

RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO. 10.2365856

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vastelling bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh

Groningen, **16 SEP 2010**

Aan de raad,

Inleiding.

Op 25 augustus 2009 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Hiervan is op 15 oktober 2009 in de Groninger Gezinsbode kennis gegeven. Tijdens de inspraakperiode van vier weken is één schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze is, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan, ter voorbereiding op de vaststelling door de raad, zes weken ter inzage gelegd. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen bij de raad. U bent hiervan per brief (RO 10.2221124) op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de drie 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;
- grondexploitatie.

Terinzagelegging.

Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 29 april 2010. 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 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, ten behoeve van de woningbouw op de Tuinlandlocatie, een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

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

1. bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh (BHV);
2. bouwcombinatie Noppert/Jorritsma V.O.F.;
3. een bewoner aan de Berlageweg.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 12 juni 2010 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

De zienswijzen zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De brieven zijn integraal opgenomen in de afzonderlijke bijlage behorend bij dit raadsvoorstel.

Ad 1. Bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh (BHV).

De BHV vindt het logischer om het groen aan de oostkant van de wijk, tussen het Heerdenpad en de Hunzeboord, bij het plangebied te betrekken in plaats van het bedrijventerrein Het Witte Lam en de Hornbachlocatie. Ook vraagt de BHV zich af in hoeverre de plannen om de Hunzebogen met elkaar te verbinden nog uitgevoerd worden.

Reactie: Dat het groen aan de oostkant van de Hunzeboord van zowel van ruimtelijk als recreatief belang is voor de wijken De Hunze en Van Starckenborgh staat buiten kijf. Het feit dat dit gebied in een ander bestemmingsplan valt, doet daar niets aan af. In algemene zin geldt dat bij het bepalen van de grenzen van een bestemmingsplan zoveel mogelijk wordt uitgegaan van ruimtelijke eenheden. Zo zijn in dit plan de wijken De Hunze en Van Starckenborgh als een ruimtelijke eenheid gekozen. Ook het bedrijventerrein Het Witte Lam en de Hornbachlocatie vormen een eenheid, weliswaar doorsneden door een weg, die vanwege de op handen zijnde reconstructie niet is meegenomen in dit plan. Het groen aan de oostkant van De Hunze krijgt binnenkort ook een nieuw bestemmingsplan. De plangrenzen hiervoor zijn nog niet exact bepaald, maar op basis van het hiervoor aangegeven uitgangspunt, kan worden aangenomen dat het betreffende groen, samen met het gehele recreatiegebied Kardingse in één bestemmingsplan wordt ondergebracht. Over de Hunzebogen is het volgende te zeggen: de Hunze-meanders zijn onderdeel van de Stedelijk Ecologische Structuur (SES). Op dit moment is de zone op de grens van de wijken Van Starckenborgh en De Hunze niet optimaal gekoppeld, maar de barrières zijn niet zo groot, dat ze als een belangrijk knelpunt worden gezien. Er is dan ook alleen budget beschikbaar, als er

gekoppeld kan worden met een project. Die kans doet zich in 2011 voor, wanneer fase 2 van het Waterstructuurplan Noorddijk wordt uitgevoerd. De noordzijde van De Hunze wordt dan gekoppeld met de wijkwaterstructuur van Beijum, en de zuidkant met het wijkwater van Ulgersmaborg. Op die manier wordt de waterverbinding, als belangrijkste onderdeel van de ecostructuur, obstakelvrij. Overigens kunnen aanpassingen aan water en groen binnen dit bestemmingsplan (de bestemmingen Water en Groen) tot stand worden gebracht.

Verzocht wordt de Brugwachterlocatie in het bestemmingsplan op te nemen en ook hier de bestaande situatie vast te leggen. Het project gaat immers niet door en een eventueel nieuw plan moet toch een hele nieuwe procedure doorlopen.

