

Datum raadsvergadering	23 april 2014	Registratienr.	RO 14.4199672
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	18-03-2014
Datum raadscommissie	9 april 2014	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Bijlagen	div.	Steller	Corzaan/Burghgraef
		Telefoon	3678746/81.13
		E-mail	paul.corzaan@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Cortingborg II

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Cortingborg II, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP533Cortingborg2-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van juni 2013, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Cortingborg II (de notitie "Verantwoording Groepsrisico bestemmingsplan Cortingborg fase 2", gemeente Groningen) vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

(Publieks-)samenvatting

Voor de voormalige sportvelden en het voormalige Noorderpoortcollege in De Hoogte is in 2009 een woningbouwplan gemaakt door woningstichting De Huismeesters. De sportvelden hebben hun functie verloren sinds een nieuw sportcomplex aan de andere kant van de ringweg is geopend. De school is verhuisd naar een nieuwe locatie en het oude gebouw is inmiddels gesloopt. Hierdoor is er de mogelijkheid tot uitbreiding van het stedelijke areaal aansluitend op de bestaande buurt De Hoogte.

Op 30 november 2011 is het bestemmingsplan Cortingborg, waarin bouwfase 1 van de wijk Cortingborg is vastgelegd, vastgesteld door de gemeenteraad. Onderhavig bestemmingsplan, Cortingborg II, legt nu bouwfase 2 vast, waarin in grondgebonden (starters)woningen, een appartementencomplex en een woontoren voor jongeren in verschillende leeftijdscategorieën wordt voorzien. Het plangebied wordt begrensd door de Plataanlaan aan de noordzijde, de Bedumerweg aan de oostzijde, de Poortstraat aan de zuidzijde en aan de westzijde door de straat Terdelt die in het verlengde van de straat De Hoogte ligt.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld.

Inleiding

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- samenvatting van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 19 december 2014. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging van zes weken, van 20 december 2013 tot en met 30 januari 2014, iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. U bent hiervan per brief van 12 december 2014 (RO 13.4040619) op de hoogte gesteld. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Als uw raad met dit voorstel instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Samenvatting van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3, de Algemene regels, zijn planregels toegevoegd die een verbod inhouden (splittingsverbod) om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. In hoofdstuk 1, Inleidende regels, zijn de hieruit voortvloeiend begripsbepalingen toegevoegd. De splittingsverbodregels vloeien voort uit het facetbestemmingsplan "Woningsplitsing".

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is te komen tot een bestemmingsplan waaraan omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst.

Kader

Het plan is in het kader van het woningbouwproject Cortingborg opgesteld. Het doel van dit project is in hoofdzaak appartementen te bouwen voor jongeren in verschillende leeftijdscategorieën en starterswoningen.

Argumenten/afwegingen

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad dient de verantwoording van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid eveneens te worden vastgesteld. Uit de verantwoording blijkt dat er weliswaar een groepsrisico is, maar dat de invloed van de ontwikkeling Cortingborg II nauwelijks invloed heeft op de hoogte van het al bestaande groepsrisico.

Geluidontheffing.

Voor de gevels van het appartementencomplex en de woontoren die grenzen aan de Bedumerweg/Soendastraat is een hogere grenswaarde verkeerslawaaï op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld door het college. De beschikking hogere grenswaarden geluid wordt tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kunnen gedurende 6 weken zienswijzen worden ingediend. Omdat bij de gevels die georiënteerd zijn op de N370 de uiterste grenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden, worden deze gevels als dove gevels uitgevoerd.

Hoogbouweffectrapportage.

Voor de woontoren van circa 75 meter hoogte is een hoogbouweffectrapportage opgesteld (deze is als bijlage bijgevoegd) conform de criteria zoals aangegeven in de Structuurvisie Hoogbouw 2009. In de Structuurvisie is op basis van algemeen ruimtelijk beleid een eenduidig kader van hoogbouwdoelstellingen opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de effecten op het stadsbeeld en de stadsontwikkeling en naar het effect van het gebouw op zijn directe omgeving door ondermeer onderzoeken naar windhinder en schaduwwerking. De conclusie is dat van schaduwwerking in slechts zeer geringe mate sprake is en blijkt dat bij de woningen in de omgeving van de hoogbouw geen overmatige windhinder ondervonden zal worden. Wel zullen er windafschermende maatregelen worden getroffen omdat aan de voet van de toren plaatselijk een matig tot slecht windklimaat te verwachten is. Er zijn tijdens de terinzagelegging van de hoogbouweffectrapportage geen reacties binnengekomen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Participatie.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn zowel de omwonenden als de omliggende bedrijven geïnformeerd over de doelstelling en procedure van dit plan en de hoogbouweffectrapportage tijdens een inloopbijeenkomst op 20 juni 2013.

Een bescheiden aantal omwonenden heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt om zich te laten bijpraten over de planvorming. Omwonenden zijn per brief uitgenodigd en de uitnodiging is op de website van de gemeente Groningen gepubliceerd. De reacties waren overwegend positief.

Inspraak.

Op 3 september 2013 heeft uw college het voorontwerp-bestemmingsplan Cortingborg II vrijgegeven voor inspraak en overleg. Tijdens de inspraaktermijn van vier weken zijn geen inspraakreacties ingediend. De inspraaktermijn liep van 13 september tot en met 10 oktober 2013.

Financiële consequenties

Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn.

Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het

bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

In het bestemmingsplan Cortingborg II gaat het om de ontwikkeling van woningbouw. Hiervoor is een exploitatieovereenkomst gesloten met woningcorporatie De Huismeesters. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Als uw raad instemt met het raadsvoorstel is het plan vastgesteld. Het plan zal zes weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys