

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering
Raadscommissie
Datum raadscommissie
Publiciteit PC
Bijlagen Div.

Registratienr. RO 12.3115121
Datum B&W besluit 19-06-2012
Portefeuillehouder
Steller H. Meinderts
Telefoon 367 81 08
E-mail @groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de ingediende zienswijzen niet over te nemen, met dien verstande dat de regeling inzake de toegestane horeca-1-functie ten zuidwesten van de haven wordt aangevuld met de eis dat deze horecafunctie uitsluitend is toegestaan in de vorm van daghoreca (artikel 7 juncto artikel 1);
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Reitdiep 2012, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP495Reitdiep-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van maart 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Voor de wijk Reitdiep en voor de volkstuinten/weilanden aan de noordzijde van de wijk Vinkhuizen is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheersplan waarin de bestaande en/of planologische situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd.

Hieronder vallen ook enkele kleine nog niet ontwikkelde locaties, die hoofdzakelijk de bestaande regeling houden. Voor het gebied tussen het noordelijke deel van de wijk Reitdiep en de Reitdiephaven zal conform het beleid in de Structuurvisie en in de Structuurschets "Buiten in de stad (..)" woningbouw worden gerealiseerd. Het gebied heeft op de verbeelding de bestemming "Wonen uit te werken" gekregen; omdat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn, moet in de toekomst een uitwerkingsplan worden opgesteld om hier bebouwing mogelijk te maken. Belanghebbenden zullen dan in de gelegenheid worden gesteld op het uitwerkingsplan te reageren.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. de ingediende zienswijzen niet over te nemen, met dien verstande dat de regeling inzake de toegestane horeca-1-functie ten zuidwesten van de haven wordt aangevuld met de eis dat deze horecafunctie uitsluitend is toegestaan in de vorm van daghoreca (artikel 7 juncto artikel 1);
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Reitdiep 2012, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP495Reitdiep-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van maart 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de wijk Reitdiep en voor de volkstuinten/weilanden aan de noordzijde van de wijk Vinkhuizen met als doel actualisering. Voor het gebied tussen het noordelijke deel van de wijk Reitdiep en de Reitdiephaven zal conform het beleid in de Structuurvisie en in de Structuurschets "Buiten in de stad (..)" woningbouw worden gerealiseerd.

Het gebied heeft op de verbeelding de bestemming "Wonen uit te werken" gekregen; omdat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn, moet in de toekomst een uitwerkingsplan worden opgesteld om hier bebouwing mogelijk te maken. Belanghebbenden zullen dan in de gelegenheid worden gesteld op het uitwerkingsplan te reageren.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven. Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld.

Ter voor-bereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, met ingang van 30 maart tot en met 10 mei 2012. U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 17 ingekomen zienswijzen aan u bekend.

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- grondexploitatie.

Beoogd resultaat

De inzet van het voorliggend bestemmingsplan is derhalve in hoofdzaak:

- de bestaande bestemmingsplannen voor het plangebied actualiseren;
- de bestaande planologische en/of feitelijke situatie vastleggen;
- het middengebied van de wijk voorzien van een nog uit te werken woonbestemming.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan 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 29 maart 2012. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee 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.

Argumenten/afwegingen

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Er zijn 17 zienswijzen naar voren gebracht, namelijk door: 10 bewoners van de appartementen Reitdiephaven waarvan 1 van de Vereniging van Eigenaren Reitdiephaven "De Kade", het Bestuur Havenappartementen Reitdiephaven en 6 bewoners van Joeswerd. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 11 mei 2012 ontvangen en dus tijdig ingediend. De integrale zienswijzen zijn afzonderlijk bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

1. 10 identieke zienswijzen van de bewoners van havenappartementen Reitdiephaven waarvan één namens de Vereniging van Eigenaren Reitdiephaven "De Kade" inzake horeca.

De zienswijzen geven het volgende aan: de havenappartementen zijn verkocht zonder horecafunctie in de plint onder de appartementen. (Ter plaatse was in de ontwerpversie van het bestemmingsplan de horeca-1- functie, zoals cafetaria's en lunchrooms, toegestaan.) Een horecabestemming geeft een verruiming van de openingstijden ten opzichte van de uitgangspunten ten tijde van de planvorming. Dat betekent meer en langer geluidsoverlast, aantrekking van hangjeugd door de verkoop van alcohol, meer korte toeloop met auto's met name rond etenstijd, een verhoogd brandrisico en dus duurdere verzekering en stankoverlast. Deze redenen leiden tot waardevermindering van het appartement en het risico van vandalisme en criminaliteit. Er zijn al twee horecafuncties gepland, voor een derde wordt de noodzaak niet gezien.