Reactie: Het project de Brugwachter vormde ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad de aanleiding om de uiterste zuidoosthoek buiten de plangrenzen te laten. Voor de betreffende locatie is door de raad op 29 oktober 2008 een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Op verzoek van het college heeft de ontwikkelaar (Lefier) in januari 2010 de bouwaanvraag voor de woontoren ingetrokken. Daarmee is ook de gehanteerde artikel 19 procedure van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening stopgezet. Het college heeft nee gezegd tegen het toenmalige bouwplan; niet tegen planontwikkeling op de locatie. Op termijn kan een ander plan worden ontwikkeld. Hiervoor zal dan een bestemmingsplanprocedure worden gestart op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit overwegende zijn wij van mening dat het leggen van een groenbestemming zonder verdere flexibiliteitsbepaling (wijzigingsbevoegdheid) op deze locatie niet voldoet. Een nieuwe bestemming legt in principe de functie vast waarvan wordt verwacht dat deze in ieder geval de komende 10 jaar in stand zal blijven. Voor de betreffende locatie is dat op dit moment nog niet te zeggen.

De BHV geeft aan dat er bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid naar garageboxen zoveel mogelijk aandacht voor sociale veiligheid moet zijn. Op het overblijvend deel zouden geen garageboxen meer mogelijk moeten zijn, maar bijvoorbeeld wel, ter compensatie van de garageboxen, een parkje, atelierruimte of andere kleinschalige (creatieve) bedrijfsruimte.

Reactie: Bij een wijziging van het gebied naar een andere bestemming is de sociale veiligheid één van de beoordelingscriteria. In het bestemmingsplan is dit geregeld in de nadere eisen in artikel 10.3 van de regels. Dezelfde eisen zijn nogmaals opgesomd in de bestemming Verkeer – Garageboxen uit de bijlage bij de regels. De nadere eisen vormen voorwaarden voor een wijzigingsplan, de sociale veiligheid is één van de genoemde criteria. Het bestemmingsplan biedt op deze wijze voldoende garantie voor een verantwoorde inpassing van de garageboxen (of andere functies).

De suggesties die genoemd zijn als nieuwe functies voor het terrein zien wij eveneens als passende nieuwe functies. Atelierruimte en kleinschalige (creatieve) bedrijfsruimte passen binnen de gestelde randvoorwaarden van de

wijzigingsbevoegdheid. De kans op een parkje achten wij klein omdat de grond niet in eigendom van de gemeente is. Om de mogelijkheid voor een parkje echter niet uit te sluiten voegen wij onder artikel 10.4 van de regels van het bestemmingsplan toe dat de bestemming eveneens gewijzigd kan worden naar Groen.

Tot slot wordt gevraagd hoe de plannen van het waterschap zich verhouden tot de opmerking in het bestemmingsplan dat er door het bestemmingsplan geen wijzigingen aan het watersysteem optreden. Het gaat hierbij om de uitwerking van het waterstructuurplan. Gevreesd wordt dat het uitdiepen en verbreden van de watergang langs de Beijumerweg gevolgen heeft voor de veiligheid van de bestaande speelplaats bij de Hunzeborgh.

Reactie: Met de opmerking in de bestemmingsplantoelichting (dat er met dit plan geen wijzigingen aan de waterhuishouding optreden) wordt het volgende bedoeld. In planologische zin treedt er een wijziging in de waterhuishouding op als het verhard oppervlak toe kan nemen, bijvoorbeeld door nieuwbouw of door aanleg van wegen. Het regenwater kan op die plaatsen vermoedelijk niet direct in de bodem zakken, maar zal moeten worden afgevoerd naar de waterpartijen in de omgeving (sloten, vijvers e.d.). De waterpartijen krijgen bij regenval dus meer water aangevoerd, wat soms kan leiden tot een behoefte aan het vergroten van de capaciteit, het vergroten van het aantal vierkante meters oppervlaktewater. Dit is een verandering in de waterhuishouding. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en slechts op perceelsniveau kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maakt is er geen sprake van effect op de waterhuishouding door dit bestemmingsplan. De omvang van een eventuele toename van het verhard oppervlak is dusdanig klein dat het effect op de waterhuishouding te verwaarlozen is. Aanpassingen aan het bestaande watersysteem kunnen, voor zover binnen de bestemmingen Groen en Water gelegen, zonder meer worden uitgevoerd. In de bestemmingsomschrijvingen van beide bestemmingen zijn zowel water als groen geregeld. Een eventuele verbreding van bestaande waterpartijen en/of greppels kan binnen dit plan worden gerealiseerd. Uiteraard moet bij de uitvoering van een dergelijk project het aspect veiligheid meewegen. Een bestemmingsplan is echter niet het aangewezen instrument om de veiligheid omtrent de aanleg van water en infrastructuur af te dwingen.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor:

