

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan De Mérodelaan**

Registratienr. 7097964 Steller/telnr. J. Klok Bijlagen **3**

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie Ruimte en Wonen 3 oktober 2018
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand oktober Jaar 2018 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	Raad 31 oktober 2018

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de op het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan De Mérodelaan, digitaal verwerkt in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP579DeMerodelaan-vg01 en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 17 februari 2017, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van de Aldi-locatie aan De Mérodelaan is een nieuw bestemmingplan opgesteld. Dit plan voorziet in de bouw van een nieuwe supermarkt met daarboven 55-60 appartementen in getrapte bebouwing van 8 naar 4 bouwlagen. In het nieuwbouwcomplex bevindt zich een parkeerdek met een autolift voor de bewoners van de appartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen uit de naaste omgeving binnengekomen die vooral betrekking hebben op het parkeren en de omvang van de nieuwbouw. Deze zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op deze punten te wijzigen. Wel is met de ontwikkelaar afgesproken dat de ingang van de autolift wordt verplaatst van de oostzijde naar de noordzijde van het nieuwbouwcomplex, bij de ingang voor de appartementen om zo het aantal verkeersbewegingen bij de toegang naar De Mérodelaan te beperken.

Het bestemmingsplan kan nu door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV heeft plannen voor herontwikkeling van de Aldi-locatie, De Mérodelaan 2 in De Wijert-Zuid (nabij de kruising Vestdijklaan/Bordewijklaan). Het voornemen is de huidige supermarkt te vervangen door een nieuwe supermarkt met daarboven 55-60 nieuwe appartementen.

Het bouwplan gaat uit van een getrapte bebouwing, met een autodek en een autolift voor de bewoners van de appartementen. Het bouwblok richt zich met de entree voor de appartementen naar de Vestdijklaan. Hier is het gebouw in totaal 8 lagen hoog. De bouwhoogte loopt in oostelijke richting naar De Mérodelaan af naar 4 lagen.

Stedenbouwkundig past deze ontwikkeling goed in de bestaande bebouwingsstructuur van De Wijert-Zuid. Deze structuur wordt afgewisseld door lage eengezinswoningen en hogere woonflats voor ouderen, waaronder de nabijgelegen hoge Zuiderflat, waaraan de nieuwe bebouwing ondergeschikt blijft.

De supermarkt wordt iets groter (toename van ongeveer 80 m²) en krijgt de ingang, die nu aan de westzijde is gesitueerd, aan de oostzijde bij de kruising van de Bordewijklaan en De Mérodelaan. Dit sluit beter aan bij de logistiek van de supermarkt en de verkeersbewegingen naar de parkeerplaats aan de zuidzijde. Deze parkeerplaats aan De Mérodelaan wordt opnieuw en efficiënter ingedeeld, waardoor een kleine winst van het aantal parkeerplaatsen (circa 4 stuks) mogelijk is.

De bouw van appartementen op deze locatie is vanuit woningbouw gezien een goede ontwikkeling. De behoefte aan nieuwbouwwoningen in de stad blijft groeien en de variatie in appartementen zorgt ervoor dat de woningen geschikt zijn voor verschillende groepen toekomstige bewoners. Het kan daarbij gaan om doorstromers (beweging op de woningmarkt) als om nieuwvestigers (mensen die zich in Groningen willen settelen). De beoogde woningbouw op deze locatie past in het woningbouwbeleid van de gemeente (Wonen in Stad, Meerjarenprogramma Wonen) en de ladder van duurzame verstedelijking (zuinig ruimtegebruik, duurzaam gasloos bouwen).



Getrapte nieuwbouw boven supermarkt hoek Bordewijklaan/Vestdijklaan met daarachter de parkeerplaats aan De Mérodelaan en de hoge Zuiderflat

Kader

Het wettelijk kader is artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (procedure vaststelling bestemmingsplan). Vanuit woningbouw gezien past de voorgenomen ontwikkeling in het woningbouwbeleid van de gemeente: de Woonvisie Wonen in Stad en het met meerjarenprogramma Wonen (streven naar voldoende nieuwbouwprojecten die een bijdrage leveren om de toenemende vraag op de woningmarkt te faciliteren).

Argumenten en afwegingen

De zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 mei tot en met 11 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 5 zienswijzen binnengekomen, waaronder één gelijklopende van meerdere omwonenden. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in dit raadsvoorstel. Vanwege het aantal en de aard van de ingediende zienswijzen is geen aparte zienswijzennota opgesteld. Het betreft de volgende zienswijzen.