Gemeentelijke reactie.

In een bestemmingsplan worden diverse belangen tegen elkaar afgewogen. In dit geval gaat het om de belangen van een horeca-inrichting voor de wijk versus de belangen van de bewoners van de kade-appartementen. De belangen worden met name aan de hand van ruimtelijk relevante criteria afgewogen.

In het deel van de wijk rondom de haven wordt een levendige omgeving nagestreefd. Horeca is vooral bedoeld als ondersteuning voor de detailhandel c.q. bijvoorbeeld voor het kopje koffie met een broodje tijdens het winkelen en ter versterking van de recreatieve functie van het gebied, c.q. de

jachthaven en bijbehorende watersport. Daarnaast is er de behoefte vanuit de wijkbewoners om wat meer horeca in het gebied toe te staan, omdat deze voorziening nog niet aanwezig is in de wijk. Anderzijds is er het belang van de bewoners van de havenappartementen om gevrijwaard te zijn van overlast. Hoewel overlast niet als enige criterium doorslaggevend kan zijn bij het toestaan of weren van een bepaalde vorm van horeca, kan overlast wel één van de in overweging te nemen aspecten zijn. De belangen dienen met name op hun ruimtelijke aspecten te worden beoordeeld.

Een belangrijk ruimtelijk relevant aspect is de omvang van een toegestaan horecabedrijf. Het voorliggend bestemmingsplan maakt een kleinschalige horecafunctie mogelijk: maximaal 110 m² bruto vloeroppervlak. Daarbij komt dat reeds onder de in de ontwerpversie toegestane horeca-1-functie in de plint alleen de lichtere vormen van horeca (horeca-1') zijn toegestaan.

De gemeente is van mening dat tegemoet kan worden gekomen aan een groot deel van de bezwaren van de indieners van de zienswijzen door de hier toegestane horecafunctie te beperken tot daghoreca. Dit komt doordat er in het algemeen weinig overlast is van horeca-inrichtingen waarvan de sluitingstijden ongeveer gelijk lopen met de openingstijden van winkels. Door uitsluitend daghoreca toe te staan, wordt voorkomen dat de functie door de week een ruimere openingstijd heeft dan de winkels, die eveneens mogelijk zijn. Hierdoor is de functie vergelijkbaar met detailhandel en is er geen reden om aan te nemen dat er op weekdagen sprake zal zijn van meer/langer geluids-overlast dan die mogelijk is ten gevolge van detailhandel. Daarnaast zal de inrichting uiteraard op de zondag open kunnen zijn.

In de vaststellingsversie van het bestemmingsplan is ter plaatse uitsluitend daghoreca toegestaan. Daghoreca wordt in artikel 1 als volgt gedefinieerd.

Een bedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel en aan de dagrecreatie buiten de inrichting, welke zich in principe afspeelt tussen 9 uur 's morgens en 9 uur 's avonds en waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebakjes en zwak- en niet-alcoholische dranken.

In de zienswijze is opgenomen dat de verkoop van alcoholische dranken hangjeugd aantrekt. Echter, de lunchroom is net als de naastgelegen Jumbo tot 9 uur 's avonds geopend. De functiewijziging die hier wordt voorgestaan voegt in die zin geen verruiming in tijd van verkrijging van alcohol toe. Uit de gemeentelijke praktijk blijkt voorts dat de vrees dat een dergelijke horecafunctie hangjeugd en (daarmee) vandalisme en criminaliteit zal aantrekken, niet terecht is.

Overlast van auto's doet zich aan de kadezijde niet voor; het parkeren vindt plaats aan de zijde van de Friesestraatweg, waar ook voor andere functies ruime parkeergelegenheid aanwezig is. Tevens is het aannemelijk dat horeca die alleen overdag open is geen extra verkeer veroorzaakt. Met andere woorden, de bezoekers van zulke inrichtingen bevinden zich al in de omgeving, bijvoorbeeld voor winkelbezoek.

Wat betreft de kadezijde: er zijn bij de gemeente klachten binnengekomen dat fietsers, scooters en zelfs motoren over de boulevard rijden. Wij achten dit niet gewenst. Met de politie wordt overlegd over eventuele bebording en andere maatregelen.

Wat betreft stank en brandgevaar: door middel van toetsing aan het Bouwbesluit wordt, voordat een omgevingsvergunning kan worden verstrekt, gewaarborgd dat voldaan wordt aan de wettelijke normen.

Wij zijn dan ook van mening dat er naar verwachting geen of weinig overlast zal optreden ten gevolge van de daghorecavestiging.

Na afweging van de belangen van de bewoners van de appartementen enerzijds en van de belangen van de wijk, de winkels en de recreatie anderzijds, zijn wij van mening dat daghoreca ter plaatse moet worden toegestaan.