- de zienswijze van Bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh over te nemen wat betreft de mogelijkheid voor de aanleg van groen op het voormalig Tuinlandparkeerterrein en voor het overige niet over te nemen;
- het plan te wijzigen door aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 10 lid 10.4 toe te voegen dat de bestemming eveneens gewijzigd mag worden naar de bestemming Groen.

Ad 2. Bouwcombinatie Noppert/Jorritsma V.O.F.

De bouwcombinatie gaat in op de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid op het parkeerterrein van de voormalige Tuinland. Verzocht wordt hier ook (kleinschalige) detailhandel mogelijk te maken. Verder wordt verzocht aan bijlage 3 toe te voegen dat 30% van de garageboxen een oppervlak heeft van circa 36 meter.

Reactie: Belangrijk is om vast te stellen dat door de komst van het nieuwe woongebied de functie van het parkeerterrein niet meer dezelfde bestemming kan houden als in het geval dat Tuinland er nog stond. Daarom is er nu een wijzigingsbevoegdheid opgelegd waarmee de bestemming gewijzigd kan worden in functies die als passend in een woonomgeving worden beschouwd (lichte vormen van (dienstverlenende) bedrijvigheid). Voor grootschalige detailhandel, zoals in het oude bestemming mogelijk was, is geen plaats meer. Kleinschalige detailhandel was uitgesloten in het oude plan. Ten aanzien van kleinschalige detailhandelsvestigingen is de beleidslijn dat deze zich in de daarvoor aangewezen buurt- en wijkwinkelcentra kunnen vestigen. Solitaire kleinschalige detailhandel staan we, los van reeds bestaande solitaire vestigingen, niet toe in woonwijken.

Het doel van de garageboxen is te voorzien in een behoefte vanuit de buurt/wijk. De garageboxen zijn gericht op particulieren. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de boxen voor bedrijfsmatige opslag van goederen gaan functioneren. Wij kunnen ons voorstellen dat er onder particulieren ook behoefte is aan garageboxen groter dan 20 m². Een verruiming van de maximale oppervlakte naar 36 m² per garagebox zien wij niet als bezwaarlijk. Wel vinden wij, uit oogpunt van sociale veiligheid en ruimtelijke inpasbaarheid dat niet het hele voormalige parkeerterrein moet worden ingevuld met garageboxen. Van het aanvankelijke ruimtebeslag van de 60 boxen willen we niet te veel afwijken.

De regeling in het ontwerp-bestemmingsplan was maximaal 60 garageboxen van maximaal 20 m². De maximaal te bebouwen oppervlakte bedroeg daarmee 1200 m². De regeling is gewijzigd naar maximaal 1500 m² aan garageboxen met een oppervlakte van maximaal 36 m² per garagebox. De regeling is hiermee flexibeler geworden met behoud van de ruimtelijk-functionele uitgangspunten.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor:

- *de zienswijze van Bouwcombinatie Noppert/Jorritsma V.O.F. over te nemen wat betreft de maximale oppervlakte van de garageboxen en voor het overige niet over te nemen;*
- *het plan te wijzigen door artikel 18.2.2 sub a te wijzigen in "de garageboxen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen maximaal 1500 m² mag bedragen" en sub b te wijzigen in: "de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 36 m² bedragen".*

Ad 3. Een bewoner aan de Berlageweg.

De bewoner aan de Berlageweg verzoekt dringend in het bestemmingsplan voor de nabije toekomst een basisschool op te nemen, bijvoorbeeld een dependance van een bestaande school. Hiervoor wordt een viertal redenen aangevoerd.