Zienswijze 1: een bewoner van de Vestdijklaan

De indiener van deze zienswijze vindt de nieuwbouw een sta in de weg en pleit voor bebouwing op het terrein aan de Van Ketwich Verschuurlaan dat al jaren braak ligt.

Reactie

De beoogde nieuwbouw past naar onze mening in de stedenbouwkundige structuur van de Wijert Zuid. Zie ook onder zienswijze 4 (gelijklopende zienswijze van meerdere omwonenden).

Het terrein aan de Van Ketwich Verschuurlaan waar de indiener van de zienswijze op doelt, betreft de voormalige locatie van het laboratorium voor infectieziekten. Dit terrein is in eigendom van Stichting De Vondel. Deze stichting heeft vergevorderde plannen om hier een nieuwe verzorgingsflat te bouwen.

Zienswijze 2: een bewoonster van de Queridolaan

De bewoonster vindt dat de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein dient te worden opgelost en dat de openbare ruimte niet is bestemd om het parkeren van de nieuwbouw op te lossen.

Reactie

De ontwikkelaar is voornemens op de locatie een supermarkt met daarboven 55-60 appartementen te realiseren.

Voor grotere appartementen geldt een parkeernorm van 1,1 en voor kleine een norm van 0,3. Het uitgangspunt is 50 grote appartementen en 5 kleine. Hiervoor geldt een parkeernorm van $50 \times 1,1 = 55$ plus $5 \times 0,3 = 1,5$.

In totaal 56,5 parkeerplaatsen. Bij een bouwplan met meer appartementen heeft dit vanwege de parkeernorm gevolgen voor de grootte van de appartementen: bij 60 appartementen (maximum aantal) zullen er meer kleine appartementen gerealiseerd moeten worden.

Het voorgenomen bouwplan voorziet in een eigen parkeerdek van 46 plaatsen (dit is het maximum aantal dat bij deze locatie haalbaar is op een dek van één laag). Dit betekent dat er een tekort is van $56,5 - 46 = 10,5$ afgerond 11 parkeerplaatsen.

Daarbij komt een kleine uitbreiding van de supermarkt van circa 80 m². Voor een winkel in een buitenwijk geldt een parkeernorm van 3,5 per 100 m². In dit geval bij 80 m² gaat het om 3 parkeerplaatsen.

Daarmee komt het totale tekort aan parkeerplaatsen vanwege het nieuwbouwproject op $11 + 3 = 14$ parkeerplaatsen.

Als er door de herinrichting van de parkeerplaats (zie ook hoofdstuk 6.2. inspraak) 4 plaatsen bijkomen, komt het tekort neer op 10 parkeerplaatsen.

Uit het Parkeerdrukonderzoek De Mérodelaan van BonoTraffics BV (zie ook hoofdstuk 2.3 parkeren en 6.2. inspraak in het bestemmingsplan) blijkt, dat het parkeerplein aan De Mérodelaan alléén op de momenten dat kinderen met de auto naar de Brederoschool worden gebracht en gehaald een hoge bezetting heeft.

Op grond van de door u vastgestelde Beleidsregels Parkeernormen en de parkeerregel in het bestemmingsplan (artikel 7.2) kunnen wij ontheffing verlenen van de eis dat de ontwikkelaar geheel in de parkeerbehoefte op eigen terrein moet voorzien.

Het tekort aan parkeerplaatsen als gevolg van de nieuwbouw kan gelet op de bezettingsgraad op het parkeerplein aan De Mérodelaan worden opgevangen.

Vanwege het mogelijke parkeerprobleem dat door de nieuwbouw kan ontstaan heeft de ontwikkelaar toegezegd de appartementen met inbegrip van een parkeerplek op het parkeerdek te verhuren of te verkopen. Zodra de nieuwbouw gereed is zal het parkeerplein De Mérodelaan in overleg met de buurt en Brederoschool worden heringericht. Daarbij zal worden gekeken of een beperkte uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen wenselijk is.

De bewoonster vraagt zich af of de huidige supermarkt gebruik gaat maken van de nieuwbouw, dan wel of bekend is of zich hier een andere supermarkt wil vestigen. En als er zich geen supermarkt wil vestigen welke ruimte het bestemmingsplan dan biedt.

