

RAADSVOORSTEL:

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2796843

Registratienummer : GR 11. 2831108

Ingekomen op : 18 NOV 2011

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

Groningen, 18 NOV 2011

Aan de raad,

Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de wijken Oosterhoogebrug, Ulgersmaborg en het bedrijventerrein Ulgersmaweg-Beckerweg, met als doel de bestaande, verouderde planologische regelingen te vervangen door een actueel bestemmingsplan. Het plan biedt nog geen planologische basis voor de gewenste nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Oosterhoogebrug en aan de Pop Dijkemaweg. Deze plannen zijn daarvoor nog niet concreet genoeg; ze worden in een apart projectbestemmingsplan opgenomen.

Voor het bedrijventerrein Ulgersmaweg-Beckerweg is een ruime bestemmingsregeling opgenomen. Daarmee wordt bedrijfsvestiging op dit veelkleurige bedrijventerrein zo weinig mogelijk in de weg gelegd. Naast de gebruikelijke bedrijfsfunctie worden zakelijke dienstverlening en cultuur en ontspanning toegestaan. Dat is in lijn met de Visie Ulgersmaweg die uw raad in 2006 heeft vastgesteld.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben wij het plan zes weken ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief d.d. 14 juni 2011 op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de twee 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 zienswijzen al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen 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. 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.

De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze 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.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

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

1. Wijkcentrum De Schakel;
2. Bout-Overes Advocaten namens een cliënt wonende aan de Rijksweg.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Ze zijn vóór 29 juli 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad 1.

Wijkcentrum De Schakel heeft een opmerking over een passage in de toelichting bij het plan, in paragraaf 2.1.2 De ruimtelijk-functionele structuur onder het kopje Ontwikkelingen/Oosterhoogebrug. Op die plek worden de mogelijk nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Oosterhoogebrug beschreven (die overigens geen onderdeel zijn van dit bestemmingsplan). Deze ontwikkelingen betreffen een ruimtelijke herschikking van wijkcentrum De Schakel, de supermarkt en de basisschool, in combinatie met nieuwbouwontwikkelingen (Woonstade) aan de westzijde van de Pop Dijkemaweg. Gesteld wordt dat de haalbaarheid daarvan wordt onderzocht maar dat het evengoed denkbaar is dat op de oude plekken nieuwbouw wordt gepleegd of slechts een grondige opknapbeurt plaatsvindt. Tegen deze laatste passage wordt in de zienswijze bezwaar gemaakt: het bestuur van De Schakel voert geen gesprekken met Woonstade en anderen die uitgaan van handhaving van de oude locaties. Verzocht wordt om deze passage uit de toelichting te schrappen, omdat hij verwarring oproept.

Reactie.

Op dit moment bestaat nog steeds onduidelijkheid over de nieuwe ontwikkelingen in en rond het centrum van Oosterhoogebrug. Wij hebben inmiddels wel een projectgroep opgestart en gaan met de betrokken partijen een stedenbouwkundig plan maken, dat zal uitmonden in een projectbestemmingsplan. We gaan uit van een slagen van het project. De passage over handhaving van de oude locaties hebben we daarom, conform het verzoek in de zienswijze, uit de toelichting bij het bestemmingsplan geschrapt.

Ad 2.

De zienswijze van Bout-Overes Advocaten namens een cliënt aan de Rijksweg richt zich op het toelaten van een horecafunctie op Rijksweg 10a. Het bestemmingsplan legt hier een gemengde bestemming op met een aanduiding horeca-5, hetgeen betekent dat er logies mag worden verstrekt met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions. Ter plaatse is een logiesvoorziening gevestigd die groter is dan de logies met ontbijtfunctie die is toegestaan op grond van het "Beleid met betrekking tot aan woonbestemming ondergeschikte horeca". Men kan zich niet verenigen met de horecabestemming van het perceel en evenmin met een logies met ontbijtfunctie zoals die bij recht in het bestemmingsplan is toegestaan. De

indiener van de zienswijze heeft tot op heden met succes geprocedeerd tegen een bouwvergunning voor legalisatie van de logiesvoorziening. Deze werd namelijk zonder de noodzakelijke vergunningen geëxploiteerd. Wij staan echter op het standpunt dat de logiesvoorziening op deze locatie ruimtelijk en functioneel toelaatbaar is en zijn een legalisatietraject gestart. De rechtbank Groningen heeft ons legalisatiebesluit om diverse redenen vernietigd. Wij hebben tegen die uitspraak hoger beroep ingesteld bij de Raad van State en een nieuwe bouwvergunning, omgevingsvergunning en exploitatievergunning verleend. Met de nieuwe besluiten is de logiesfunctie nu gelegaliseerd. Daarom hebben wij de gewenste functie ook in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bestemd.

