

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017**

Registratienr. 6352853 Steller/telnr. Meinderts/ 8108 Bijlagen Div.

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie R&W
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: Juni 2017	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze inzake het uit te werken woongebied (artikel 8) over te nemen wat betreft het uitsluiten van groepen van meer dan 10 minder-zelfredzame personen en deels over te nemen wat betreft de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP 569MeeuwBrink17-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van februari 2017, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het actualiseringstraject voor bestemmingsplannen, dat ten doel heeft de gemeente Groningen te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Het vervangt bestemmingsplan De Brink-De Meeuwen, vastgesteld op 29 september 1997. De feitelijke en/of bestaande juridische situatie is vastgelegd, met dien verstande dat een gebied in De Meeuwen direct ten westen van de Europaweg de bestemming Wonen-uit te werken heeft gekregen.

Er zijn 65 zienswijzen ingediend; deze hebben allen betrekking op het uitwerkingsgebied. Omdat de plannen daarvoor nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn, moet er -voordat bebouwing mogelijk is- eerst een uitwerkingsplan worden opgesteld ten behoeve van een nadere invulling. Belanghebbenden zullen dan in de gelegenheid worden gesteld hierop te reageren.

Concreet: De verwachting is dat rond de zomer voor het uitwerkingsgebied De Meeuwen inspraak zal worden gehouden op basis van het stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt een ontwerputwerkingsplan opgesteld. Zodra het ontwerputwerkingsplan gereed is, besluit het college over terinzagelegging gedurende 6 weken en wordt de raad hierover per brief geïnformeerd. Op het ontwerputwerkingsplan kunnen dit najaar zienswijzen worden ingediend. Nadat het uitwerkingsplan door het college is vastgesteld, naar verwachting eind dit jaar, wordt de raad per brief geïnformeerd en is er beroep mogelijk bij de Raad van State.

Samengevat is de inzet van dit bestemmingsplan in hoofdzaak:

- het bestaande bestemmingsplan De Brink-De Meeuwen voor het plangebied actualiseren en de bestaande planologische en/of feitelijke situatie vastleggen;
- het gebied ten westen van de Europaweg voorzien van een nog uit te werken woonbestemming.

B&W-besluit d.d.:

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het plangebied van bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 ligt ten zuidoosten van het stadscentrum en grenst aan de westkant aan de wijk de Oosterpoort.

De Brink is het buurtje ten noorden van de Griffeweg, die het plangebied doorsnijdt; De Meeuwen bevindt zich ten zuiden van deze weg. Beide buurtjes hebben zowel een woon-, als een kantoorfunctie. De kantoren bevinden zich aan de Griffeweg en aan de zuidelijke ringweg. Aan de Oosterhaven bevinden zich nog enkele woonpanden uit het einde van de negentiende eeuw. Eind tachtiger jaren van de vorige eeuw zijn enkele flats aan de noordwestzijde gebouwd, eind twintigste eeuw gevolgd door nieuwbouw van appartementen langs de Griffeweg en eengezinswoningen in De Meeuwen.

Eén gebied in De Meeuwen, direct ten westen van (de parallelweg langs) de Europaweg, is nog niet ingevuld. Op dit moment heeft het de bestemming Dienstverlening. Op deze locatie is de bestemming Wonen-uit te werken gelegd.

Ondanks het feit dat het plangebied direct grenst aan het stadscentrum heeft het een groene uitstraling.

Het plangebied wordt begrensd door het Eemskanaal aan de noordzijde, de Europaweg aan de oostzijde, de zuidelijke ringweg (A7/Weg der Verenigde Naties) aan de zuidzijde en de kade langs het Oude Winschoterdiep aan de westzijde.

Het Eemskanaal en het Oude Winschoterdiep met aanliggende kade zijn niet opgenomen in het plangebied, omdat voor het openbaar vaarwater een afzonderlijk bestemmingsplan zal worden opgesteld. Ook de zuidelijke ringweg is buiten het plangebied gehouden, gezien de reconstructie van deze weg de komende jaren.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Het uitwerkingsgebied

In het voorliggend bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 is op de verbeelding aan de westzijde van De Meeuwen de bestemming Wonen-Uit te werken gelegd (artikel 8). In het oude, nu nog vigerend, bestemmingsplan De Brink-De Meeuwen heeft dit gebied de bestemming Dienstverlening. Er kunnen op grond daarvan kantoren worden gebouwd. Het plan dateert van 1997.

In 2009 was dit gebied opgenomen in de manifestatie Intense laagbouw. Op dit moment wordt door de ontwikkelaar VanWonen gewerkt aan een invulling met wonen, waarbij het vooral gaat om grondgebonden woningen. De verwachting is dat rond de zomer op basis van het stedenbouwkundig plan voor dit gebied inspraak zal worden gehouden. Vervolgens wordt een ontwerpuitwerkingsplan opgesteld.

De plannen zijn op dit moment nog niet vaststaand genoeg om op te nemen met een rechtstreekse bouwtitel. Er zijn nog enkele onderzoeken nodig.

