

**RAADSVOORSTEL:**

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2113813

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk.

Groningen,

Aan de raad,

*Actualisering verouderde bestemmingsplannen.*

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen bieden wij u aan voor vaststelling het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk. Met dit plan worden ca. 20 oude plannen opgeruimd, die grotendeels nog stammen uit de tijd dat Paddepoel en Selwerd werden gebouwd. Voor de Tuinwijk is nog niet eerder een bestemmingsplan gemaakt. De bestaande situatie in het plangebied wordt, met enige marge, hierin vastgelegd en enkele nieuwe ontwikkelingen zijn erin opgenomen. Een drietal locaties is buiten het plangebied gehouden omdat op dit moment niet duidelijk genoeg is welke ontwikkelingen hier gaan plaatsvinden. Het betreft de Trefkoellocatie, het winkelcentrum Paddepoel (inclusief de UWV-locatie en het voormalige Rabobankkantoor ten zuiden van de Pleiadenlaan) en de Bessemoerstrook. Voor deze locaties zullen te zijner tijd aparte bestemmingsplannen in procedure worden gebracht.

*Nieuwe ontwikkelingen.*

Nieuwe ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen zijn o.a.:

1. Paddepoel Zuidoost: hiervoor heeft u in 2005 een stedenbouwkundig plan vastgesteld, dat is opgenomen in het bestemmingsplan. De eerste fase daarvan is in uitvoering genomen door woningcorporatie Nijestee. Nijestee heeft aangegeven de rest van het plan mogelijk op een andere wijze te willen uitvoeren. Men is van mening dat de hier geplande grondgebonden woningen met een parkeerdek ertussen onverkoopbaar zijn geworden. Er is in samenwerking tussen gemeente en Nijestee een studie gaande naar een eventueel wenselijke wijziging van het stedenbouwkundig plan. Om die reden is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt met een relatief korte planologische procedure met bestemmings- en bouwgrenzen te schuiven.
2. Achter de Reitdijk: de bouwmogelijkheden in de hoek Zonnelaan-Grote Beerstraat, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan Achter de Reitdijk, zijn opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. Dit is omdat het programma voor deze locatie niet meer zal worden gebouwd en vooralsnog niet duidelijk is wat hier gaat gebeuren.

- Ook voor de nieuwbouw van verpleeghuis Blauwbörgje is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het stedenbouwkundige ontwerp staat namelijk weer ter discussie, nu er een nieuwe partij (Dignis/Lentis) aan de ontwikkeling deelneemt.
3. Plutolaan: het omstreden stedenbouwkundig plan van de Huismeesters dat door uw raad uiteindelijk gewijzigd werd vastgesteld, zal geen doorgang vinden. De Huismeesters hebben aangegeven een nieuw plan te gaan ontwikkelen met uitsluitend grondgebonden woningen. Daarom is de locatie nu opgenomen met een uit te werken woonbestemming.

Daarnaast zijn bouw mogelijkheden geschapen voor nieuwbouw van de moskee in Park Selwerd, een woon-werkcomplex aan de Bottelroosstraat, en kan een nieuwe speeltuin worden aangelegd in de Elzenlaan.

Voor de ontwikkellocaties in het plangebied zijn overeenkomsten voor kostenverhaal afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht zal op dat moment een grondexploitatieparagraaf moeten worden gemaakt.

#### *Zienswijze.*

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, afkomstig van de wijkraden Selwerd en Paddepoel. De wijkraden hebben bezwaar tegen de bouw mogelijkheid voor een nieuw moskeegebouw op de plaats van de huidige moskee. Geciteerd uit de zienswijze:

*‘Het huidige gebouw van de moskee met de daarnaast gelegen post voor wijkbeheer passen in dit deel van het park en zijn al jaren gezichtsbepalend. Men kan vraagtekens zetten bij de functie van beide gebouwen in relatie tot het doel van het park, nl. het bieden van rust. Bij nieuwbouw van de moskee zal de bestaande situatie sterk veranderen, ook in relatie tot de wijkpost. Wij zijn van oordeel dat een nieuw te bouwen moskee, met de mogelijkheden die u via het bestemmingsplan wenst te geven, volstrekt niet past in dit park. Het aanzien van park Selwerd zal er ernstig door worden geschaad. Naast de mogelijke vorm zal ook de grootte van het gebouw schade toebrengen aan de milieufunctie van het park. Dit staat overigens los van het feit dat meer bezoekers een nog grotere belasting zullen betekenen voor het parkeren in aangrenzend deel van Paddepoel. Samenvattend kan gesteld worden dat nieuwbouw van een moskee een vitale aanslag zal betekenen op park Selwerd.’*

Gevraagd wordt om de bestaande situatie te handhaven en een andere plaats voor het gebouw te zoeken; dit kan ook in Paddepoel zijn. Er wordt nog verwezen naar de wijkvisie waarin bewoners de groene delen en randen van de wijk zo wensen te behouden.

Wij zijn van mening dat op de huidige locatie een nieuw moskeegebouw mogelijk is. De plannen die aan ons zijn voorgelegd, voorzien in vervanging van de huidige boerenschuur met kap door een gebouw van twee bouwlagen dat in zijn ontwerp ook een moskee is. Het grondvlak van het nieuwe gebouw is slechts weinig groter dan het huidige, en de hoogte is zelfs lager dan de nok van het huidige gebouw. Wij vinden dat een gebouw dat zorgvuldig is ontworpen, op deze locatie in het park mogelijk moet zijn. Omwonenden zijn al jaren gewend aan de aanwezigheid van de moskee en de huidige parkeerbelasting op de omgeving is aanvaardbaar. Bij toetsing van het ontwerp

voor nieuwbouw zal worden gezien of de toekomstige parkeerdruk ook aanvaardbaar blijft. Parkeren in het park is en blijft daarbij uitgesloten. In het ontwerp-bestemmingsplan was een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vergroting van de toegestane hoogte van het nieuwe gebouw met 3,5 meter tot 11,5 meter. Met het oog op een zorgvuldige inpassing in het park hebben wij deze ontheffingsmogelijkheid voor deze locatie geschrapt en blijft de maximale bouwhoogte 8 meter.

*Wijzigingen.*

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aangebracht.

1. er zijn plannen voor een nieuwe speeltuin achter het buurthuis aan de Elzenlaan 72. Daartoe wordt op de plankaart de bestemming Groen ter plaatse gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk.
2. De 50 dB(A)-grens van de geluidzone industrielawaai Reitdiep wordt van de kaart verwijderd. Dit is naar aanleiding van uw besluit d.d. 25 november 2009 om de betreffende geluidzone op te heffen (bestemmingsplan Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg/Reitdiep). Daartoe wordt tevens uit artikel 23, lid a. verwijderd (wijzigingsbevoegdheid voor opheffing geluidcontourgrens).
3. aan artikel 11.4.1 wordt de volgende tekst toegevoegd: "Vergroting van de bouwhoogte is evenwel niet toegestaan voor het perceel Park Selwerd 1." Dit betreft de verwijdering van de ontheffingsbevoegdheid voor extra hoogte voor de nieuwe moskee, zoals hierboven reeds vermeld.
4. naar aanleiding van een nader onderzoek (externe veiligheid) kan de noordelijke bouwgrens van de locatie Bottelroosstraat 5 dichter bij de Noordelijke Ringweg komen te liggen. Dit is op de plankaart aangepast.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de zienswijze van de wijkraden Selwerd en Paddepoel niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
  1. de bestemming Groen achter Elzenlaan 72 wordt gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk;
  2. de 50 dB(A)-grens van de geluidzone industrieterrein Reitdiep wordt verwijderd;
  3. uit artikel 23 wordt lid a. verwijderd;
  4. aan artikel 11.4.1 wordt de volgende tekst toegevoegd: "Vergroting van de bouwhoogte is evenwel niet toegestaan voor het perceel Park Selwerd 1."
  5. de noordelijke bouwgrens van het perceel Bottelroosstraat 5 wordt gewijzigd.
- III. 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.