druk bezocht. Algemeen was iedereen ervan overtuigd dat het gebied ontwikkeld moet worden. Op het gepresenteerde plan was op de informatieavond nog wel een en ander aan te merken. Naar aanleiding hiervan zijn gemeente en ontwikkelaar aan de slag gegaan met het opstellen van een concept stedenbouwkundig plan.
- Met de eigenaar van het winkelcentrum (de Hoge Dennen) en het LPG-station (Q8) is overleg gevoerd, evenals met de toekomstige huurder van de supermarkt in het winkelcentrum. Zij staan positief tegenover de bouwplannen.
- Dezelfde bewoners zijn uitgenodigd voor de inspraakbijeenkomst van 6 oktober 2008. De opkomst was goed. Van deze avond is een verslag gemaakt, dat is opgenomen in het inspraakrapport.
- Gedurende het traject is regelmatig contact geweest met Wijkcomité de Scheepsraad over de stand van zaken van het project en het adviesrecht van het wijkcomité;
- Zowel Wijkcomité de Scheepsraad als de Dorpsraad Ruischerbrug hebben gebruik gemaakt van hun adviesrecht. De zienswijzen van beide comités zijn opgenomen in het inspraakrapport, inclusief een reactie van ons college op de ingediende zienswijzen. Beide comités hebben te kennen gegeven dat het gebied ontwikkeld moet worden, maar bij het concept stedenbouwkundig plan nog wel een aantal opmerkingen te hebben.

Bezwaren en zienswijzen.

Tijdens de inspraakperiode is, naast de opmerkingen tijdens de inspraakavond, één zienswijze ingediend. Daarnaast hebben zowel wijkcomité de Scheepsraad als Dorpsraad Ruischerbrug een zienswijze ingediend conform hun adviesrecht.

Op basis van de zienswijzen is het stedenbouwkundig plan aangepast en verduidelijkt. De aanpassingen en verduidelijkingen betreffen:

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie

4

- het aantal woningen is verlaagd van 63 tot 57 woningen; hierdoor is ruimte ontstaan voor een kwalitatief betere inrichting van het openbaar gebied.
- Er is ruimte gecreëerd voor 3 groenplekken, grasveldjes waar de ontwikkelaar ook kleine speelattributen voor kinderen < 10 jaar zal gaan realiseren.
- Het parkeren in de openbare ruimte is evenredig verdeeld over het plangebied, waarbij aandacht is besteed aan de aankleding met groen en bomen.
- De ruimtelijke mogelijkheden van het perceel aan de Rijksweg, direct ten oosten van het tankstation, worden met dit stedenbouwkundig plan niet gewijzigd. Reden hiervoor is de aanwezigheid van LPG, die de ontwikkeling van dit perceel beperkt. De eigenaar zorgt ervoor dat het een net grasveld wordt en zal zorgen voor deugdelijk onderhoud.
- De ontwikkelaar heeft tijdens de inspraakavond de toezegging gedaan om het inrichtingsplan met de omwonenden te bespreken voordat wordt overgegaan tot uitvoering.
- Het principe van de bestaande verkeerscirculatie (inrijden bij de verkeerslichten en uitrijden bij de westelijke uitrit) voldoet ook in de toekomstige situatie. Momenteel wordt wel onderzocht of door een herschikking van eigendommen een overzichtelijkere beheersituatie kan worden verkregen.

Met deze aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden en de Scheepsraad om minder woningen te realiseren ten gunste van groen, speelplekken en een overzichtelijkere situatie.

Opgemerkt dient te worden dat niet volledig tegemoet kan worden gekomen aan het adviesrecht van de Dorpsraad Ruischerbrug. Die zienswijze overstijgt op een aantal punten de reikwijdte van het stedenbouwkundig plan. De provincie Groningen is gevraagd of het mogelijk is om tegemoet te komen aan een deel van de opmerkingen van de dorpsraad. Uitkomst hiervan is niet van invloed op de inpasbaarheid van dit stedenbouwkundig plan op deze locatie.

