

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2089856

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Wijert

Groningen,

Aan de raad,

Op 21 oktober 2008 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan De Wijert vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Hiervan is op 29 oktober 2008 in de Groninger Gezinsbode kennis gegeven. Tijdens de inspraakperiode van vier weken zijn drie schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 8 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven van de terinzagelegging in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 19 augustus 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 kan brengen bij uw raad. Het bestemmingsplan heeft van 20 augustus 2009 tot en met 1 oktober 2009 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 09.1897153) op de hoogte gesteld. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

In dit 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 19 augustus 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 kan brengen bij uw raad.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

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

- a. Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Hoogakker;
- b. Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV;
- c. Bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 1 oktober 2009 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad a. Bout Overes Advocaten Groningen namens de heer B.B. Hoogakker.

De heer B.B. Hoogakker is eigenaar van het kantorencomplex aan de Queridolaan 5. Het perceel kent in het bestemmingsplan de bestemming maatschappelijk, waarbinnen enkel maatschappelijke dienstverlening mogelijk is. Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel kent echter ook de mogelijkheid om kantoren te vestigen. Gepleit wordt voor een ruimere bestemming zodat ook kantoren mogelijk blijven. Dit doet recht aan het bestaande gebruik.

Reactie.

De bestemming van het perceel is verruimd in die zin dat een aanduiding dienstverlening is toegevoegd die naast maatschappelijke dienstverlening ook zakelijke dienstverlening en kantoren mogelijk maakt.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Hoogakker over te nemen en de aanduiding dienstverlening op te nemen op het perceel Queridolaan 5 die tevens zakelijke dienstverlening en kantoren mogelijk maakt.

Ad b. Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV.

B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV zijn eigenaren van het kantoorgebouw aan de Marcellus Emantslaan 1. Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming kantoren en een maximale goothoogte van 10 meter. In het bestemmingsplan De Wijert is echter een maximale hoogte van 8 meter aangegeven. Met een binnenplanse ontheffing is een vergroting met maximaal 4 meter mogelijk. Het directe bouwrecht wordt daarmee met 2 meter verlaagd. Gepleit wordt voor het handhaven van het directe bouwrecht tot 10 meter. Dit doet tevens recht aan de bestaande situatie.

Reactie.

De bouwhoogte is verhoogd van 8 naar 11 meter. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen met maximaal 4 meter blijft gehandhaafd.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV over te nemen en de maximale bouwhoogte op het perceel Marcellus Emantslaan 1 te verhogen naar 11 meter.

Ad c. Bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o.

De zienswijze van de bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o. betreft de inhoud van het stedenbouwkundig plan "De Meester", dat onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de op 25 november 2008 ingediende inspraakreactie op het bestemmingsplan en het grote aantal bezwaren dat eind 2005 door de bewonersvereniging schriftelijk is ingediend en bij herhaling is geuit bij de raadscommissie Ruimte en Wonen en bij de gemeenteraad. Tevens wordt opgemerkt dat de bebouwing van "De Meester" naar het westen is verplaatst en dat de ruimte tussen "De Meester" en het naastgelegen bedrijf (Shell) de bestemming Verkeer heeft gekregen. Deze wijzigingen zijn nieuw voor de bewonersvereniging en deze kan hier niet mee instemmen.

Reactie.

Onder verwijzing naar onze reactie op de in 2008 ingediende inspraakreactie (opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan) kan opgemerkt worden dat het stedenbouwkundig plan "De Meester" van 10 november 2005 tot en met 7 december 2005 ter inzage heeft gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze inspraakperiode zijn indertijd 153 inspraakreacties ontvangen. De hoofdlijnen van de inspraakreacties waren de volgende:

