

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1871270

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Cuypersweg

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij leggen wij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan Cuypersweg aan u voor.

Inleiding.

Het plan beoogt de bouw van 84 eengezinswoningen in de koopsector tussen Cuypersweg en Boterdiep. Om de nieuwe invulling van het terrein mogelijk te maken is het noodzakelijk een stedenbouwkundig plan op te stellen dat dient voor het verkrijgen van vrijstelling (artikel 19.2 van de WRO) van het huidige bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan Cuypersweg is vervaardigd op verzoek en in opdracht van Kroeze & Partners B.V. te Heerenveen. Deze ontwikkelaar ontwikkelt het project voor eigen rekening en risico.

Het plangebied betreft de voormalige Tuinlandlocatie gelegen aan de Cuypersweg. De braakliggende bedrijfslocatie ligt aan de rand van woonwijk De Hunze. Het aangekochte terrein van Tuinland bestaat uit twee onderdelen: een bedrijfslocatie en een parkeerterrein aan de overkant van de Cuypersweg. Bij dit bouwplan gaat het enkel om de bedrijfslocatie waar het voormalige pand van Tuinland was gevestigd. Voor het parkeerterrein zoekt Kroeze & Partners B.V. naar een invulling binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Het initiatief.

Kroeze & Partners B.V. heeft het initiatief genomen om de locatie te ontwikkelen tot een woongebied, met hierin 84 eengezinswoningen in de koopsector. De woningen worden gebouwd in een bastionachtige opzet, waarbij woningen in een rij worden afgewisseld met woningen die samen een hof vormen. Met de opzet ontstaat aan de achterzijde van de woningen, naast een privé-tuin, ruimte voor een gemeenschappelijke binnentuin. De woningen kennen een diversiteit in de bouwblokken qua bezonning, privacy en uitzicht in plattegronden en bouwmassa.

Bij het project is rekening gehouden met het voornemen van de provincie om alle aansluitingen op de Oostelijke Ringweg ongelijkvloers te maken. Uit een studie naar mogelijkheden ter hoogte van de kruising Beneluxweg en Groningerweg zijn twee varianten naar voren gekomen. Bij het plan Cuypersweg is ervoor gezorgd dat de inrichting van het gebied eenvoudig kan worden afgestemd op voorgestelde varianten.

Procedure.

Voor de locatie waar de nieuwe woningbouw is gedacht, is het geldende uitwerkingsplan USV Gebied De Hunze van kracht. Dit uitwerkingsplan is vastgesteld door ons college op 19 februari 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 juni 1991. Het onderliggende moederplan is het bestemmingsplan Parkplan De Hunze, dat grotendeels een woonbestemming heeft, met de bestemming Uit te Werken Stedelijke Voorzieningen in de noordelijk punt.

Om de 84 woningen te kunnen ontwikkelen is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO noodzakelijk om vrijstelling te kunnen verlenen van het geldende bestemmingsplan. Dit voorliggend stedenbouwkundig plan is bedoeld als ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van deze procedure. Het stedenbouwkundig plan beschrijft op welke wijze het plangebied wordt ingericht en geeft de ruimtelijke kaders aan voor de ontwikkeling van het terrein.

Geluid.

Omdat het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de Oostelijke Ringweg, Cuypersweg, Groningerweg en Noordzeeweg valt, is er onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van de wegen en de consequenties voor de te realiseren woningen. Uit het onderzoek blijkt dat met name de huidige geluidbelasting van de ringweg en de Groningerweg bepalend zijn voor de mogelijkheid voor het realiseren van de woningen. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder overschreden. Ook de maximale grenswaarde wordt bij een groot deel van de woningen overschreden. Aangezien het geluidsniveau binnen de woningen niet hoger mag zijn dan 33 dB, zullen er voor een groot aantal woningen geluidsbeperkende maatregelen moeten worden genomen.

De komende jaren werkt de provincie aan een reconstructie van de Oostelijke Ringweg. Door de aanleg van stil asfalt en verhoging van de geluidswal ter hoogte van het plangebied zal de geluidbelasting op het gebied afnemen. Naar verwachting zijn de werkzaamheden rond 2014 gereed.

Verantwoording groepsrisico.

Door de geplande ruimtelijke ontwikkeling op de voormalige Tuinlandlocatie neemt het groepsrisico zeer licht toe. De locatie ligt nabij de N46 en het invloedsgebied van deze route voor vervoer van gevaarlijke stoffen valt voor een deel over het plangebied. De zogenaamde oriëntatiewaarde wordt overigens niet overschreden. Op grond van de "Circulaire RVGS"¹ moet verantwoording worden afgelegd over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico óf toename van het groepsrisico. Aan de hand van berekeningen kan geconcludeerd worden dat er op basis van het aspect externe veiligheid geen bezwaar is tegen de realisatie van het stedenbouw-

¹ Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, ministeries van VenW, BZK en VROM, 2004.

kundig plan. Inhoudelijk verwijzen wij naar de notitie "Verantwoording Groepsrisico Stedenbouwkundig Plan Cuypersweg", die als bijlage VII aan het stedenbouwkundig plan is toegevoegd.

Bewonersparticipatie.

Het plan "Cuypersweg" is een project op wijkniveau. Vanaf de start van het project is met de wijkorganisatie en andere belanghebbenden over de planontwikkeling overlegd.

- Op 4 februari 2008 is er een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden. Hierbij is uitleg gegeven over het voornemen om woningen te bouwen op de voormalige Tuinlandlocatie. Tijdens deze avond zijn verschillende varianten gepresenteerd en werden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om bedenkingen en ideeën kenbaar te maken.
- Vanuit de bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh is een klankbordgroep van direct omwonenden samengesteld.
- Op 30 juni 2008 heeft een overleg met het bestuur van de bewonersorganisatie en de klankbordgroep plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft tijdens dit overleg een uitwerking van het plan gepresenteerd. Tevens is ingegaan op de nieuwe verkeerssituatie in het gebied.
- Op 28 oktober 2008 heeft een overleg met het bestuur van bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh en de klankbordgroep plaatsgevonden over het concept stedenbouwkundig plan.

Tijdens de informatieavonden hebben betrokkenen positief gereageerd op de plannen en zich tevreden getoond over de gevolgde procedure.

Inspraak.

Het plan heeft van 14 januari 2009 tot en met 11 februari 2009 ter inzage gelegen. Op 22 januari is er een inspraakbijeenkomst belegd waarbij belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om hun reactie op het plan te geven. Tijdens de inspraakperiode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Conform de afspraken in het convenant tussen wijkorganisaties en gemeentebestuur is de bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh om advies gevraagd. In een schriftelijke reactie heeft het bestuur laten weten dat zij zich goed kan vinden in zowel het stedenbouwkundig plan als het gevolgde participatieproces.

In het bijgevoegde inspraakrapport is het verslag van de inspraakavond te lezen, alsmede het advies van de bewonersorganisatie.

Voorts is in genoemde periode vooroverleg gevoerd met diverse instanties, zoals provincie, waterschap en brandweer. De gemaakte opmerkingen hadden onder meer betrekking op de uitgangspunten die zijn gebruikt bij de berekeningen in het kader van externe veiligheid. Verwerking hiervan heeft niet tot een verandering geleid van de uiteindelijke conclusies.

Besluit.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van het inspraakrapport Stedenbouwkundig plan Cuypersweg;
- II. het Stedenbouwkundig plan Cuypersweg vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.