De keuze voor wonen hangt samen met de huidige woningmarktsituatie. Er zijn veel gezinnen die graag in stedelijke luwte, zoals in De Meeuwen, willen wonen. Het bouwen van woningen op deze plek draagt bovendien bij aan het draagvlak voor de voorzieningen in de Oosterpoort (detailhandel, onderwijs, welzijnsvoorzieningen, etc.). Tevens draagt het bij aan de beleven van de stad vanaf de Europaweg.

De randvoorwaarden voor uitwerking (zie artikel 8 van het bestemmingsplan) zijn de volgende.

- a. Het aantal te bouwen woningen mag maximaal 140 bedragen.
- b. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 24 meter bedragen.
- c. Het bebouwingspercentage mag maximaal 35% bedragen. Het bebouwingspercentage wordt hierbij, in afwijking van het bepaalde in artikel 1, lid 3, berekend over het totale bestemmingsvlak.

- d. Geluidgevoelige gebouwen mogen geen hogere geluidsbelasting ondervinden dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde of zij dienen, om een aanvaardbaar binnenniveau te bereiken, te worden voorzien van dove gevels of extra gevelisolatie.
- e. Tweezijdige bereikbaarheid voor hulpdiensten dient te zijn gewaarborgd.
- f. Bij het uitwerkingsplan wordt, voor zover een kapvergunning nodig is, een boomeffectanalyse gevoegd.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast met daarin een uitwerkingsplicht. Hiermee geeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de plicht mee om een uitwerkingsplan op te stellen binnen de kaders van de uitwerkingsregels. Het toekomstig uitwerkingsplan, dat naar verwachting in het vierde kwartaal van dit jaar gereed zal zijn, zal veel meer vastleggen en ook preciezer zijn, bijvoorbeeld als het gaat om bouwvlakken, differentiatie in bouwhoogtes en aanwezigheid van groen, dan het voorliggend bestemmingsplan.

De procedure voor het uitwerkingsplan is de volgende. Zodra het ontwerpuitwerkingsplan gereed is, besluit het college over terinzagelegging gedurende 6 weken en wordt de raad hierover per brief geïnformeerd. Op dit ontwerpuitwerkingsplan kunnen dit najaar zienswijzen worden ingediend. Nadat het uitwerkingsplan door het college is vastgesteld, naar verwachting eind dit jaar, wordt de raad per brief geïnformeerd en is er beroep mogelijk bij de Raad van State.

Inhoud van dit raadsvoorstel

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, met ingang van 9 maart 2017 tot en met 19 april 2017. U bent hiervan per brief nr. 6204516 d.d. 7 maart 2017 op de hoogte gesteld. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 65 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;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
- grondexploitatie.

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 8 maart 2017. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze op 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 het plan vaststelt, zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten en afwegingen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door 65 omwonenden. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 20 april 2017 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

Alle zienswijzen betreffen het uit te werken woongebied in De Meeuwen. De zienswijze-indieners zijn van mening dat het bestemmingsplan vaag is en nadere specificatie behoeft ten aanzien van: ecologie, externe veiligheid, lucht, geluid, hittestress, aardbevingen, bodem/energie, de hoogspanningslijn, het hondenuitlaatgebied, parkeren, de verkeersveiligheid, de bouwhoogte en groen en privacy. Voorts is er de wens tot aanvulling van het bestemmingsplan met eisen aan de ruimtelijke opbouw en met het aangeven van voorgevelrooilijnen.

De plannen voor het uit te werken woongebied zijn nog niet vaststaand genoeg om op te nemen met een rechtstreekse bouwtitel. Aan de invulling van het plan wordt gewerkt. Op dit moment is op hoofdlijnen de haalbaarheid aangetoond, zoals blijkt uit de onderzoeken in en behorend bij het bestemmingsplan en uit de beantwoording van de zienswijzen (zie het bijgevoegde zienswijzenverslag). Dit is in dit stadium voldoende. Om deze reden kan over bovengenoemde aspecten en wensen tot aanvulling en specificatie in het kader van dit bestemmingsplan – met uitzondering van twee punten (zie hierna)- nog geen uitspraak worden gedaan en stellen wij u voor de zienswijzen niet over te nemen. De invulling komt aan de orde bij het toekomstig uitwerkingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan regelt de reservering van het gebied voor wonen met enkele randvoorwaarden voor de uitwerking, zie artikel 8. Dit wonen vervangt de eerder geplande kantoren (bestemming Dienstverlening). De keuze voor wonen hangt samen met de huidige woningmarktsituatie. Er zijn veel gezinnen die graag in stedelijke luwte, zoals in De Meeuwen, willen wonen. Het bouwen van woningen op deze plek draagt bovendien bij aan het draagvlak voor de voorzieningen in de Oosterpoort (detailhandel, onderwijs, welzijnsvoorzieningen, etc.). Tevens draagt het bij aan de beleving van de stad vanaf de Europaweg.