Financiën.

Dit project valt onder de afspraken met de corporaties zoals ze zijn verwoord in het Lokaal Akkoord. Financieel houdt dit in dat woningcorporatie Lefier het project voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Met Lefier is overeenstemming bereikt over de vergoeding van het vervaardigen van dit stedenbouwkundig plan.

Besluitvorming.

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage;
- II. het stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie

5

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord

RAADSVoorSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1892436

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

We werken in al lange tijd vruchtbaar samen met de vijf woningcorporaties in de stad. In mei 2007 ging uw raad akkoord met hernieuwde samenwerkingsafspraken, het Nieuw Lokaal Akkoord. Na bijna twee jaar hebben we, samen met de bestuurders van de corporaties, de balans opgemaakt. Het resultaat hiervan, de bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord, leggen we aan u voor.

In het raadsbesluit van 2007 noemden wij de drie belangrijkste thema's voor de samenwerking:

- een wezenlijke bijdrage van de corporaties aan de woningbouwproductie in de stad (800 woningen per jaar) en een versnelling van het productieproces;
- een forse, gemeenschappelijke investering in de leefbaarheid van 14 wijken;
- invulling geven aan het principe van Vertrouwen in de Buurt als een stimulans voor bewonersparticipatie.

Resultaten.

In grote lijnen zijn we tevreden over de resultaten die de afgelopen twee jaar zijn geboekt. Op een aantal punten zijn door het bestuurlijk overleg afspraken aangescherpt. We hebben voorzichtig vooruitgeblikt naar een vervolg van de samenwerking na 2010. Het resultaat van de bestuurlijke evaluatie treft u aan in bijgevoegde notitie: Omzien en stevig doorgaan.

De taakstelling voor de woningbouwproductie is in 2007 en 2008 door de corporaties gehaald. Ondanks de recessie gaan we ervan uit dat ook in 2009 en 2010 het aantal door corporaties opgeleverde nieuwbouwwoningen van 800 zal worden gehaald. Voor de jaren daarna houden we de vinger aan de pols. Uiteraard maken we ons zorgen over de gevolgen van de crisis op de woningmarkt. We overleggen met de corporaties hoe we de trein van de productie zoveel mogelijk aan het rijden houden. Onlangs hebben we de gevolgen van de recessie op de woningbouwproductie met uw raad besproken. In 14 wijken zijn wijkteams gevormd. In de wijkteams zitten medewerkers van de gemeente (RO/EZ en OCSW), van de corporaties en van instellingen in de wijk.

Raadsvoorstel - Bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord

2

In 12 van de 14 wijkteams bezetten bewoners één of meer plaatsen. Wijkteams hebben zich op verschillende manieren ingezet om met bewoners in gesprek te komen, om opvattingen en ideeën op te halen en om bewoners te betrekken bij de oplossing van vraagstukken in de buurt. Dit heeft in 2007 en 2008 geleid tot ongeveer 180 initiatieven. Een lijst met projecten is bijgevoegd.

We realiseren ons dat de wijkteams een moeilijke opgave hebben. Er werken mensen samen vanuit verschillende organisaties met hun eigen cultuur en werkwijze. De wijken waarin ze werken hebben allen hun eigen gegroeide structuur van overleg met bewoners. Wijkteams hebben soms te maken met een spanning tussen wensen van bewoners en bestaand beleid. En ook bewoners blijken niet altijd hetzelfde te denken, waardoor het soms moeilijk is om het draagvlak vast te stellen voor maatregelen.

We hebben het functioneren van de wijkteams laten onderzoeken door bureau Decide. Het rapport met de resultaten is voor uw raad beschikbaar. Onze conclusie is dat de wijkteams steeds beter gaan functioneren en dat ze zeker voldoen aan een behoefte in de wijken. Het onderzoeksrapport geeft aanleiding om de taakstelling van de wijkteams aan te scherpen en om te werken aan een heldere inpassing van de wijkteams in de overlegstructuur van de verschillende wijken. Het bestuurlijk overleg NLA zal in juni hierover in gesprek gaan met de trekkers van de wijkteams.