- Men is tegen hoogbouw op de betreffende plek. Hoogbouw past niet in de omgeving. Hiervoor zijn voldoende alternatieven elders in de stad waar het beter past.
- Het gemeentebestuur houdt onvoldoende rekening met de opvatting van de buurt.
- Afbraak van het huidige gebouw is kapitaalvernietiging. Het is beter om voor een andere passende invulling te kiezen.
- De verkeersdruk op de Van Ketwich Verschuurlaan wordt alleen maar groter, terwijl het er nu al knelt.
- De parkeervoorzieningen zijn onvoldoende en zullen leiden tot parkeerdruk op de omgeving.
- De nadelige milieueffecten worden onvoldoende onderkend.
- De bijdrage aan het woningtekort staat niet in verhouding tot de nadelige invloed op het woongenot van de zittende bewoners.
- De hoogbouw veroorzaakt een inbreuk op de privacy van de omwonenden.
- Men vraagt zich af waarom er kantoorruimte bij moet komen. Er is volgens krantenberichten al veel leegstand in deze sector.
- Schaduwwerking vanwege de hoogte van het gebouw.

Indertijd hebben de inspraakreacties niet geleid tot aanpassingen aan het steden-

bouwkundig plan. Het plan is op 15 februari 2006 door uw raad vastgesteld. Vervolgens is door de provincie Groningen op 28 april 2006 een bevoegdheidsverklaring afgegeven. Daarmee kon het stedenbouwkundig plan De Meester dienen als ruimtelijke onderbouwing voor het toepassen van artikel 19, lid 2 WRO (oud) procedures. In het voorjaar van 2008 is de geldigheid van deze bevoegdheidsverklaring door de provincie Groningen verlengd en is expliciet bepaald dat de verandering van het woonprogramma van 42 grote appartementen naar 63 kleinere appartementen en het afwijken van de in het stedenbouwkundig plan genoemde parkeernorm onder de bevoegdheidsverklaring vallen. Op 25 april 2008 is de bouwaanvraag voor de ontwikkeling van "De Meester" ingediend. Op dit moment loopt de procedure voor het verlenen van de bouwvergunning en de vrijstelling nog.

Aangezien uw raad heeft ingestemd met de inhoud van het stedenbouwkundig plan "De Meester" en op basis van de bevoegdheidsverklaring van de provincie Groningen ook de mogelijkheid bestaat voor het bouwplan een bouwvergunning met vrijstelling te verlenen is de inhoud van het stedenbouwkundig plan één op één overgenomen in het bestemmingsplan De Wijert. In een actualiseringsplan wordt de bestaande situatie bestemd, tenzij voldoende duidelijk is dat er in een bepaald gebied iets gaat veranderen. In dit geval is de verandering voldoende duidelijk en zeker om deze in het actualiseringsplan op te nemen.

De locatie van de bebouwing van "De Meester" en de bestemming van de ruimte tussen "De Meester" en het naastgelegen bedrijf (Shell) zijn precies dezelfde als in het voorontwerp-bestemmingsplan waarop de bewonersorganisatie een inspraakreactie heeft ingediend. Hieraan is niets gewijzigd. Wel is de bestemming van de ruimte tussen "De Meester" en Shell in deze vaststellingsversie gewijzigd van de bestemming Verkeer naar de bestemming Groen, aangezien dat meer recht doet aan de feitelijke situatie (groenstrook met voetpad).

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o. niet over te nemen.

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

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- de aanduiding dienstverlening opnemen op het perceel Queridolaan 5 die tevens zakelijke dienstverlening en kantoren mogelijk maakt;
- de maximale bouwhoogte op het perceel Marcellus Emantslaan 1 verhogen naar 11 meter.

Ambtshalve wijzigingen:

- de maximale bouwhoogte op het perceel Van Ketwich Verschuurlaan 90 verhogen naar 11 meter om de situatie gelijk te trekken met het naastgelegen perceel Marcellus Emantslaan 1;
- de plangrens in de noordwesthoek enigszins aanpassen om overlap in plangebied met het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater te voorkomen;

- de bestemming Verkeer tussen de Van Ketwich Verschuurlaan en de Hélène Swarthlaan ten westen van de hotelschoollocatie wijzigen in de bestemming Groen om recht te doen aan de bestaande situatie (voetpad);
- de woonbestemming aan de voorzijdes van woningen op diverse locaties in De Wijert-zuid enigszins uitbreiden overeenkomstig de feitelijke situatie;
- het bebouwingspercentage, de hoogte en de bouwgrens op diverse locaties in het plangebied enigszins aanpassen overeenkomstig de feitelijke situatie;
- expliciet in de regels bepalen dat één carport en/of één berging *per woning* is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen;
- de aanduiding "dienstverlening" opnemen op het perceel Vestdijklaan 334 overeenkomstig de feitelijke situatie;
- de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-1" opnemen op het perceel Vestdijklaan 380 overeenkomstig de feitelijke situatie;
- een ontheffing van de bouwregels toevoegen voor het oprichten van uitbouwen op het voorerf van grondgebonden woningen in De Wijert-zuid tot een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per woning om voor de nodige flexibiliteit te zorgen.

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent Grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan De Wijert toe te voegen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over kostenverhaal. In bestemmings-plan De Wijert gaat het alleen om de ontwikkeling van de Hotel-schoollocatie

(De Meester) aan de Van Ketwich Verschuurlaan. De overige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn reeds vergund en vaak al gerealiseerd of in uitvoering.

Voor de ontwikkeling van "De Meester" is voor 1 juli 2008 een aanvraag om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) gedaan. De procedure loopt op dit moment. Zolang er nog geen bouwvergunning voor de ontwikkeling is verleend zou in het kader van dit bestemmingsplan een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgesteld moeten worden. Er is echter een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling, waarin de kosten welke de gemeente maakt voor het begeleiden en toetsen van het door de ontwikkelaar gemaakte stedenbouwkundige plan en het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de WRO voor rekening van de ontwikkelaar worden gelaten. Deze kosten zijn in de koopsom van een strook gemeentelijke grond verwerkt. De betreffende overeenkomst voorziet in adequaat kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is daarmee niet noodzakelijk. Binnen het bestemmingsplan De Wijert is het als gevolg daarvan niet nodig een aparte overeenkomst met de ontwikkelaar te sluiten of een exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel.

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

- I. de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV over te nemen en de maximale bouwhoogte op het perceel Marcellus Emantslaan 1 te verhogen naar 11 meter;
- II. de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Hoogakker over te nemen en de aanduiding dienstverlening op te nemen op het perceel Queridolaan 5 die tevens zakelijke dienstverlening en kantoren mogelijk maakt;
- III. de zienswijze van de Bewonersvereniging H elene Swarthlaan e.o. niet over te nemen;
- IV. het bestemmingsplan De Wijert vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a) de maximale bouwhoogte op het perceel Marcellus Emantslaan 1 en het perceel Van Ketwich Verschuurlaan 90 te verhogen naar 11 meter;
 - b) de aanduiding dienstverlening op te nemen op het perceel Queridolaan 5;
 - c) de plangrens in de noordwesthoek enigszins aan te passen om overlap in plangebied met het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater te voorkomen;
 - d) de bestemming Verkeer tussen de Van Ketwich Verschuurlaan en de Hélène Swarthlaan ten westen van de hotelschoollocatie te wijzigen in de bestemming Groen;
 - e) de woonbestemming aan de voorzijdes van woningen op diverse locaties in De Wijert-zuid enigszins uit te breiden overeenkomstig de feitelijke situatie;
 - f) het bebouwingspercentage, de hoogte en de bouwgrens op diverse locaties in het plangebied enigszins aan te passen overeenkomstig de feitelijke situatie;
 - g) expliciet in de regels te bepalen dat   n carport en/of   n berging *per woning* is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen;
 - h) de aanduiding "dienstverlening" op te nemen op het perceel Vestdijklaan 334 overeenkomstig de feitelijke situatie;
 - i) de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-1" op te nemen op het perceel Vestdijklaan 380 overeenkomstig de feitelijke situatie;
 - j) een ontheffing van de bouwregels toe te voegen voor het oprichten van uitbouwen op het voorerf van grondgebonden woningen in De Wijert-zuid tot een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per woning;
- V. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.