

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1682826

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008

Groningen,

Aan de raad,

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de wijk Corpus den Hoorn een actueel juridisch-planologisch kader te geven.

Corpus den Hoorn ligt aan de zuidwestzijde van de stad Groningen. De wijk is in de jaren 50 van de vorige eeuw ontstaan als de eerste grootschalige naoorlogse stads-uitbreiding. Voor het gebied geldt op dit moment een groot aantal verouderde bestemmingsplannen. Bovendien zijn/worden momenteel diverse wijkvernieuwingsprojecten gerealiseerd op basis van een artikel 19-procedure.

Het voorliggend plan legt in hoofdzaak de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.

De inzet van het voorliggend bestemmingsplan is derhalve:

- de verouderde bestemmingsplannen voor het plangebied actualiseren;
- de bestaande planologische situatie vastleggen.

Daarnaast zal de bestaande geluidcontour rond industrieterrein Groningen West & Hoogkerk conform afspraken met de suikerindustrie in beperkte mate worden teruggelegd.

Het bestemmingsplan is met ingang van 26 juni 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Begrenzing plangebied.

Het plangebied wordt begrensd door de A7 in het noorden, de Hoornse Dijk/het Noord-Willemskanaal in het oosten en de zuidwestelijke gemeentegrens.

In dit plangebied zijn echter de wijken Piccardthof, Hoornse Park en nagenoeg geheel Hoornse Meer niet meegenomen. De reden is dat voor deze gebieden nog een redelijk actueel bestemmingsplan aanwezig is. Ook het volkstuinencomplex Bruilweering ligt buiten het plangebied, omdat de discussie met de gebruikers van het complex nog

gaande is. Voorts is voor het gebied grenzend aan de oostzijde van het plangebied, het Noord-Willemskanaal c.a., recent een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Tot slot zijn een locatie aan het Vrijheidsplein (La Liberté) en een locatie ten zuiden van de Semmelweisstraat buiten het plangebied gehouden. Hiervoor worden afzonderlijke planprocedures gevolgd.

Zienswijzen.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn uitsluitend schriftelijke zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. Nico La Crois, Laan van de Vrede 25, 9728 CA Groningen;
2. Plas & Bossinade namens Vos Beheer B.V., Vos Interieur B.V. en Doppler B.V., p/a Postbus 1100, 9701 BC Groningen;
3. G.A.M. Thiadens namens het Martiniziekenhuis, Van Swietenlaan 4, 9728 NZ Groningen.

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

1. Zienswijze van de heer La Crois.

Groenstrook tegenover Laan van de Vrede 1-32.

De groenstrook tegenover Laan van de Vrede 1-32 is bestemd voor verkeersdoeleinden. Niet is beargumenteerd waarom deze strook groen, als verlengstuk van de groenstrook langs het Hoornse Diep, niet positief is bestemd.

Gemeentelijke reactie.

De verkeersbestemming ter plaatse is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan Corpus den Hoorn, vastgesteld d.d. 6 februari 1956. In het kader van ontwikkelingen met betrekking tot de Zuidelijke Ringweg wordt de huidige bestemming gehandhaafd om aan deze ontwikkelingen geen beperkingen op te leggen. Echter, groenvoorzieningen blijven mogelijk binnen de bestemming Verkeer (zie lid 14.1).

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Kerk Overwinningsplein.

De kerk aan het Overwinningsplein is niet positief bestemd. Argumenten hiervoor ontbreken.

Gemeentelijke reactie.

De bedoelde kerk is positief bestemd. De kerk valt in de bestemming Centrum onder de functie maatschappelijke dienstverlening. Onder dit begrip vallen ook voorzieningen van levensbeschouwelijke aard (zie ook artikel 1). Echter, het plan is aangepast zodat ook de hoger gelegen verdiepingen hieronder vallen (lid 4.1).

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond voorzover het de hoger gelegen verdiepingen van de kerk betreft en voor het overige ongegrond.

Canadalaan 1.

Op dit moment wordt een artikel 19.2-procedure gevoerd ten behoeve van het legaliseren van de aanwezige Verslavingszorg Noord Nederland (maatschappelijke doeleinden). Het betreffende pand is in het ontwerp opnieuw bestemd voor kantoor-doeleinden. Het is derhalve onduidelijk wat de gemeentelijke visie is omtrent dit pand.

Gemeentelijke reactie.

Het betreffende perceel heeft momenteel – naast een kantoorfunctie - een functie ten behoeve van de verslavingszorg (ambulante hulp en advies over alcohol, drugs en gokken). Gezien het feit dat burgemeester en wethouders naar aanleiding van een ingediende bouwaanvraag te kennen hebben gegeven deze functie hier te willen toestaan en de huidige functie daarvoor enige verruiming behoeft, is in de voorliggende versie van het plan het perceel als Dienstverlening bestemd (plankaart), zodat ook de verslavingszorg hieronder valt.

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond.

Verkeers-/parkeerproblematiek.

Er is sprake van verkeers-/parkeerproblematiek in de noordoostzijde van de wijk als gevolg van de aanwezigheid van scholen, de VNN en het feit dat het gebied net buiten de betaald parkerenzone is gelegen.

Gemeentelijke reactie.

Het parkeren voor nieuwe functies dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeer-beleid (artikel 18). Aan de bestaande verkeersproblematiek doet het voorliggend bestemmingsplan niets. Wel is de brief met zienswijzen intern binnen de gemeente doorgestuurd, zodat kan worden bekeken of/hoe een aanpassing van de verkeers-situatie gewenst is. Een en ander leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

2. Zienswijze namens Vos Beheer B.V., Vos Interieur B.V. en Doppler B.V.***Situering functie "horeca".***

Brasserie Doppler neemt het zicht op Vos Interieur weg voor het verkeer dat via de nieuwe afslag Groningen-Zuid de stad zal binnenkomen. Flexibiliteit is nodig door de functie niet te beperken tot de aanduiding "horeca" op de plankkaart.

Gemeentelijke reactie.

Het voorliggend plan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast. Nieuwe plannen zijn meegenomen voorzover dat wenselijk is en voorzover ze voldoende zijn uitgekristalliseerd. Brasserie Doppler is op dit moment aanwezig als additionele voorziening en heeft op basis van een Drank- en horecavergunning een oppervlak van 95 m². Over de plannen voor de brasserie is weliswaar met de gemeente overlegd, maar de gemeente kan hiermee vooralsnog niet instemmen. Wel is flexibiliteit mogelijk ten aanzien van de situering. Daarom is in de voorliggende versie van het bestemmingsplan de aanduiding horeca van de plankkaart verwijderd, zodat de locatie voor horeca niet wordt gefixeerd. Voorts is een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlakte voor horeca opgenomen om ruimte te bieden voor de tijdens de inspraakperiode gevraagde mogelijkheid voor vergaderfaciliteiten, die op grond van de doeleindenomschrijving onder de functie Horeca zijn toegestaan (lid 5.1).

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond.

Detailhandel.

De bestemmingsomschrijving van detailhandel is beperkt ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingplan Heempark. Hierin is onder de doeleindenomschrijving opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor "Voorzieningen ten behoeve van detailhandel voor woning- en kantoorinrichting, alsmede de hieraan verbonden takken van dienstverlening zoals advisering op het gebied van projectinrichting (...)".

Van belang is dat kantoorinrichting en dienstverlening gewenst zijn. Om deze reden wordt verzocht de bestemmingsomschrijving aan te passen.

Gemeentelijke reactie.

De doeleindenomschrijving in de bestemming Detailhandel (lid 5.1) is in de vaststellingsversie van het voorliggend plan uitgebreid met de functies kantoorinrichting en de bij de functie behorende dienstverlening zoals advisering op het gebied van projectinrichting.

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond.

Bouwvoorschriften.

De bouwmogelijkheden in bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 zijn beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Het betreft de maximale hoogte (was 20 meter) en de omvang van het bouwvlak. Voorts wordt verzocht ook de huidige grenzen van het bestaande pand binnen de bouwgrenzen te laten vallen.

Gemeentelijke reactie.

Het is niet de bedoeling de bouwmogelijkheden ter plaatse te beperken. Daarom zijn de bebouwingseisen overeenkomstig de zienswijze aangepast (plankaart).

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond.

3. Zienswijze namens het Martini Ziekenhuis.***De kavel Noordwestpunt t.o.v. het Martini Ziekenhuis.***

Op de kavel is de bestemming dienstverlening geprojecteerd. Het Martini Ziekenhuis gaat ervan uit dat de bestemming voor de kavel in de sfeer van de zorg, patiënt-gebonden activiteiten, health en wellness, retail en dienstverlening wordt gezocht.

Tijdens een zorgconferentie vorig jaar waarbij ook de gemeente vertegenwoordigd was, is hierover gesproken. De plannen liggen al sinds vorig jaar bij de gemeente ter beoordeling. Er vindt momenteel nog overleg plaats over de mate waarin koop-appartementen ten opzichte van huurappartementen met terugval op zorg worden ontwikkeld. De bestemming Dienstverlening geeft een beperking ten opzichte van de beoogde ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie.

