

**RAADSVOORSTEL:**

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1857159

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie

Groningen,

Aan de raad,

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie. Het plan is vervaardigd op verzoek en in opdracht van woningcorporatie Lefier. Het plan schept het ruimtelijk kader voor de realisatie van het bouwplan "Boerhoflocatie". Het bouwplan voorziet in de realisatie van 57 woningen in de sociale sector en het goedkope koopsegment op het braakliggend terrein aan de Rijksweg inclusief de aanleg van het openbaar gebied rond het plan.

Het concept stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie heeft van 18 september tot 15 oktober 2008 ter inzage gelegen. Op 6 oktober heeft er een inspraakavond plaatsgevonden, die redelijk goed bezocht is. Op basis van de inspraakreacties en het overleg met de wijkorganisaties hebben wij het concept-stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast.

In dit voorstel gaan wij in op het voorliggend plan en stellen wij u voor het stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie vast te stellen.

Achtereenvolgens gaan wij in op:

- het plan;
- procedure;
- participatie;
- bezwaren en zienswijzen;
- financiën;
- besluitvorming.

**Het plan.**

De Boerhoflocatie is op dit moment een braakliggend bedrijventerrein. Direct ernaast ligt een winkelcentrum (met o.a. een supermarkt) en een benzinstation dat ook LPG verkoopt. In 2001 is er een grote brand geweest in de aanwezige garagepanden. Na de brand is de grond van de garagepanden gesaneerd maar verder braak blijven liggen. Het winkelcentrum functioneert goed.

Al meermalen zijn initiatieven ondernomen om het terrein te transformeren tot woningbouw. De aanwezigheid van LPG was tot op heden het belangrijkste knelpunt waardoor plannen niet gerealiseerd konden worden.

**Verantwoording groepsrisico LPG**

*Binnen het plangebied bevindt zich een tankstation met LPG. De aanwezigheid van LPG in combinatie met de onduidelijkheid rond het Rijksbeleid voor externe veiligheid heeft veel vertraging veroorzaakt voor dit plangebied. Oorzaak was hierbij de veranderingen in het Rijksbeleid rond externe veiligheid en onduidelijkheid over de wijze van berekening van de toetsingswaarden. De Milieudienst heeft de afgelopen periode nauw contact gezocht met provincie Groningen, RIVM en de Directie Externe Veiligheid van VROM om duidelijkheid te krijgen over de berekeningswijze van de toetsingswaarde (actuele rekenmethodiek). Vervolgens is de geplande ruimtelijke ontwikkeling getoetst. De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft hierbij geconcludeerd: de risico's voor externe veiligheid volgend uit het stedenbouwkundig plan zijn aanvaardbaar. Overigens blijft het veiligheidsrisico aanwezig zolang het tankstation met LPG blijft, maar de kans op een calamiteit is klein. Deze kans wijzigt niet door de ruimtelijke ontwikkeling. Wel is er sprake van een toename van het groepsrisico, maar deze is relatief gering en blijft onder de oriëntatiewaarde. Als bijlage bij het stedenbouwkundig plan is de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.*

*De ontwikkeling aan de voorzijde aan de Rijksweg wordt wel genoemd als eindbeeld, maar heeft binnen het stedenbouwkundig plan verder geen status. De reden hiervoor is dat, mede afhankelijk van de invulling, de oriëntatiewaarde groepsrisico kan worden overschreden. De initiatiefnemer (eigenaar) heeft er voor gekozen om, voor de voortgang, nu eerst de planologische procedure voor de woningen te doorlopen.*

Woningcorporatie Lefier heeft het initiatief genomen om de locatie te ontwikkelen tot een woongebied, met hierin 57 woningen in de sociale sector en het goedkope koopsegment. De rijwoningen worden zodanig ontwikkeld dat die aansluiten op de stempel- en strokenbouw van de directe omgeving en de aanwezige voet- en fietspaden. De auto-ontsluiting is via de huidige toegang vanaf de Rijksweg. Door koppeling van de autostructuur vanuit het plangebied naar Lewenborg is niet wenselijk vanwege de potentiële overlast van verkeer die dit met zich mee kan brengen voor Golfslag, Bolder en/of Steiger.

Gelijktijdig met de ontwikkeling van dit bouwplan wordt de informele fietsverbinding via de Golfslag geformaliseerd. Deze fietsverbinding is een wens vanuit de buurt. Met stadsdeelcoördinatie en de eigenaren van de gronden wordt afgestemd op welke wijze de fietsverbinding wordt gerealiseerd; dit staat verder los van dit stedenbouwkundig plan.

Het parkeren voor de woningen wordt binnen de plangrenzen opgelost.

**Procedure.**

In het bestemmingsplan "Lewenborg, 2001" is voor de Boerhoflocatie aangegeven dat ons college een wijzigingsbevoegdheid heeft naar de bestemming "uit te werken wonen/werken". In het bestemmingsplan is gedetailleerd aangegeven welk type woningen en bedrijvigheid op het gebied mogen komen. Voor wat betreft woningbouw geldt dat binnen het geldende bestemmingsplan het mogelijk is om tien grondgebonden woningen te bouwen.

Om de 57 woningen te kunnen realiseren wordt een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Het stedenbouwkundig plan

dient als ruimtelijke onderbouwing. Voor dit plan dienen Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen een bevoegdheidsverklaring af te geven. Deze is grondslag voor het verlenen van de vrijstelling en de bouwvergunning.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, kent geen vrijstelling meer zoals die onder artikel 19 van de oude WRO mogelijk was. Van het oude recht kan echter nog wel gebruik worden gemaakt, indien de vrijstelling voor een project is aangevraagd vóór 1 juli 2008. De ontwikkelaar heeft dit vrijstellingsverzoek tijdig ingediend.

### **Participatie.**

Het plan Boerhoflocatie is een project op wijkniveau. Gedurende het proces is op verschillende wijzen contact geweest met de buurt en het wijkcomité. Chronologisch heeft het volgende plaatsgevonden op het gebied van participatie.

- Op 2 april 2008 is de Scheepsraad geïnformeerd. Hierbij is door de gemeente een uitgebreide toelichting gegeven over het bouwplan en over de te doorlopen procedure. De eerste reactie van de scheepsraad was positief: “goed dat er iets gebeurd met dit gebied”. De Scheepsraad is gevraagd om advies uit te brengen over het bouwplan. Zij hebben hiermee ingestemd.
- De direct omwonenden zijn op 13 augustus 2008 geïnformeerd over de plannen; de avond is druk bezocht. Algemeen was iedereen ervan overtuigd dat het gebied ontwikkeld moet worden. Op het gepresenteerde plan was op de informatieavond nog wel een en ander aan te merken. Naar aanleiding hiervan zijn gemeente en ontwikkelaar aan de slag gegaan met het opstellen van een concept stedenbouwkundig plan.
- Met de eigenaar van het winkelcentrum (de Hoge Dennen) en het LPG-station (Q8) is overleg gevoerd, evenals met de toekomstige huurder van de supermarkt in het winkelcentrum. Zij staan positief tegenover de bouwplannen.
- Dezelfde bewoners zijn uitgenodigd voor de inspraakbijeenkomst van 6 oktober 2008. De opkomst was goed. Van deze avond is een verslag gemaakt, dat is opgenomen in het inspraakrapport.
- Gedurende het traject is regelmatig contact geweest met Wijkcomité de Scheepsraad over de stand van zaken van het project en het adviesrecht van het wijkcomité;
- Zowel Wijkcomité de Scheepsraad als de Dorpsraad Ruischerbrug hebben gebruik gemaakt van hun adviesrecht. De zienswijzen van beide comités zijn opgenomen in het inspraakrapport, inclusief een reactie van ons college op de ingediende zienswijzen. Beide comités hebben te kennen gegeven dat het gebied ontwikkeld moet worden, maar bij het concept stedenbouwkundig plan nog wel een aantal opmerkingen te hebben.

### **Bezwaren en zienswijzen.**

Tijdens de inspraakperiode is, naast de opmerkingen tijdens de inspraakavond, één zienswijze ingediend. Daarnaast hebben zowel wijkcomité de Scheepsraad als Dorpsraad Ruischerbrug een zienswijze ingediend conform hun adviesrecht.

Op basis van de zienswijzen is het stedenbouwkundig plan aangepast en verduidelijkt. De aanpassingen en verduidelijkingen betreffen:

- het aantal woningen is verlaagd van 63 tot 57 woningen; hierdoor is ruimte ontstaan voor een kwalitatief betere inrichting van het openbaar gebied.
- Er is ruimte gecreëerd voor 3 groenplekken, grasveldjes waar de ontwikkelaar ook kleine speelattributen voor kinderen < 10 jaar zal gaan realiseren.
- Het parkeren in de openbare ruimte is evenredig verdeeld over het plangebied, waarbij aandacht is besteed aan de aankleding met groen en bomen.
- De ruimtelijke mogelijkheden van het perceel aan de Rijksweg, direct ten oosten van het tankstation, worden met dit stedenbouwkundig plan niet gewijzigd. Reden hiervoor is de aanwezigheid van LPG, die de ontwikkeling van dit perceel beperkt. De eigenaar zorgt ervoor dat het een net grasveld wordt en zal zorgen voor deugdelijk onderhoud.
- De ontwikkelaar heeft tijdens de inspraakavond de toezegging gedaan om het inrichtingsplan met de omwonenden te bespreken voordat wordt overgegaan tot uitvoering.
- Het principe van de bestaande verkeerscirculatie (inrijden bij de verkeerslichten en uitrijden bij de westelijke uitrit) voldoet ook in de toekomstige situatie. Momenteel wordt wel onderzocht of door een herschikking van eigendommen een overzichtelijkere beheersituatie kan worden verkregen.

Met deze aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden en de Scheepsraad om minder woningen te realiseren ten gunste van groen, speelplekken en een overzichtelijkere situatie.

Opgemerkt dient te worden dat niet volledig tegemoet kan worden gekomen aan het adviesrecht van de Dorpsraad Ruischerbrug. Die zienswijze overstijgt op een aantal punten de reikwijdte van het stedenbouwkundig plan. De provincie Groningen is gevraagd of het mogelijk is om tegemoet te komen aan een deel van de opmerkingen van de dorpsraad. Uitkomst hiervan is niet van invloed op de inpasbaarheid van dit stedenbouwkundig plan op deze locatie.

### **Financiën.**

Dit project valt onder de afspraken met de corporaties zoals ze zijn verwoord in het Lokaal Akkoord. Financieel houdt dit in dat woningcorporatie Lefier het project voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Met Lefier is overeenstemming bereikt over de vergoeding van het vervaardigen van dit stedenbouwkundig plan.

### **Besluitvorming.**

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage;
- II. het stedenbouwkundig plan Boerhoflocatie vast te stellen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.