Er zijn vanuit de wijkteams veel initiatieven geweest om invulling te geven aan Vertrouwen in de Buurt. Er zijn inloopmarkten en buurtmanifestaties geweest waar bewoners hun ideeën konden aandragen en hun voorkeuren kenbaar konden maken. In een aantal wijken zijn professionals de straat op gegaan om met bewoners in gesprek te raken (met de theekar de wijk in, meeroeien, sociale schouwen, met de SRV-wagen op pad, etc.). Er zijn varianten van oplossingen voorgelegd waaruit bewoners konden kiezen. Al met al is er een stevige impuls gegeven aan het organiseren van betrokkenheid van bewoners. Dit heeft geleid tot veel projecten, die bijdragen aan een prettig leefklimaat en die aansluiten bij wensen die in de buurt leven.

Procedure vervolg.

We willen graag de resultaten van de bestuurlijke evaluatie met u delen en bespreken. Het is ook een goed moment om samen met u oriënterend te spreken over een vervolg van de samenwerkingsafspraken na 2010.

Uiteraard willen we onze bevindingen ook breder bespreken in de stad. Voor de zomer zullen wij de ervaringen van wijkteams en de resultaten van het onderzoek van Decide bespreken met de wijkteams. Na de zomer (waarschijnlijk in oktober) organiseren wij een brede manifestatie in de stad waar de resultaten van de afzonderlijke wijkteams zullen worden gepresenteerd en waar we met bewoners, instellingen en andere betrokkenen verder zullen praten over de ervaringen tot dan toe en over het vervolg van de huidige samenwerkingsafspraken. Wij verwachten op deze manifestatie ook een inbreng vanuit uw raad.

Begin 2010 zullen wij met de corporaties nieuwe samenwerkingsafspraken uitwerken voor de periode 2011 en volgende jaren. De geactualiseerde wijkperspectieven zullen daarbij worden betrokken.

Raadsvoorstel - Bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord

3

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de bestuurlijke evaluatie Nieuw Lokaal Akkoord;
- II. kennis te nemen van de projectenlijst NLA 2007–2008;
- III. een oriënterende discussie te voeren over de voortzetting van de samenwerkingsafspraken met corporaties na 2010;
- IV. in te stemmen met de voorgestelde procedure voor de totstandkoming van nieuwe samenwerkingsafspraken vanaf 2011.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1851417

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Held III

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Met genoegen bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan aan voor De Held III. Dit is het voorlopig sluitstuk van een lang onderhandelings- en planvormingstraject. Gedurende vele jaren is met Groninger Projecten C.V. gesproken over de invulling van De Held III mede in samenhang met de ontwikkeling van Piccardthof en Reitdiep. Uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten waarin een grondruil is overeengekomen, zodat tot afgeronde plangebieden gekomen kon worden waarin iedere partij zijn eigen plangebied zelfstandig kon ontwikkelen. De gemeente kon hierdoor aan de slag in Piccardthof, Reitdiep en Reitdiephaven. Groninger Projecten C.V. zal voor eigen rekening en risico De Held III zelfstandig ontwikkelen en realiseren met inachtneming van het bestemmingsplan.

Uitwerking.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plangebied per deelgebied nader worden uitgewerkt. Waarschijnlijk zullen de verschillende deelnemers aan Groninger Projecten C.V. dit zelfstandig doen en zal een ieder zijn eigen deelgebied invullen. De nadere uitwerkingen worden getoetst aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige plankaart. Voor de civiel-technische uitwerkingen geldt ook een toetsing aan het cultuur- en civieltechnisch pakket van randvoorwaarden.

Participatie.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn vertegenwoordigers van de omliggende wijken betrokken en is veel overleg gevoerd. De betrokkenheid en inzet van de vertegenwoordigers van de verschillende bewonersorganisaties wordt door ons zeer gewaardeerd. Door de grenzen van de samenwerkingsovereenkomst was de speelruimte beperkt maar is deze wel optimaal benut.

Wij willen bij de toetsing van de uitwerking van de deelgebieden de vertegenwoordigers van de omliggende wijken een rol geven en de betrokkenheid van bewoners niet beperken tot een rol in de formele inspraakprocedure. Wij geven er de voorkeur aan om in een vroegtijdig stadium met de betreffende ontwikkelaar van een deelgebied en met een vertegenwoordiging van de aanliggende wijk gezamenlijk in

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III

2

overleg te gaan. Dit kan tot een meerwaarde van de nadere uitwerking leiden en daarnaast ook procedurele voordelen hebben.

Vast te stellen bestemmingsplan: globaal eindplan.

Met de ontwikkelaar is in de samenwerkingsovereenkomst afgesproken om een globaal eindplan te maken voor De Held III. Een dergelijk plan laat ruimte voor flexibiliteit in de uitwerking van de diverse deelbuurten, zowel qua ruimtelijke inrichting als qua woningdifferentiatie. Gedurende de bouwtijd van ca. 10 jaar kunnen woningmarktontwikkelingen er immers toe leiden dat het te bouwen programma moet worden aangepast. Dat kan ook weer gevolgen hebben voor o.a. de straatprofielen. In het bestemmingsplan is evenwel een stedenbouwkundige plankaart voor het plangebied opgenomen, dat in samenwerking met de ontwikkelaar is gemaakt. Deze stedenbouwkundige plankaart is dan ook uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de deelbuurten en mede toetsingskader voor bouwaanvragen. Vaste elementen in het bestemmingsplan zijn:

- de centrale ontsluitingsweg door de wijk, de Noordzuidroute;
- het Drentse water, dat deze ontsluitingsweg begeleidt, en enkele andere structuurbepalende waterpartijen;
- een groene bufferzone tussen Gravenburg en De Held III, waarin tevens gelegen de nieuwe Vensterschool;
- een groene zone aan de noordkant van het plangebied tussen het woongebied en de Friesestraatweg.

In het woongebied aan de zuidzijde van het plangebied is een maximum aantal woningen opgenomen in verband met de gemaakte IMR-afspraken. Mocht dit maximum komen te vervallen in verband met nieuw te maken afspraken, dan kan met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid deze beperking uit het plan worden geschrapt. In het bestemmingsplan is een paragraaf gewijd aan welstandscriteria voor het nieuwe woongebied. Deze criteria moeten worden opgenomen in een wijziging van de welstandsnota, waartoe uw raad expliciet dient te besluiten.

Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan De Held III zijn 9 zienswijzen ingediend, en wel door:

1. Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en werkgroep Buren van de Held, de heer A. Kelholt, Simonsstraat 8, 9746 BG Groningen.
2. G.J. Leene, Eckhartstraat 85, 9746 BN Groningen (bevat tevens zienswijze m.b.t. de voorgenomen geluidontheffing; deze is door ons verwerkt in de inmiddels verleende geluidontheffing).
3. P. de Vries en M. Timmer, J.I. de Haanstraat 16, 9745 DK Groningen (bevat tevens zienswijze m.b.t. de voorgenomen geluidontheffing; deze is door ons verwerkt in de inmiddels verleende geluidontheffing).
4. A.S. van der Meulen en A. Lootsma, James Baldwinstraat 27, 9746 AE Groningen.
5. H. Wijnholds, Anna Blamanstraat 26, 9746 AA Groningen.
6. B. Brink, Anna Blamanstraat 28, 9746 AB Groningen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III

3

7. J.I.P. de Vries, Anna Blamanstraat 39, 9746 AB Groningen.
8. C.J. Slump, Anna Blamanstraat 30, 9746 AB Groningen.
9. J. Gjaltema, Anna Blamanstraat 64, 9746 AC Groningen.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en gevolgd door de reactie zoals wij u die voorstellen.

1. Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en werkgroep Buren van de Held.

a.

Voor de verdere uitwerking van de deelplannen is een samenwerkingsprotocol opgesteld in overleg tussen gemeente en VWH/Buren van de Held. Daarin wil men opgenomen zien dat direct overleg mogelijk is tussen buurt en projectontwikkelaar. Dat werkt sneller in het vinden van oplossingen over eventuele knelpunten.

Voorstel reactie.

Het concept samenwerkingsprotocol, zoals dat besproken is met de VWH/Buren van de Held, beoogt om de betrokken wijkorganisaties goed en tijdig te informeren over de nadere uitwerking van de verschillende deelgebieden in De Held III. De positie van de wijkorganisaties is wel een andere dan die van de gemeente. De gemeente heeft een formele rol bij de toetsing van plannen en is de vergunningverlenende instantie. Voor de aanvrager zijn er, vanuit een strikt formeel oogpunt bezien, geen andere partijen om rekening mee te houden. Bouwaanvragers kunnen wij ook nooit opleggen om dit te doen. Wel willen wij ons inspannen om overeenkomstig het voorstel van de VWH/Buren van de Held III een samenwerkingsvorm te vinden die recht doet aan de inbreng en positie van alle partijen. Hierover zullen wij met alle partijen in overleg treden.

b.

Gevraagd wordt om de realisatie van een aantal wijkvoorzieningen in het plangebied voor de Helden en Reitdiep. Naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreactie (wel planologische ruimte, geen budgettaire) maakt men zich zorgen om de realisatie van wijkvoorzieningen. Tevens wordt voorgesteld om de bestemming van het perceel Friesestraatweg 422 te wijzigen van Dienstverlening in Maatschappelijk, om zo hier de ontwikkeling van wijkvoorzieningen mogelijk te maken.

Voorstel reactie.

In het bestemmingsplan is de juridische ruimte gecreëerd voor wijkvoorzieningen. Dit betekent niet dat deze worden gerealiseerd. Dit hangt samen met financiering van deze voorzieningen. Afgezien van het feit dat de financiële ruimte hiervoor ontbreekt, is het niet gebruikelijk dat vanuit de grondexploitatie hiervoor een bijdrage wordt geleverd. Het pand aan de Friesestraatweg kan binnen de huidige bestemmingsplanomschrijving ook gebruikt worden als wijkvoorziening, en wel onder de functie maatschappelijke dienstverlening. Bestemmingswijziging is daarom niet noodzakelijk.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III

4

c.

Verkeer:

1. de aansluiting van de infrastructuur van De Held III op de bestaande infrastructuur en de gevolgen daarvan voor de huidige verkeersstromen door de wijk baren zorgen. Ook over de verkeersveiligheid van de schooljeugd die onderweg is naar de Vensterschool heeft men zorgen, met name de oversteekbaarheid van de centrale ontsluitingsweg;
2. ook met het feit dat langs deze weg geen vrijliggende fietspaden komen, is men niet blij;
3. verder wordt gevraagd om geen lange rechte straten aan te leggen, omdat deze vaak conflicten veroorzaken ondanks een 30 km-regime.

Voorstel reactie.

1. De oversteekbaarheid van de ontsluitingsweg is aandachtspunt. In het voor deze route ontworpen profiel is sprake van een gefaseerde oversteek over twee enkele rijstroken. Dat is een veilige oplossing. Verder is dit een ontwerpogave.
2. Het is niet nodig om overal vrijliggende fietspaden aan te leggen. De fietsroute langs de Noordzuidroute is niet van grote betekenis. De parallelwegen langs de Noordzuidroute zijn uitstekend geschikt om op te fietsen. De hoeveelheid autoverkeer is er beperkt en bestaat uitsluitend uit bestemmingsverkeer voor hooguit een paar honderd woningen.
3. De suggestie om niet al te lange straten aan te leggen zullen we meenemen bij de nadere uitwerking. In het bestemmingsplan kunnen we dit niet regelen.
4. Ten aanzien van de Leegeweg wordt gevraagd om behoud van het groene karakter. Er staan boerderijen en vrijstaande huizen met veel groen rondom. Dit lint moet worden behouden en doorgetrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij past geen appartementengebouw op de hoek met de Kerkstraat. Hier kan een flat worden gebouwd waar nu nog een boerderij staat.