Voorstel. Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen niet over te nemen, met dien verstande dat de regeling inzake de toegestane horeca-1-functie wordt aangevuld met de eis dat deze horecafunctie uitsluitend is toegestaan in de vorm van daghoreca (artikel 7 juncto artikel 1).

2. Het bestuur van de havenappartementen Reitdiephaven.

De algemene ledenvergadering heeft ingestemd met de horecafunctie (h=1) onder voorwaarden. Deze moeten ook met de gemeente worden afgestemd. Voorts hebben de bewoners de appartementen gekocht op grond van een bestemmingsplan met twee horecafuncties; een derde wordt niet gezien als toevoeging. Er dienen (maximaal) twee horecafuncties in de buurt te worden toegestaan waarvan één onder de gestelde voorwaarden.

Gemeentelijke reactie.

In verband met de gewenste levendigheid van het gebied aan de zuidzijde van de Reitdiephaven waren er op grond van het oude, tot nog toe vigerende uitwerkingsplan Reitdiephaven, reeds meerdere horecagelegenheden voorzien binnen de toenmalige bestemmingen Centrumvoorziening en Bedrijven, onder meer uitdrukkelijk op de kade aan het water. In het voorontwerp van het voorliggend bestemmingsplan was in de plint onder de havenappartementen geen horecafunctie gedacht; echter, gezien de omvang en het karakter van de toegestane horecafunctie en gezien het belang van een dergelijke voorziening voor de wijk, de winkels en de recreatie zijn wij van mening dat deze zeer wenselijk is (zie de zienswijze onder 1). Daarnaast is de toegestane restaurantfunctie in het naastgelegen blok een aanvulling op het totale aanbod. De gemeente kan, met uitzondering van het aspect daghoreca, niet de gewenste nadere voorwaarden uit het contract met de ondernemers opnemen in het bestemmingsplan, omdat een bestemmingsplan alleen ruimtelijke aspecten en geen zuiver privaatrechtelijke aspecten kan regelen.

Voorstel. Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen, met dien verstande dat de regeling inzake de toegestane horeca-1-functie wordt aangevuld met de eis dat deze horecafunctie uitsluitend is toegestaan in de vorm van daghoreca (artikel 7 juncto artikel 1).

3. 6 identieke zienswijzen van de bewoners van Joeswerd.

- a. De bewoners van Joeswerd refereren in hun zienswijze naar artikel 17.2 en concluderen hieruit dat Joeswerd geen extra ontsluitingsfunctie gaat vervullen voor de woonuitbreidingsplannen ten westen van de Professor Uilkenweg.
- b. De bewoners willen graag het stuk groen en de sloot die Joeswerd van het nieuwe woongebied scheidt behouden, omdat hier veel wordt geparkeerd door de bewoners van Joeswerd en er anders een te hoge parkeerdruk in hun straat ontstaat en omdat zij vaak voor hun woning hebben gekozen, omdat er veel water in de wijk is.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. De conclusie dat Joeswerd geen extra ontsluitingsfunctie gaat vervullen voor de woonuitbreidingsplannen ten westen van de Professor Uilkenweg kan niet op voorhand worden afgeleid uit artikel 17 van het bestemmingsplan; er wordt alleen aangegeven dat er nog een extra ontsluiting moet komen ten behoeve van de tweezijdige bereikbaarheid van de brandweer.

Ad b. Nieuwe plannen voor stadsuitbreiding of -inbreiding moeten voldoen aan de zogenaamde

watertoets. De "watertoets" is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Dit betekent dat weilanden die als woonwijk worden ingericht een bepaald percentage aan open water moeten bevatten.

Ad a en b.

Voor beide punten geldt dat het nog te prematuur is om over de toekomstige infrastructurele en ruimtelijke situatie in de straat Joeswerd uitspraken te kunnen doen. In de nader uit te werken planontwikkeling dienen aspecten als (hoofd- en neven) infrastructuur, parkeren, water, groen, bebouwing en mogelijk andere zaken op elkaar te worden afgestemd. Om deze reden blijft het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd tot de totstandkoming van het uit te werken plan. Dan zal het plan met deze onderdelen integraal worden ontwikkeld en zal er de mogelijkheid voor bewoners zijn zich hierover uit te spreken.

Voorstel. Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen. In de bestemming Gemengd is de aanduiding op de plankaart in overeenstemming gebracht met de regels: "dienstverlening" is vervangen door "zakelijke dienstverlening".

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Zie hiervoor.

Financiële consequenties

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door de 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 dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Op grond van het vorenstaande is het niet nodig dat de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld. Het plan zal nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.