De zienswijze luidt:

Een grootschalige pensionvoorziening past niet op deze locatie om de volgende redenen.

1. De verkeers- en parkeersituatie ter plaatse is ongunstig respectievelijk ontoereikend. In- en uitrijden (vaak achteruit) is gevaarlijk vanwege het fietspad langs de Rijksweg en de drukke Rijksweg zelf; in de pensionvoorziening kunnen groepen worden geacommodeerd en die hebben een grotere parkeervraag dan op grond van de geldende parkeernorm wordt voorgeschreven.
2. De pensionvoorziening leidt tot aantasting van privacy, geluidsoverlast en verstoring van de nachtrust in het naastgelegen pand van cliënt.
3. De horecafunctie hier is in strijd met het gemeentelijk beleid dat gericht is op handhaving en versterking van de woonfunctie ter plaatse. Dit beleid is verwoord in het geldende bestemmingsplan Rijksweg (waarin de horecafunctie ter plaatse wordt uitgesloten) en in het ontwerp-bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de beoogde horecafunctie weliswaar op de verbeelding (plankaart) aangegeven, maar in de toelichting niet beschreven en niet gemotiveerd.
4. In artikel 8.1 aanhef en sub f wordt ter plaatse bij recht logies met ontbijt in een woning toegestaan in maximaal 2 (slaap)kamers. Het aantal slaapkamers is weliswaar gelimiteerd, maar het aantal personen niet. Dat zou wel moeten omdat anders discussies ontstaan over de vraag wat nog wel ondergeschikt is aan de woonfunctie en wat niet. In twee grote kamers kunnen immers ook groepen worden ondergebracht. Gevraagd wordt om deze bepaling onder te brengen bij de afwijkingsmogelijkheden, zodat op perceelsniveau een afweging mogelijk is.

Reactie:

Ad 1.

Wij zijn van mening dat de directe omgeving geen ongewenste situatie is voor een logiesvoorziening. De wijziging van de functie brengt vooral een - beperkte - extra verkeersstroom met zich mee. Verder zijn er geen direct aantoonbare gevolgen voor de omgeving. De toename van verkeersbewegingen beperkt zich waarschijnlijk tot het komen en gaan van een klein aantal auto's per dag. In het kader van de verleende omgevingsvergunning is nagegaan welke extra parkeerbehoefte de logiesvoorziening met zich meebrengt. Het gaat hier om 3 parkeerplaatsen, berekend op basis van de norm voor een 2-sterrenhotel. De norm gaat uit van 0,7 parkeerplaats per kamer. Het aantal gasten dat in de voorziening kan overnachten is derhalve niet relevant voor de beoordeling. Er zijn momenteel 4 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Indien uit de praktijk blijkt dat er een probleem ontstaat met parkeren op eigen terrein, dient er onderzocht te worden of er in de nabijheid geschikte parkeergelegenheid is in de openbare ruimte.

Ad 2.

De meeste bewoonde gebouwen bevinden zich op relatief grote afstand zodat er voor die bewoners geen overlast van deze activiteiten is te verwachten. De enige uitzondering hierop is het buurpand nummer 11. Dit pand ligt met een dichtbebouwd woonperceel vlak naast de inrit van de inrichting en het is daarom te verwachten (en ook in de praktijk gebleken) dat de burens enige overlast van de horeca-activiteiten zullen ondervinden.

Omdat het bestemmingsplan zowel wonen als bedrijven toestaat wordt de directe omgeving van het pand bepaald door een mix van verschillende functies en heeft het dus niet de ruimtelijke uitstraling van een woonomgeving. Dit gedeelte van de Rijksweg verschilt daarin bijvoorbeeld van het gedeelte tussen de even verderop gelegen supermarkt en oostelijke ringweg waar de woonfunctie meer dominant is.

Deze vorm van overnachtingsvoorziening voorziet in een duidelijke behoefte van de bezoekers van de stad Groningen. Het is in het algemeen belang van de gemeente dat de ontwikkeling van het toerisme op een goede manier wordt vormgegeven en ruimtelijk wordt ingepast. Hierbij wordt voorzien van een breed scala aan overnachtingsmogelijkheden. Een bed & breakfast-achtige inrichting met accommodatie voor wat grotere groepen is in de stad nog niet in ruime mate aanwezig en is daarom een welkome aanvulling op het bestaande aanbod. De stad heeft bovendien niet veel plekken waar een dergelijke voorziening ontwikkeld kan worden. Het initiatief past in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin in deze dynamische omgeving. Ook in economische zin is de locatie geschikt voor een goedkopere pensionvoorziening, tevens geschikt voor kleine groepen, die op relatief korte afstand van het centrum is gelegen. De inrichting is bovendien gunstig gelegen aan een uitvalsweg met weinig omwonenden.