Reactie

Er zijn partijen die zich op deze locatie willen vestigen. De ontwikkelaar is met hen in gesprek. De bestemming van de ruimte onder de appartementen is detailhandel, zodat niet alleen de vestiging van een supermarkt is toegestaan, maar ook andere vormen van detailhandel.

Zienswijze 3: de Brederoschool in het Ina Boudierplantsoen

De Brederoschool vreest dat de verkeersonveiligheid vanwege de nieuwbouw zal toenemen en wil voor de vaststelling van het bestemmingsplan concrete afspraken maken over het realiseren van extra parkeerplekken en de inrichting van de parkeervoorziening.

Reactie

De verkeersdruk die tijdens het halen en brengen van schoolgaande kinderen op het De Mérodeplein optreedt, is geen gevolg van de voorgenomen nieuwbouw. De Brederoschool is gesitueerd in het midden van het groen van het Ina Boudierplantsoen en beschikt niet over eigen parkeerplaatsen. Ouders die hun kinderen met de auto naar school brengen of halen, parkeren hun auto gedurende een korte tijd voornamelijk op de noordelijk gelegen parkeerpleintjes van De Mérodelaan en de Anton Coolenlaan. Als gevolg van de nieuwbouw zal de verkeerssituatie inderdaad drukker worden. Het is daarom van belang goede afspraken te maken over de bereikbaarheid van de school, ook tijdens de bouw. Zodra de nieuwbouw gereed is, zal het parkeerplein De Mérodeplein in overleg met de ontwikkelaar, de omwonenden en de school worden heringericht (zie ook onder zienswijze 2). Mogelijk wordt hierbij ook Veilig Verkeer Nederland betrokken. Zoals blijkt uit een mogelijke variant, opgenomen in het bestemmingsplan (paragraaf 2.2. Natuurtoets, voorgenomen ingreep) is een winst van 4 parkeerplaatsen te halen. De vraag is of dit in het belang is van de verkeersveiligheid. Algemeen uitgangspunt blijft dat kinderen zo veel mogelijk op de fiets naar school gaan, via een zo veilig mogelijke route. Om het aantal verkeersbewegingen bij de ingang van De Mérodelaan, waarlangs ook veel kinderen op de fiets naar school gaan, te verminderen wordt de autolift in de nieuwbouw van de oostzijde naar de noordzijde aan de Bordewijklaan bij de ingang van de appartementen verplaatst (zie ook hieronder onder zienswijze 4).

Zienswijze 4: een gelijkkluidende zienswijze van in totaal 18 omwonenden

18 omwonenden uit De Mérodelaan, Anton Coolenlaan en Bordewijklaan hebben een gelijkkluidende zienswijze ingebracht. Dezelfde groep bewoners heeft eerder een gezamenlijke inspraakreactie ingediend. Het gaat deze bewoners om de volgende punten.

1. Inspraakreactie

Er is niets met de inspraakreactie gedaan, de inspraakreactie is niet integraal in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De gemeentelijke reactie is er op gericht het plan zonder aanpassingen door de procedures te leiden.

Reactie

De door de bewoners ingebrachte punten zijn van commentaar voorzien in hoofdstuk 6. Participatie, inspraak en overleg van het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties zijn bij het bestemmingsplan gevoegd, maar vanwege de anonimiteit/privacy zijn zij niet opgenomen in het bestemmingsplan zelf. Ze maken wel deel uit van de besluitvorming.

In het hoofdstuk is aan de hand van een beschrijving van de stedenbouwkundige structuur van de wijk aangegeven dat de nieuwbouw naast de hoger gelegen Zuiderflat ruimtelijk gezien inpasbaar is. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de bewoners zijn extra bezonningsdiagrammen toegevoegd. Hieruit blijkt dat van onevenredige vermindering van zonlicht geen sprake is. Ook de afstand tussen de nieuwbouw en de omliggende laagbouwwooning is voor een stedelijke woonwijk niet onacceptabel. Om deze reden is het bestemmingsplan niet veranderd.

2. Verkeersveiligheid

De bewoners wijzen op de verkeersonveilige situatie met veel verkeersbewegingen op het parkeerplein. Als de verkeerslus bij de herinrichting verdwijnt, betekent dit meer manoeuvreren en achteruitrijden. Bij het verplaatsen van de ingang van de supermarkt naar de oostzijde komt er meer en kruisend verkeer van auto's, fietsers en voetgangers bij de toegang van De Mérodelaan waardoor de verkeersveiligheid zal verslechteren.