De bestemming Dienstverlening (artikel 6) biedt reeds zeer ruime mogelijkheden voor de functionele invulling van het gebied. Daarnaast is in de voorliggende versie van het bestemmingsplan detailhandel (retail) in de plint langs de Van Swietenlaan tot maximaal 500 m² verkoopvloeroppervlakte toegestaan ter plaatse van het zoekgebied op de plankaart (lid 6.1 en plankaart).

Door het ziekenhuis is eerder naar voren gebracht dat een zorghotel en meer dan 100 zorgappartementen gewenst zijn. Tegen een zorghotel bestaat geen bezwaar; dit past bij de bestemming en bij het ziekenhuis en is daarom in lid 6.1 expliciet toegestaan en in artikel 1 gedefinieerd.

Wat betreft de zorgappartementen: het voorliggend plan legt ontwikkelingen die

voldoende zijn uitgekristalliseerd vast. Voor de zorgappartementen is dat nog niet het geval, zoals ook blijkt uit de zienswijze. Over aantallen en aard van de door het Martini Ziekenhuis gewenste zorgappartementen wordt nog overlegd met het ziekenhuis. Zodra er meer duidelijkheid is, zal hiervoor te zijner tijd, na zorgvuldige afstemming met het ziekenhuis, een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond voorzover het betreft detailhandel en een zorghotel en voor het overige ongegrond.

Verlenging OV-as lopend over terrein Martini Ziekenhuis naar Rijksweg A7.

Tussen het Martini Ziekenhuis en de A7 zal, over de vroegere ALO-locatie, in de toekomst de Openbaar Vervoeras lopen. Deze strook staat nu als DV aangeduid op de kaart. Wij gaan ervan uit dat dit onjuist is aangegeven.

Gemeentelijke reactie.

Op dit moment zijn de plannen voor de OV-as nog niet zover, dat ter plaatse al een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Wel is, op de plaats van de bedoelde strook, rekening gehouden met de OV-as door ter plaatse geen bebouwing toe te staan.

Ter verduidelijking is op de strook aangegeven dat het bebouwingspercentage 0% is.

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond, met dien verstande dat de plankaart verduidelijkt is.

Op het verzoek van het Martini Ziekenhuis om informatie te verschaffen over de ontwikkeling van de Semmelweislocatie, is inmiddels voldaan.

Overige wijzigingen.

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Er is in het plan meer aandacht geschonken aan vrijetijdsbesteding, met name voor ouderen. In de toelichting is een paragraaf opgenomen over vrijetijdsbesteding, waaronder fitness voor ouderen/spel/sport. In de bestemming Sport is in doeleindenomschrijving en voorts bij vrijstelling opgenomen dat sociaal-culturele voorzieningen binnen de bestemming mogelijk zijn. Met overschrijding van de bouwgrens zijn gebouwen tot 100 m² en tot 4 meter hoog bij vrijstelling toegestaan (paragraaf 5.3 en artikel 12).
- In het Wijkvernieuwingsplan (2002) staat de Hippocrateslaan samen met de Boerhaavelaan op de plankaart als groene as aangegeven; deze krijgt, in het verlengde van de bestemming Tuin de bestemming Groen. De bestemming Groen - en niet "Tuin" - is gegeven, omdat het openbaar gebied betreft (plankaart).
- Voorts is een aantal ondergeschikte wijzigingen opgenomen: een afbeelding met de feitelijke en nieuwe geluidszone van Industrierrein Groningen West & Hoogkerk (paragraaf 6.1.2) en enkele redactionele/tekentechnische, niet-inhoudelijke wijzigingen (met name de in de tervisieversie weggefallen straatnamen op kaartblad 2 zijn weer opgenomen; de arcering van de aanduiding "maatschappelijk" op de sportvelden is verduidelijkt).

Participatie.

Eind juni 2008 is een brief gezonden aan de insprekers, de wijkraad, de ondernemersvereniging, de woningbouwcorporaties Huismeesters en Nijestee en het Martini Ziekenhuis met vermelding van onder meer de stand van de procedure. Tevens is de ontwerp-visie van het bestemmingsplan aan het Martini Ziekenhuis gezonden.

Economische uitvoerbaarheid.

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van "toelatingsplanologie" als tegenhanger van "uitvoeringsplanologie".

Juridische aspecten.

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt circa 25 bestemmingsplannen (zie hoofdstuk 7.2 van het bijgaande bestemmingsplan).

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen, alsmede de overige wijzigingen over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 conform dit voorstel gewijzigd vast te stellen;
- III. de "50 dB(A)-grens van geluidszone Industrierrein Groningen West & Hoogkerk (1992) op te heffen deel", zoals aangegeven op de plankaart en voor zover gelegen binnen het plangebied, op te heffen en in plaats daarvan de "50 dB(A)-grens van geluidszone Industrierrein Groningen West & Hoogkerk (2008)" zoals aangegeven op de plankaart vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.