In ruimtelijk opzicht is het plan ter plaatse zowel aanvaardbaar als gewenst.

Ad 3.

Het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan geven een gemengde bestemming aan het perceel. In het geldende plan Rijksweg wordt een duidelijk onderscheid aangebracht tussen de bebouwingsstrook langs de Rijksweg tussen de Pop Dijkemaweg en de Leeuwenburgstraat (supermarkt) enerzijds en de lintbebouwing tussen Leeuwenburgstraat en Ringweg anderzijds. In dit laatste deel is de woonfunctie veel prominenter aanwezig langs de Rijksweg dan in het eerste deel. Daarom wordt de woonfunctie aan de straatzijde daar ook voorgeschreven. In het nieuwe plan is dit overgenomen. De regeling voor de strook Pop Dijkemaweg-Leeuwenburgstraat is ruimer. Er staan daar enkele voormalige boerderijen waarin van oudsher zowel wordt gewoond als gewerkt. In pand Rijksweg 10a heeft ooit een garagebedrijf gezeten. In de huidige situatie woont de eigenaar in het voorste deel van het pand en daarachter is de logiesvoorziening aanwezig. Er is sprake van een gemengde functie mét wonen. Gezien de ligging van de locatie, dichtbij het kruispunt Pop Dijkemaweg-Rijksweg alwaar diverse horecafuncties aanwezig zijn, vinden wij een logiesvoorziening hier goed passen. Wij hebben dit verwoord in paragraaf 2.5 van de toelichting bij het vast te stellen plan.

Ad 4.

Wij zijn van mening dat het huidige beleid voor het bij recht toestaan van logies met ontbijt in een woning afdoende is. Het gaat hier om maximaal twee slaapkamers, waarbij het beleid nadrukkelijk is dat de logiesfunctie ondergeschikt moet blijven aan de woonfunctie. Indien zich gevallen voordoen waarbij die ondergeschiktheid (bijvoorbeeld

doordat er twee grote slaapkamers worden gebruikt waar een flink aantal personen kan slapen) geweld wordt aangedaan, kunnen wij daartegen op basis van het vastgestelde beleid optreden. Daarom is een opname van de logies- en ontbijtfunctie als afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij een paragraaf 2.5 toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan die ingaat op de gewenstheid van de onderhavige horecafunctie.

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van De Schakel over te nemen en die van Bout-Overes Advocaten niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen.

Naast de wijziging in de tekst van de toelichting naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij u de volgende ambtshalve wijzigingen voor.

Plankaart (verbeelding):

1. De begrenzing van de bestemming Verkeer ter plaatse van de aansluiting Akeleiweg-Oostelijke Ringweg wordt aangepast in verband met de voorgenomen reconstructie van het kruispunt.
2. De aanduiding "maatschappelijk" wordt gelegd op de hele bestemming Bedrijventerrein-2 ten zuiden van Oosterhamrikbaan. In het geldende bestemmingsplan is deze functie al mogelijk en wordt daarom hier overgenomen. Dientengevolge kan de aanduiding "onderwijs" op het perceel Lavendelweg 7 vervallen.
3. De bestemming Maatschappelijk op het perceel Melisseweg 77 (eigendom van het Noorderpoort College) wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijventerrein-2, voorzien van de aanduiding "maatschappelijk". Dit spoort met het oude bestemmingsplan en biedt op die wijze de mogelijkheid van bedrijfshuisvesting.
4. De aanduiding "bedrijfswoning" wordt gelegd op een nieuwe bedrijfswoning aan Bovenstreek 6, waarvoor onlangs vergunning is verleend.

Regels.

5. De toegestane bouwhoogte in de bestemming Verkeer (artikel 11) wordt 8 meter in plaats van 6 meter. 8 meter is de hoogte van het bestaande verhoogd liggende tracé van de busbaan naar Kardinge tussen het van Starckenborghkanaal en de Oostelijke Ringweg.

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 mogelijk wordt gemaakt pas ten tijde van de wijziging van

de bestemming hoeft worden vastgesteld.

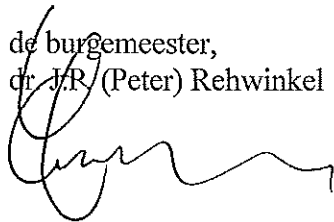
In het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg zijn geen ontwikkellocaties opgenomen. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

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

- I. de zienswijze van Wijkcentrum De Schakel over te nemen, en de zienswijze van Bout-Overes Advocaten niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP491OosterhbUborg-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van mei 2011, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