Reactie

Als de nieuwbouw gereed is, zal het parkeerplein aan De Mérodelaan efficiënter worden ingericht met meer groen en een kleine toename van het aantal parkeerplaatsen. De beschikbare ruimte is beperkt. In het bestemmingsplan is een impressie van de herinrichting opgenomen waarin de huidige verkeerslus verdwijnt en er 4 parkeerplaatsen bijkomen.

Deze impressie is één van de mogelijke inrichtingsvarianten. Het staat niet vast dat de herinrichting zo wordt uitgevoerd.

Bij de herinrichting van het plein zullen de omwonenden en de Brederoschool betrokken worden. Het doel daarbij is tot een zo verkeersveilig mogelijke inrichting te komen (zie ook onder zienswijzen 2 en 3).

Bij de toegang tot De Mérodelaan zijn inderdaad veel verkeersbewegingen, ook al omdat de ingang van de supermarkt nu aan de oostkant wordt gesitueerd. Om de toename van het verkeer hier te beperken is met de ontwikkelaar afgesproken dat de ingang van de autolift voor de bewoners van de appartementen wordt verplaatst van de oostzijde naar de noordzijde van het nieuwbouwcomplex, bij de ingang van het trappenhuis aan de Bordewijklaan. Zo staan er aan De Mérodelaan geen auto's te wachten voor het in- en uitrijden van de autolift.

3. Parkeerdruk

De bewoners wijzen net als de indiener van zienswijze 2 op de toename van de parkeerdruk en zijn van mening dat de ontwikkelaar geheel in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien.

Reactie

Zie ook onder zienswijze 2 (bewoonster Queridolaan). Uit parkeeronderzoek blijkt dat er op het plein voldoende ruimte is buiten de haal- en brengtijden, zodat het mogelijk is ontheffing te verlenen van de eis dat de ontwikkelaar geheel op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet voorzien.

4. Omvang van de nieuwbouw

De bewoners hebben bezwaren tegen de hoogte en omvang van het nieuwe gebouw. In het bestemmingsplan is een uiteenzetting gegeven hoe goed het nieuwe gebouw in de structuur van de wijk past. De bewoners merken op dat zij hier anders tegenaan kijken en dat er minder privacy, verminderd vrij zicht, meer windoverlast en minder lichtinval zal zijn waardoor het woongenot sterk zal afnemen.

Reactie

In de stedenbouwkundige beschrijving wordt beschreven dat de nieuwbouw met een hoogte van maximaal 26 meter, bestaande uit een winkelruimte, een parkeerdek en woonlagen voor appartementen die trapsgewijs oplopen tot maximaal 8 lagen, op deze plek in de wijk verantwoord wordt geacht.

Uit het windhinderonderzoek en de verschillende bezonningsdiagrammen blijkt dat de windoverlast en vermindering van lichtinval zeer beperkt is, omdat deze hinder vooral afkomstig is van de hogere Zuiderflat. Ook de afstand tot de omringende woningen is voor een stedelijke woonwijk redelijk groot, de vermindering van privacy en vrij uitzicht als gevolg van het nieuwe bouwproject vinden wij acceptabel.

De nieuwbouw leidt tot een verandering in de buurt, waarvan sommige buurtbewoners nadelige gevolgen ervaren, maar gezien de omvang en ligging vinden wij deze gevolgen aanvaardbaar.

5. Groenvoorziening

De bewoners juichen het toe dat openbaar groen een upgrade krijgt, maar vragen zich af hoe dat kan als de parkeercapaciteit wordt uitgebreid. Het bestemmingsplan zou hier meer duidelijkheid over moeten geven.

Reactie

Voor de nieuwbouw moeten enkele bomen wijken die nu gesitueerd zijn in de hoek bij de Zuiderflat en de huidige ingang van de supermarkt. Voor deze bomen geldt een herplantplicht in de naaste omgeving. Bij de herinrichting van plein, waarbij zoals eerder vermeld omwonenden en de school betrokken worden, zal gekeken worden waar de bomen het beste kunnen worden gepland. Het voornemen bij de herinrichting is om een efficiënter en verkeersveiliger gebruik van de openbare ruimte te maken, met mogelijk meer

parkeerplaatsen en meer groen. Gelet op de beschikbare ruimte kan de toename van het aantal parkeerplaatsen en de hoeveelheid groen echter maar beperkt zijn. Omdat de herinrichting nader met de buurt en de school zal worden besproken, kan hierover op dit moment in het kader van dit bestemmingsplan nog geen duidelijkheid worden gegeven.