Naar aanleiding van zienswijzen, mede in verband met het externe veiligheidsbeleid van de gemeente en de Veiligheidsregio, zijn twee wijzingen opgenomen:

- in lid 8.1 zijn onder 'bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen', groepen van meer dan 10 minder-zelfredzame personen uitgesloten;
- de bereikbaarheid voor hulpdiensten is gespecificeerd: in plaats van voldoende bereikbaarheid is in lid 8.2 de eis van een tweezijdige bereikbaarheid opgenomen.

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

Voorstel

Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor:

- de zienswijze om groepen van meer dan 10 minder-zelfredzame personen uit te sluiten in lid 8.1 van het bestemmingsplan over te nemen, en
- de zienswijze wat betreft de bereikbaarheid voor hulpdiensten deels over te nemen door de specificatie dat in lid 8.2 in plaats van voldoende bereikbaarheid de eis van een tweezijdige bereikbaarheid wordt opgenomen, en
- de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen

Op grond van voortschrijdend inzicht is opgenomen dat in de groenstrook aan de ventweg langs de Europaweg mag worden geparkeerd (artikel 5 Groen).

Voor het parkeren is slechts een klein deel van de bestemming Groen nodig; op dit moment is hier een stoep. Daar staat tegenover dat de groenstrook (berm van de Europaweg) in de bestemming Verkeer zal worden verbreed.

Participatie

Op 20 februari 2017 heeft een participatie-overleg plaatsgevonden met vier vertegenwoordigers van het buurtoverleg Oosterpoort. Tijdens dit gesprek zijn het bestemmingsplan en de procedure toegelicht en zijn informatieve vragen over het plan inzake ecologie, luchtkwaliteit en bodem beantwoord.

Over het uit te werken woongebied zijn zorgen geuit inzake parkeren, honden en akoestiek. Het betreft het volgende.

- Parkeren en honden

Het uit te werken woongebied zal moeten voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Groningen. Er is voor het bestaande woongebied en voor het uit te werken gedeelte de regeling 'betaald parkeren' van kracht. Parkeerproblemen moeten omringende bedrijven in principe zelf oplossen.

De open ruimte die ook als hondenuitlaatgebied wordt gebruikt, zal verdwijnen met de realisatie van het nieuwe woonbuurtje, maar ook langs en in dit nieuwe woongebied zal er groen zijn, dat gebruikt kan worden als wandelgebied, eventueel met (aangelijnde) hond, maar dan wel met passend gedrag (schemerig, zakje); vervuiling is ook hier onwenselijk. Mocht desondanks toch voor overlast in de bestaande woonbuurt worden gevreesd, dan kan dit aan de orde komen in de procedure voor het uitwerkingsplan. Voor een hondenloopgebied zal er in de toekomst vermoedelijk geen ruimte zijn.

- Akoestiek

Er is bewust niet gekozen voor het opnemen van akoestische berekeningen in het voorliggend bestemmingsplan, omdat de situering van de toekomstige woonbebouwing nog niet definitief is. Dit is pas het geval bij het uitwerkingsplan. De verwachting is dat het nieuwe woongebied een afscherpende en dempende werking zal hebben op het geluidniveau op het bestaande woongebied. In verband met zorgen hierover zal de situatie met en zonder nieuw woongebied worden meegenomen in het rekenprogramma voor de akoestische berekeningen, die zullen worden uitgevoerd ten behoeve van het uitwerkingsplan.

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 betreft:

- a. voor het grootste deel een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten, en
- b. voor een locatie in de Meeuwen direct ten westen van de (parallelweg langs de) Europaweg een nieuwe ontwikkeling door middel van een uitwerkingsplicht.

Ad a. Voornamelijk de bestaande toestand wordt vastgelegd. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Ad b. Voor de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan zal voor de uit te werken bestemming Wonen een exploitatie-overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar.

Om deze redenen hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Overige consequenties

Van het LPG-tankstation is de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de afleverinstallatie gelegen in de bestemming Groen. In de bestemming Groen worden geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegelaten. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico.

Het berekende groepsrisico voor het LPG-tankstation is in de huidige situatie gelegen boven de oriënterende waarde. Met invulling van de bestemming 'Wonen - uit te werken' neemt het berekende groepsrisico marginaal toe (zie ook de veiligheidsstudie, die als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd).

Vervolg

Na vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het zes weken ter inzage worden gelegd. Er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

De verwachting is dat rond de zomer voor het uitwerkingsgebied De Meeuwen inspraak zal worden gehouden op basis van het stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt een ontwerputwerkingsplan opgesteld.

Zodra het ontwerputwerkingsplan gereed is, besluit het college over terinzagelegging gedurende 6 weken en wordt de raad hierover per brief geïnformeerd. Op het ontwerputwerkingsplan kunnen dit najaar zienswijzen worden ingediend. Nadat het uitwerkingsplan door het college is vastgesteld, naar verwachting eind dit jaar, wordt de raad per brief geïnformeerd en is er beroep mogelijk bij de Raad van State.

Lange Termijn Agenda

Behandeling van het vaststellingsvoorstel inzake het bestemmingsplan in de raadscommissie/raad van juni 2017.