Voorstel reactie.

De Leegeweg is een weg met historische betekenis. Daarom blijft deze als structurerend element gehandhaafd. Het karakter dat bij de inrichting van De Held I voor de omgeving van deze weg is gekozen, wordt in het plan voor De Held III voortgezet. Intieme insteken omgeven door water ten oosten van de centrale ader zorgen voor eilanden waarop enkele woningen staan gegroepeerd. Ten westen zijn de woningen alleen direct op de Leegeweg gericht. De waterstructuur is bepalend voor de ruimtelijke opbouw van de buurten. Het vormt een scheiding tussen de buurt en de omliggende buurten en ten oosten van de centrale ader tussen de onderlinge eilandjes. Om het rustieke karakter van de weg met een historische betekenis te onderstrepen heeft de weg een profiel met een smalle berm en greppel. Op de aansluiting van de Leegeweg op de Kerkstraat bevindt zich een boerderij. Bij de herontwikkeling van deze kavel gelden ruimtelijke randvoorwaarden die het ruimtelijke karakter waarborgen. Zo blijft de kavel als ruimtelijke eenheid gehandhaafd en zal de bebouwing qua positionering en korrelgrootte afgestemd worden op de huidige bebouwing. De Leegeweg is in de Welstandsnota Gemeente Groningen (25-04-2004) aangegeven als netwerk met een belangrijke publieke of cultuurhistorische

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III

5

betekenis. Deze is benoemd als netwerk van de 2e orde, dat wil zeggen dat die wordt aangemerkt als netwerk dat op het niveau van de stad als geheel van belang is.

De Leegeweg is daarnaast aangemerkt als historisch fragment. Dat impliceert dat de schaal, locatie, massa-opbouw, vormtaal en materialisering en detaillering van nieuwbouw op die locatie niet ten koste mag gaan van de ruimtelijke karakteristiek van het betreffende "fragment".

2. G.J. Leene.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de ligging van de ontsluitingsweg ter hoogte van de Vensterschool en de bocht naar het oosten en het ontbreken van begeleidende bebouwing ten westen van dit deel van de weg. Om de geluidsoverlast en lichte-hinder tegen te gaan verzoekt de heer Leene om de ontsluitingsweg meer naar het oosten en volledig gehuld in de nieuwe bebouwing te leggen.

Voorstel reactie.

Het groene gebied tussen de woning van de heer Leene en de Noordzuidroute zal opnieuw worden ingericht en een groen karakter krijgen. In het ontwerp is een verhoging van het terrein voorzien met groenaanplant. Hierdoor zal er niet of nauwelijks sprake zijn van lichte-hinder. Geluidsoverlast blijft ruimschoots binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

3. De Vries/Timmer.

De Noordzuidroute zal geen ontsluitingsweg worden, maar een provinciale weg door een woonwijk. Daarmee neemt zij de functie over van de Westelijke Ringweg. Bij afsluiting van de Laan van de Vrijheid richting Overwinningplein zal de Noordzuidroute ook nog eens een alternatief zijn voor mensen die in Groningen-Zuid/Corpus den Hoorn moeten zijn.

Voorstel reactie.