Zienswijze 5: de eigenaresse van de naastgelegen fysio/massagepraktijk

De eigenaresse van de naastgelegen fysio/massagepraktijk heeft een zienswijze ingediend met 7 punten:

1. Schade door bouwactiviteiten

De eigenaresse vreest dat klanten wegblijven door hinderlijke bouwactiviteiten, omdat zij een schoonheids- en massagebehandeling in een rustige omgeving wensen. Door de bouwactiviteiten zullen klanten wegblijven en zal sprake zijn van omzetsderving. Er is haar gewezen op de Algemene Nadeelcompensatieregeling, waarbij is aangegeven dat het nogal wat moeite kost om daadwerkelijk voor vergoeding in aanmerking te komen. De eigenaresse verzoekt om een vlotte en soepele toepassing van deze regeling.

Reactie

Er kan een beroep worden gedaan op de Algemene Nadeelcompensatie Verordening als er sprake is van schade als gevolg van activiteiten vanwege een bestemmingsplanwijziging. Een verzoek kan pas worden ingediend als het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen. In artikel 2 2 van de Nadeelcompensatieverordening is het volgende bepaald: "Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normaal ondernemersrisico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het college van Burgemeester en wethouders de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe." Een gedeelte van de mogelijke schade wordt niet vergoed vanwege het algemeen maatschappelijk risico (8% eigen risico). Of er inderdaad sprake is van een voor vergoeding in aanmerking komend nadeel kan pas worden vastgesteld als de omzetcijfers kunnen worden vergeleken met die van de 3 vorige jaren. Het kost zoals de indiener van deze zienswijze opmerkt, inderdaad moeite om een vergoeding uit deze regeling te ontvangen. Vanzelfsprekend wordt getracht de regeling zo vlot en zuiver mogelijk toe te passen. In bepaalde gevallen is het mogelijk een voorschot te vragen. De eigenaresse kan daartoe contact opnemen met de secretaris van de planschadebeoordelingscommissie. Als er sprake is van nadeelcompensatie komt deze vergoeding voor rekening van de ontwikkelaar.

2. Planschade

De eigenaresse van de fysio/massagepraktijk merkt op dat als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden vergroot: de maximale bouwhoogte bedraagt 26 meter en er zijn woningen mogelijk, niet alleen detailhandel. Door de hoge bouwhoogte verdwijnt de lichtinval aan de oostzijde van haar pand.

Reactie

Er kan, net als hierboven bij de Nadeelcompensatie regeling, een beroep worden gedaan op de Planschaderegeling. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de kans klein is dat als gevolg van de nieuwbouw de waarde van het pand van de fysio/massagepraktijk minder wordt. De fysio/massageruimten bevinden zich aan de andere zijden van de praktijk zodat de verminderde lichtinval geen wezenlijke invloed op de bedrijfsvoering heeft.

3. Windhinder

De eigenaresse merkt op dat in overleg met de gemeente en de ontwikkelaar is besloten dat de ruimte tussen de praktijkruimte en de nieuwbouw aan 2 kanten wordt afgesloten met hekwerk en deuren, door middel van een dichte constructie, dit mede om een onveilige situatie te vermijden.

Reactie

Dit is inderdaad met de eigenaresse van de fysio/massagepraktijk afgesproken. Deze toezegging wordt in dit raadsvoorstel bevestigd.

4. Kadastrale grenzen

In een eerder, foutief kaartje bij het voorontwerp, werd de nieuwbouw voor een klein gedeelte op de grond van de fysio/massagepraktijk gepland. De plankaart is hierop aangepast.

Reactie

Dit kan worden bevestigd. Er wordt alleen op grond van de ontwikkelaar gebouwd.

5. Toegankelijkheid

De ruimte tussen de huidige ingang van de supermarkt en de nieuwbouw wordt afgesloten. Gelet op de bereikbaarheid van haar zaak is de eigenaresse van de fysio/massagepraktijk hier niet gelukkig mee.

