

**RAADSVoorSTEL:**

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2754614

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Cortingborg

Groningen, 14 OKT 2011

Aan de raad,

**Inleiding.**

Het gaat om een plan met grondgebonden woningen en appartementen. De locatie ligt tussen de Plataanlaan aan de noordzijde, een fietspad langs de spoorbaan aan de westzijde, de Poortstraat aan de zuidzijde en de bestaande bebouwing van het Noorderpoortcollege aan de oostzijde.

Aan de kant van de Poortstraat gaat het om 97 grondgebonden woningen die in 4 blokken (hoven) zijn gegroepeerd. Hiervoor is reeds een bouwvergunning afgegeven, met een vrijstellingsprocedure volgens de oude wet op de ruimtelijke ordening. De bouw is eind 2010 gestart. Uw raad is hierover aan het eind van dat jaar geïnformeerd, in een brief over de vaststelling van de Boom Effect Analyse voor het plan. Langs de Plataanlaan, de ringweg, wordt een appartementengebouw mogelijk gemaakt voor circa 140 appartementen.

Het bestemmingsplan Cortingborg regelt in hoofdzaak:

- de bouw van de circa 140 appartementen in 3 tot 5 bouwlagen, met één hoogteaccent van 50 meter aan de noordzijde van het plangebied;
- het juridisch vastleggen in het bestemmingsplan van de 97 grondgebonden eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap (waarvoor reeds een bouwvergunning is verleend).

In het project Cortingborg wordt op duurzaamheid ingezet door middel van warmte-koude opslag, toepassing van zonneboilers en zonnepanelen. Voor dit bouwplan wordt gekoerst op een EPC-waarde van 0,55.

Overigens wordt voor het plan met o.a. jongerenhuisvesting op de naastliggende locatie (het voormalige Noorderpoortcollege op de hoek Poortstraat-Bedumerweg), een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt onder de naam Cortingborg II. Stedenbouwkundig sluiten beide plannen bij elkaar aan.

### **Vorbereidingstraject.**

In het voorbereidingstraject hebben wij als college ons op een aantal momenten uitgesproken over het project. Wij als college hebben op 31 augustus 2010 (nr. 6k) besloten een vrijstelling te verlenen van de parkeernormen voor na-oorlogse wijken en te toetsen aan de parkeernormen voor vooroorlogse wijken. Dit zoals in het overleg binnen het Nieuw Lokaal Akkoord was afgesproken. Uw raad is hierover mondeling geïnformeerd. Ook is op die datum (nr. 6i) de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het plan Cortingborg - De Hoogte door ons als college vastgesteld, conform het advies in de notitie "Verantwoording groepsrisico" (als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen).

Verder is op 7 december 2010 (nr. 6n) de Boom Effect Analyse apart van het bestemmingsplan door ons als college vastgesteld. Dit was nodig in verband met de verleende bouwvergunning voor de grondgebonden woningen, die vooruitliep op het bestemmingsplan. Uw raad is hiervan per brief op de hoogte gesteld.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan, waaronder de participatie- en inspraakprocedure, is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Op te merken valt dat in de gehele participatie- en inspraakprocedure, op het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan slechts één reactie is binnengekomen. Dit is een zienswijze van het Waterschap Noorderzijlvest. Vanuit de omgeving is geen enkele reactie op het bestemmingsplan binnengekomen.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het ontwerp-bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd van 24 juni 2011 tot en met 4 augustus 2011. U bent hiervan per brief van 14 juni 2011 (RO 11.2625465) op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de ingekomen zienswijze aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

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

### **Bestemmingsplan.**

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 23 juni 2011. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. Er is één zienswijze binnengekomen.

De ingekomen zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en de wijziging die hieruit is voortgevloeid is verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Voor dit bestemmingsplan hebben wij, ten behoeve van plangebied Cortingborg, op 8 augustus 2011 een hogere grenswaarde ten aanzien van verkeers- en spoorweglawaai op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

**Ontvankelijkheid zienswijzen.**

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is alleen gebruik gemaakt door het Waterschap Noorderzijlvest.

De ingediende zienswijze is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. De zienswijze is vóór 5 augustus 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend.

**Inhoudelijke beoordeling zienswijze het Waterschap Noorderzijlvest.**

De drainage van het gebied ligt deels in het grondwater en deels er boven. Dit betekent dat er deels permanent grondwater wordt onttrokken waarmee het rwa-riool extra wordt belast. Uit het bestemmingsplan is niet op te maken in hoeverre hiermee rekening is gehouden bij de dimensionering van het hemelwaterriool. Wellicht moet er een melding plaatsvinden vanwege het onttrekken van grondwater.