De Noordzuidroute is ingericht als wijkontsluitingsweg en niet als route voor auto's op (boven)stedelijk niveau. Om de doorstroming op de ringwegen te verbeteren en daarmee ook te voorkomen dat andere routes op grote schaal gebruikt gaan worden, door auto's die niet een bestemming in de stad hebben worden ingrijpende maatregelen getroffen. Met name bij de Westelijke Ringweg is al een aantal maatregelen uitgevoerd of in voorbereiding. Zo is bij het Hoendiep een ongelijkvloerse kruising gerealiseerd en zorgt de rotonde bij de Friesestraatweg/Prof. Uilkensweg voor een betere doorstroming. De komende jaren zullen nog meer maatregelen volgen. De verkeersafwikkeling bij het knooppunt Westelijke/Noordelijke Ringweg zal worden verbeterd en het aantal op- en afritten zal worden beperkt. Door dit hele pakket aan doorstromingsmaatregelen verwachten wij dat de aantrekkelijkheid van de Westelijke Ringweg zal toenemen en dat de kans dat de Noordzuidroute als alternatief zal worden gebruikt, gering is. We zullen voortdurend monitoren of de praktijk ook overeenkomstig de verkeersmodellen is en zo nodig aanvullende maatregelen treffen. De afsluiting van de Laan van de Vrijheid zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de Noordzuidroute.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III

6

4. Tot en met 9: deze zienswijzen zijn identiek en worden hier dan ook gezamenlijk behandeld.
- a. Het plan biedt de mogelijkheid tot de bouw van appartementen buiten de bebouwingsaccenten. Op de plankaart zijn locaties aangewezen waar een bebouwingsaccent mogelijk is. Voor het overige zijn rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gewenst. Omdat voor deze woningen een bouwhoogte van 11 meter (en met vrijstelling 14 meter) is toegestaan, kunnen ook hier appartementen worden gebouwd. Daarbovenop kan nog 10% worden toegevoegd (algemene vrijstellingsbepaling), zodat het totaal op ruim 15 meter kan komen. Dat doet afbreuk aan het stedenbouwkundig uitgangspunt van het bestemmingsplan.

Voorstel reactie.

Wij willen dat het plan flexibel is en kan inspelen op de actuele vraag op de woningmarkt, en zo weinig mogelijk bepaalde woontypes voorschrijven. Gezien de maximale bebouwingshoogte die geldt voor het overgrote deel van het plangebied (11 meter) is het zeer onwaarschijnlijk dat daar appartementen komen. Alleen wanneer van een vrijstellingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, is het mogelijk om tot 14 meter hoogte te bouwen. Het is zeker geen vanzelfsprekendheid dat hiervan gebruik gemaakt mag worden. Regel is de maximale hoogte van 11 meter. De genoemde 10% daarbovenop is niet aan de orde. Deze toevoeging is uitsluitend van toepassing op de bij recht gegeven maten, dus niet op een toegestane binnenplanse vrijstelling.

- b. Het plan biedt de mogelijkheid tot doorgaand autoverkeer door de woonbuurten. Het gaat hier om de verbindingen tussen De Held I en de nieuwe buurten in De Held III. Weliswaar is in de toelichting bij het plan opgenomen dat deze verbindingen uitsluitend voor het langzaam verkeer zullen zijn, maar in de voorschriften is dit niet geregeld. Met name wordt genoemd de mogelijkheid om het noordelijke einde van de James Baldwinstraat voor auto's door te trekken naar de nieuw te bouwen buurt. Dat is niet goed voor de verkeersveiligheid. Verzocht wordt om een dergelijke doorverbinding in het bestemmingsplan onmogelijk te maken.

Voorstel reactie.

De zorg over doorgaand autoverkeer delen wij. Alle deelbuurten krijgen een aansluiting op de Noordzuidroute, en op enkele plaatsen op de Leegeweg. Het zal niet mogelijk zijn om van of naar de James Baldwinstraat per auto naar de aanliggende buurt in De Held III te rijden. Voor fietsverkeer zijn er wel verbindingen.

In de doeleindenomschrijving van de bestemming Woongebied (artikel 11, lid 1, onder b) zal uitgesloten worden dat buurtontsluitingswegen anders dan op de hoofdverkeersontsluiting van de wijk mogen ontsluiten. Daarmee is deze kwestie ook in juridische zin geregeld.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III

7

Conclusie zienswijzen.