Reactie

Aan de ene kant is dit begrijpelijk, maar de andere kant wordt de ruimte nu afgesloten en is er minder hinder van wind en rijdende winkelkarretjes en ontstaat een veiliger situatie (zie punt 3). Bovendien blijft de praktijk aan de noordwestzijde (Vestdijklaan/Bordewijklaan), waar ook de ingang is gesitueerd, goed bereikbaar.

6. Veiligheid

Tijdens de sloop en de bouw dient de veiligheid voor de klanten en de praktijkruimte te worden gegarandeerd.

Reactie

Dit punt is aan de orde geweest in de gesprekken met de eigenaresse. Deze gesprekken krijgen, als het bouwplan concreter wordt, een vervolg. Ten behoeve van de bouw is op basis van het Bouwbesluit een bouwveiligheidsplan vereist. Dit plan wordt aan de eigenaresse van de fysio/massagepraktijk als direct belanghebbende voorgelegd.

7. Overkapping

De huidige overkapping, tussen de praktijk en de nieuwbouw zal worden verwijderd. De kosten hiervan komen voor rekening van de ontwikkelaar, in overleg en met goedkeuring van de eigenaresse van de praktijk.

Reactie

Ook hierover hebben de gemeente en de ontwikkelaar met de eigenaresse gesproken. De ontwikkelaar zal de overkapping op zijn kosten verwijderen en alles zo netjes mogelijk herstellen. Dit is ook in het belang van de geplande nieuwbouw. Ook over dit punt vinden nadere vervolgesprekken tussen de ontwikkelaar en de eigenaresse plaats.

Vormvrije MER-beoordeling

Als gevolg van een recente wijziging van het Besluit m.e.r. (in werking getreden op 7 juli 2017) dient een 'nieuwe stedelijk ontwikkelingsproject' te worden gemeld aan het bevoegd gezag (de gemeenteraad) om te beoordelen of er sprake is van een activiteit met aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het voorliggende plan kan worden beoordeeld als een herontwikkelingsproject van beperkte omvang met relatief weinig gevolgen voor het milieu zoals blijkt uit de verschillende onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn verricht.

Het betreft onderzoeken ten aanzien van de aspecten natuur, water, geluidhinder, externe veiligheid, bodem en archeologie, luchtkwaliteit en windhinder. Tevens zijn meerdere bezonningsdiagrammen gemaakt.

Daarnaast is vanwege de parkeerdrukmeting een parkeeronderzoek in de directe omgeving uitgevoerd.

Op deze wijze zijn alle milieugevolgen van het nieuwbouwproject in beeld gebracht.

Deze onderzoeken kunnen worden beschouwd als een 'vormvrije-mer', zodat er voor dit project geen formeel Milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld (zie ook paragraaf 4.5.9 in het bestemmingsplan).

Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen op enkele kleine punten aangepast. Zoals onder zienswijze 5 is vermeld, is als gevolg van de inspraak de plankaart in het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de kadastrale situatie. Ook zijn naar aanleiding van de reactie van de groep omwonenden extra schaduwdiagrammen toegevoegd. In verschillende teksten staat het aantal te bouwen appartementen niet overal éénduidig vermeld: er wordt gesproken over circa 55 appartementen (info-brief), over circa 60 appartementen (bladzijde 10 van de toelichting) en over circa 60 woningen (bladzijde 15 van de toelichting). De tekst is hierop aangepast, in die zin dat het gaat om 55 tot 60 appartementen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De omwonenden zijn bij de planontwikkeling betrokken, via een info-brief en info-bijeenkomst en de inspraakmogelijkheid op het voorontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

De ontwikkeling wordt volledig gefinancierd door de ontwikkelaar. Er is een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten, die de gemeente voor dit plan maakt, voor rekening van de ontwikkelaar komen.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na de vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze termijn kunnen omwonenden en de eigenaresse van de fysio/massagepraktijk beroep instellen bij de Raad van State.

Als geen beroep wordt ingesteld, is er een bouwtitel voor dit nieuwbouwproject.

Lange Termijn Agenda

Raadscommissie Ruimte en Wonen 3 oktober 2018; raad 31 oktober 2018.

Bij brief van 16 mei 2018 hebben wij u over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Bijlagen raadsvoorstel:

- Bestemmingsplan (nr.4)
- Bijlagenbundel bestemmingsplan (nr.5)
- Parkeeronderzoek (nr.6)
- Zienswijzen (nr.7)