Reactie: Sinds 1 januari 2010 is het openbaar schoolbestuur verzelfstandigd en hiermee ook zelf verantwoordelijk voor de spreiding van het aantal scholen in de stad. Een eventueel initiatief voor een nieuwe vestiging of een geheel nieuwe school ligt bij het college van bestuur van deze nieuwe Openbaar Onderwijs Groep Groningen. Een dergelijk initiatief wordt door het college van bestuur vervolgens ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Aanvragen als die van de bewoner aan de Berlageweg moeten aan de Openbaar Onderwijs Groep Groningen worden voorgelegd. In het kader van dit bestemmingsplan kunnen we dan ook geen uitspraak doen over de wenselijkheid voor een school in de wijken De Hunze en Van Starckenborgh. Bovendien is het bestemmingsplan voor de wijken De Hunze en Van Starckenborgh een zogeheten conserverend plan. Alleen de huidige situatie en de reeds vergunde initiatieven worden vastgelegd. Met dit plan wordt voldaan aan de bij wet geregelde verplichting dat alle bestemmingsplannen vanaf 2013 niet ouder dan tien jaar mogen zijn.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de bewoner aan de Berlageweg niet over te nemen.

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

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 10 lid 10.4 wordt toegevoegd dat de bestemming eveneens gewijzigd mag worden naar de bestemming Groen;
- artikel 18.2.2 sub a wordt gewijzigd in "de garageboxen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen maximaal 1500 m² mag bedragen" en sub b wordt gewijzigd in: "de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 36 m² bedragen".

Ambtshalve wijzigingen:

- de onsluiting van de tennisbanen van Tennisvereniging Van Starckenborgh via het Heerdenpad wordt binnen de bestemming Groen geregeld. Aanvankelijk lagen er twee bestemmingen op het toegangspad. Dit wordt nu hersteld;
- in het noorden van het plangebied wordt de plangrens iets verlegd, zodat het groen rond de Hornbach (Groningerweg 45/2) binnen de plangrenzen valt. Deze strook wordt van de bestemming Groen voorzien.

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. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als een exploitatie-overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over kostenverhaal.

Het bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh regelt slechts één ontwikkeling: de invulling van het parkeerterrein van de voormalige Tuinland. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkelingen pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

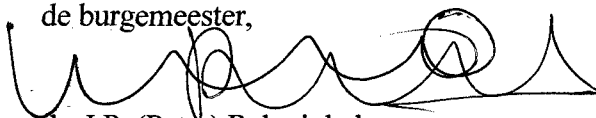
Het is dan ook niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

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

- I. de zienswijzen van de Bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh (BHS), en Bouwcombinatie Noppert Jorritsma V.O.F. over te nemen wat betreft de mogelijkheden voor de aanleg van groen op de voormalige Tuinlandparkeerplaats en een grotere oppervlakte voor de garageboxen, de zienswijze voor het overige niet over te nemen en de zienswijze van de bewoner aan de Berlageweg niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP473DeHunzeVanSta-vg01.gml, vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a. aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 10 lid 10.4 toe te voegen dat de bestemming eveneens gewijzigd mag worden naar de bestemming Groen;
 - b. artikel 18.2.2 sub a te wijzigen in "de garageboxen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen maximaal 1500 m² mag bedragen" en sub b te wijzigen in "de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 36 m² bedragen";
 - c. het ontsluitingspad van de tennisbanen via het Heerdenpad onder de bestemming Groen te regelen;
 - d. het groen rond Groningerweg 45/2 in het plan op te nemen en van de bestemming Groen te voorzien;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

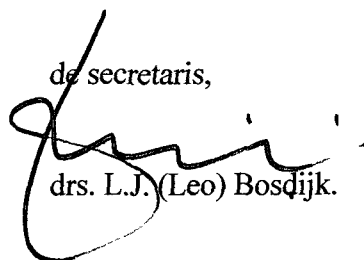
de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.



de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.