Op één na geven de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wij stellen u dan ook voor om alleen de zienswijzen 4 t/m 9 van van der Meulen/Lootsma, Wijnholds, Brink, De Vries, Slump en Gjaltema op het punt van de auto-ontsluiting van de woonbuurten gegrond te verklaren.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan stellen wij u de volgende wijzigingen voor.

Voorschriften, wijziging naar aanleiding van zienswijze 4 t/m 9:

1. in artikel 11 (Woongebied) lid 1, onder b. wordt achter "verkeer en verblijf" toegevoegd met dien verstande dat de buurtontsluitingswegen uitsluitend mogen ontsluiten op de hoofdontsluitingsstructuur op de gronden met de bestemming "verkeer" of "water";

Voorschriften, overige correcties/wijzigingen:

2. in artikel 7 (Groen) lid 1, wordt onder d. "paden" vervangen door "voet- en fietspaden"; dit geeft duidelijker aan dat het hier uitsluitend om langzaam verkeer gaat en dat ook hoofd fietspaden in de bestemming "groen" zijn toegestaan;
3. in alle bestemmingsartikelen is het provinciale beleid verwerkt ten aanzien van de maximale hoogte (6 meter) van reclame-uitingen. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen daarom niet hoger zijn dan maximaal 6 meter. De vrijstellingsbepalingen bij de bestemmingsartikelen hieromtrent zijn geschrapt en vervangen door een vrijstelling tot 10 meter in de Algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 14), evenwel met uitzondering van reclame-uitingen;
4. in artikel 7 (Groen) onder 2.2.c, artikel 10 (Water) onder 2.2.c, artikel 11 (Woongebied) onder 2.2.4 en 2.3.4 is de bebouwingsvrije zone voor de rioolleiding gecorrigeerd van 7 in 3 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. Dit correspondeert met de in andere bestemmingsplannen opgenomen afstanden;
5. in artikel 7 (Groen) is een nieuw sublid 2.2.d toegevoegd met de bepaling dat ter plaatse van de hoogspanningsleiding geen bebouwing is toegestaan met uitzondering van hoogspanningsmasten; de bebouwingsvrije zone is hier geschrapt omdat deze slechts betrekking heeft op woonbebouwing;
6. artikel 9 (Verkeer) lid 1 onder e (hoogspanningsleiding) vervalt, deze functie valt niet onder deze bestemming;
7. in de eerste regel van artikel 9.4.2 wordt de verwijzing "5.4" gecorrigeerd in "9.4.1";
8. artikel 10.2.2 onder d. is vervallen omdat in de bestemming "water" geen bebouwingsvrije afstand hoeft te worden opgenomen voor de hoogspanningsleiding;
9. in artikel 11 (Woongebied) wordt
 - a. in lid 11.1 onder h. toegevoegd "een rioolleiding, ter plaatse van de aanduiding rioolleiding", onder vernumming van het oude nummer h. in i.;
 - b. een sublid 11.2.2 onder 5 toegevoegd met daarin opgenomen de berekende bebouwingsafstand voor woningen van 49 meter vanaf het hart van de hoogspanningsleiding;

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan De Held III

8

- c. in lid 11.4.1 onder f. een vrijstellingsbepaling toegevoegd voor verkleining van deze afstand tot de hoogspanningsleiding tot 35 meter, deze bepaling is opgenomen om in de toekomst eventueel in te kunnen spelen op wijzigingen m.b.t. veranderingen in de spanning van deze hoogspanningsleiding of gewijzigde inzichten op het gebied van de relatie tussen hoogspanningsleidingen en gezondheid.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen, alsmede de overige wijzigingen over te nemen;
- II. de welstandsnota te wijzigen ten behoeve van het plangebied De Held III;
- III. het bestemmingsplan De Held III conform dit voorstel gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.