Reactie:

Het waterschap heeft op 8 september jl. aangegeven aan akkoord te gaan met het rioleringsplan nadat hier met Grontmij op 25 juli jl. overleg over heeft plaatsgevonden. Bovenstaande is daarmee geaccepteerd en goedgekeurd.

De afvoerduiker staat bij het streefpeil van NAP -0,72 meter altijd vol water. Dit heeft een negatief effect op de afvoer van het rwa-riool op deze plek. Als de neerslag niet snel genoeg tot afstroom kan komen, kan dit water-op-sstraat situaties tot gevolg hebben.

Reactie:

De afvoerduiker maakt onderdeel uit van het rioleringsplan. Het waterschap heeft op 8 september jl. aangegeven akkoord te gaan met het rioleringsplan nadat hier op 25 juli jl. met Grontmij overleg over heeft plaatsgevonden. Vorenstaande is daarmee geaccepteerd en goedgekeurd.

In het plangebied is niet voldoende waterberging gerealiseerd. Daarom wordt er buiten het plangebied naar ruimte gezocht om deze opgave te realiseren. Dit is echter niet verwoord in het bestemmingsplan of in de kaart. Het waterschap kan niet akkoord gaan met het bestemmingsplan zolang dit punt niet is verwerkt binnen het plan.

Reactie:

De opgave om waterberging te realiseren wordt in hoofdstuk 4 meegenomen in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar moet buiten de grenzen van het plangebied naar ruimte zoeken om deze bergingsopgave te realiseren. De initiatiefnemer van het plan dient deze opgave te realiseren in overleg met de gemeente en het waterschap.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze deels over te nemen voor wat betreft het in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan opnemen van de opgave om waterberging te realiseren buiten het plangebied.

### **Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.**

#### *Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:*

Op bladzijde 21 van hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan is de volgende tekst toegevoegd: "Binnen de planlocatie heeft de ontwikkelaar geen ruimte kunnen vinden voor de benodigde watercompensatie. De ontwikkelaar heeft overeenstemming met het waterschap om deze waterberging buiten het plangebied te gaan realiseren. De exacte locatie van de te realiseren waterberging moet nog nader uitgewerkt worden. De ontwikkelaar neemt hierin het initiatief, het voorgestelde plan wordt vervolgens door waterschap en gemeente getoetst".

Op bladzijde 21 van hoofdstuk 4 is een wijziging aangebracht. "Aan deze eis wordt deels tegemoet gekomen in de zone tussen de ringweg en de bebouwing." In deze zin is het woord "deels" toegevoegd.

#### *Ambtshalve wijzigingen op grond van voortschrijdend inzicht:*

Op bladzijde 23 van de toelichting is in de milieuparagraaf onder het kopje "wegverkeerslawaaï" de tekst geactualiseerd zodat deze beter aansluit bij de in paragraaf 4.4.2 en 4.4.3. genoemde "dove gevels" en het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï. De gewijzigde tekst luidt als volgt: "Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting, als gevolg van wegverkeerslawaaï op de 97 grondgebonden woningen in het maatgevende jaar 2020, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Dit is voornamelijk te danken aan de geluidafschermdende werking van de toekomstige eerstelijnsbebouwing (appartementen langs de ringweg) die later zal worden gerealiseerd. Om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen, zolang de eerstelijnsbebouwing niet is gerealiseerd, mag het binnenniveau niet hoger zijn dan 33 dB. Hier zal rekening mee gehouden worden bij de bepaling van de gevelwering."

In verband met het definitieve bouwplan dient er op de plankaart een correctie plaats te vinden van de bouwgrens en de locatie van een aantal onderdoorgangen.

### **Grondexploitatie.**

Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling

bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

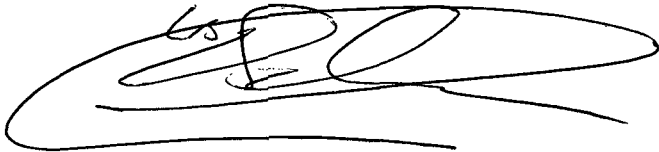
In het bestemmingsplan Cortingborg gaat het om de ontwikkeling van woningbouw. Hiervoor is een exploitatieovereenkomst gesloten met woningcorporatie De Huismeesters. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

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

- I. de zienswijze van het Waterschap Noorderzijlvest over te nemen wat betreft het in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan opnemen van de opgave om waterberging te realiseren buiten het plangebied, de zienswijze voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Cortingborg (de notitie "Verantwoording Groepsrisico Cortingborg – De Hoogte", gemeente Groningen) vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Cortingborg, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP477Cortingborg-vg01.gml, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

