

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1851417

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Held III

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Met genoegen bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan aan voor De Held III. Dit is het voorlopig sluitstuk van een lang onderhandelings- en planvormingstraject. Gedurende vele jaren is met Groninger Projecten C.V. gesproken over de invulling van De Held III mede in samenhang met de ontwikkeling van Piccardthof en Reitdiep. Uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten waarin een grondruil is overeengekomen, zodat tot afgeronde plangebieden gekomen kon worden waarin iedere partij zijn eigen plangebied zelfstandig kon ontwikkelen. De gemeente kon hierdoor aan de slag in Piccardthof, Reitdiep en Reitdiephaven. Groninger Projecten C.V. zal voor eigen rekening en risico De Held III zelfstandig ontwikkelen en realiseren met inachtneming van het bestemmingsplan.

Uitwerking.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plangebied per deelgebied nader worden uitgewerkt. Waarschijnlijk zullen de verschillende deelnemers aan Groninger Projecten C.V. dit zelfstandig doen en zal een ieder zijn eigen deelgebied invullen. De nadere uitwerkingen worden getoetst aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige plankaart. Voor de civiel-technische uitwerkingen geldt ook een toetsing aan het cultuur- en civieltechnisch pakket van randvoorwaarden.

Participatie.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn vertegenwoordigers van de omliggende wijken betrokken en is veel overleg gevoerd. De betrokkenheid en inzet van de vertegenwoordigers van de verschillende bewonersorganisaties wordt door ons zeer gewaardeerd. Door de grenzen van de samenwerkingsovereenkomst was de speelruimte beperkt maar is deze wel optimaal benut.

Wij willen bij de toetsing van de uitwerking van de deelgebieden de vertegenwoordigers van de omliggende wijken een rol geven en de betrokkenheid van bewoners niet beperken tot een rol in de formele inspraakprocedure. Wij geven er de voorkeur aan om in een vroegtijdig stadium met de betreffende ontwikkelaar van een deelgebied en met een vertegenwoordiging van de aanliggende wijk gezamenlijk in

overleg te gaan. Dit kan tot een meerwaarde van de nadere uitwerking leiden en daarnaast ook procedurele voordelen hebben.

Vast te stellen bestemmingsplan: globaal eindplan.

Met de ontwikkelaar is in de samenwerkingsovereenkomst afgesproken om een globaal eindplan te maken voor De Held III. Een dergelijk plan laat ruimte voor flexibiliteit in de uitwerking van de diverse deelbuurten, zowel qua ruimtelijke inrichting als qua woningdifferentiatie. Gedurende de bouwtijd van ca. 10 jaar kunnen woningmarktontwikkelingen er immers toe leiden dat het te bouwen programma moet worden aangepast. Dat kan ook weer gevolgen hebben voor o.a. de straatprofielen. In het bestemmingsplan is evenwel een stedenbouwkundige plankaart voor het plangebied opgenomen, dat in samenwerking met de ontwikkelaar is gemaakt. Deze stedenbouwkundige plankaart is dan ook uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de deelbuurten en mede toetsingskader voor bouwaanvragen. Vaste elementen in het bestemmingsplan zijn:

- de centrale ontsluitingsweg door de wijk, de Noordzuidroute;
- het Drentse water, dat deze ontsluitingsweg begeleidt, en enkele andere structuurbepalende waterpartijen;
- een groene bufferzone tussen Gravenburg en De Held III, waarin tevens gelegen de nieuwe Vensterschool;
- een groene zone aan de noordkant van het plangebied tussen het woongebied en de Friesestraatweg.

In het woongebied aan de zuidzijde van het plangebied is een maximum aantal woningen opgenomen in verband met de gemaakte IMR-afspraken. Mocht dit maximum komen te vervallen in verband met nieuw te maken afspraken, dan kan met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid deze beperking uit het plan worden geschrapt. In het bestemmingsplan is een paragraaf gewijd aan welstandscriteria voor het nieuwe woongebied. Deze criteria moeten worden opgenomen in een wijziging van de welstandsnota, waartoe uw raad expliciet dient te besluiten.

Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan De Held III zijn 9 zienswijzen ingediend, en wel door:

1. Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en werkgroep Buren van de Held, de heer A. Kelholt, Simonsstraat 8, 9746 BG Groningen.
2. G.J. Leene, Eckhartstraat 85, 9746 BN Groningen (bevat tevens zienswijze m.b.t. de voorgenomen geluidontheffing; deze is door ons verwerkt in de inmiddels verleende geluidontheffing).
3. P. de Vries en M. Timmer, J.I. de Haanstraat 16, 9745 DK Groningen (bevat tevens zienswijze m.b.t. de voorgenomen geluidontheffing; deze is door ons verwerkt in de inmiddels verleende geluidontheffing).
4. A.S. van der Meulen en A. Lootsma, James Baldwinstraat 27, 9746 AE Groningen.
5. H. Wijnholds, Anna Blamanstraat 26, 9746 AA Groningen.
6. B. Brink, Anna Blamanstraat 28, 9746 AB Groningen.

7. J.I.P. de Vries, Anna Blamanstraat 39, 9746 AB Groningen.
8. C.J. Slump, Anna Blamanstraat 30, 9746 AB Groningen.
9. J. Gjaltema, Anna Blamanstraat 64, 9746 AC Groningen.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en gevolgd door de reactie zoals wij u die voorstellen.

1. Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en werkgroep Buren van de Held.

a.

Voor de verdere uitwerking van de deelplannen is een samenwerkingsprotocol opgesteld in overleg tussen gemeente en VWH/Buren van de Held. Daarin wil men opgenomen zien dat direct overleg mogelijk is tussen buurt en projectontwikkelaar. Dat werkt sneller in het vinden van oplossingen over eventuele knelpunten.

Voorstel reactie.

Het concept samenwerkingsprotocol, zoals dat besproken is met de VWH/Buren van de Held, beoogt om de betrokken wijkorganisaties goed en tijdig te informeren over de nadere uitwerking van de verschillende deelgebieden in De Held III. De positie van de wijkorganisaties is wel een andere dan die van de gemeente. De gemeente heeft een formele rol bij de toetsing van plannen en is de vergunningverlenende instantie. Voor de aanvrager zijn er, vanuit een strikt formeel oogpunt bezien, geen andere partijen om rekening mee te houden. Bouwaanvragers kunnen wij ook nooit opleggen om dit te doen. Wel willen wij ons inspannen om overeenkomstig het voorstel van de VWH/Buren van de Held III een samenwerkingsvorm te vinden die recht doet aan de inbreng en positie van alle partijen. Hierover zullen wij met alle partijen in overleg treden.

b.

Gevraagd wordt om de realisatie van een aantal wijkvoorzieningen in het plangebied voor de Helden en Reitdiep. Naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreactie (wel planologische ruimte, geen budgettaire) maakt men zich zorgen om de realisatie van wijkvoorzieningen. Tevens wordt voorgesteld om de bestemming van het perceel Friesestraatweg 422 te wijzigen van Dienstverlening in Maatschappelijk, om zo hier de ontwikkeling van wijkvoorzieningen mogelijk te maken.

Voorstel reactie.

In het bestemmingsplan is de juridische ruimte gecreëerd voor wijkvoorzieningen. Dit betekent niet dat deze worden gerealiseerd. Dit hangt samen met financiering van deze voorzieningen. Afgezien van het feit dat de financiële ruimte hiervoor ontbreekt, is het niet gebruikelijk dat vanuit de grondexploitatie hiervoor een bijdrage wordt geleverd. Het pand aan de Friesestraatweg kan binnen de huidige bestemmingsplanomschrijving ook gebruikt worden als wijkvoorziening, en wel onder de functie maatschappelijke dienstverlening. Bestemmingswijziging is daarom niet noodzakelijk.

c.
Verkeer:

1. de aansluiting van de infrastructuur van De Held III op de bestaande infrastructuur en de gevolgen daarvan voor de huidige verkeersstromen door de wijk baren zorgen. Ook over de verkeersveiligheid van de schooljeugd die onderweg is naar de Vensterschool heeft men zorgen, met name de oversteekbaarheid van de centrale ontsluitingsweg;
2. ook met het feit dat langs deze weg geen vrijliggende fietspaden komen, is men niet blij;
3. verder wordt gevraagd om geen lange rechte straten aan te leggen, omdat deze vaak conflicten veroorzaken ondanks een 30 km-regime.

Voorstel reactie.

1. De oversteekbaarheid van de ontsluitingsweg is aandachtspunt. In het voor deze route ontworpen profiel is sprake van een gefaseerde oversteek over twee enkele rijstroken. Dat is een veilige oplossing. Verder is dit een ontwerpogave.
2. Het is niet nodig om overal vrijliggende fietspaden aan te leggen. De fietsroute langs de Noordzuidroute is niet van grote betekenis. De parallelwegen langs de Noordzuidroute zijn uitstekend geschikt om op te fietsen. De hoeveelheid autoverkeer is er beperkt en bestaat uitsluitend uit bestemmingsverkeer voor hooguit een paar honderd woningen.
3. De suggestie om niet al te lange straten aan te leggen zullen we meenemen bij de nadere uitwerking. In het bestemmingsplan kunnen we dit niet regelen.
4. Ten aanzien van de Leegeweg wordt gevraagd om behoud van het groene karakter. Er staan boerderijen en vrijstaande huizen met veel groen rondom. Dit lint moet worden behouden en doorgetrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij past geen appartementengebouw op de hoek met de Kerkstraat. Hier kan een flat worden gebouwd waar nu nog een boerderij staat.

Voorstel reactie.

De Leegeweg is een weg met historische betekenis. Daarom blijft deze als structurerend element gehandhaafd. Het karakter dat bij de inrichting van De Held I voor de omgeving van deze weg is gekozen, wordt in het plan voor De Held III voortgezet. Intieme insteken omgeven door water ten oosten van de centrale ader zorgen voor eilanden waarop enkele woningen staan gegroepeerd. Ten westen zijn de woningen alleen direct op de Leegeweg gericht. De waterstructuur is bepalend voor de ruimtelijke opbouw van de buurten. Het vormt een scheiding tussen de buurt en de omliggende buurten en ten oosten van de centrale ader tussen de onderlinge eilandjes. Om het rustieke karakter van de weg met een historische betekenis te onderstrepen heeft de weg een profiel met een smalle berm en greppel. Op de aansluiting van de Leegeweg op de Kerkstraat bevindt zich een boerderij. Bij de herontwikkeling van deze kavel gelden ruimtelijke randvoorwaarden die het ruimtelijke karakter waarborgen. Zo blijft de kavel als ruimtelijke eenheid gehandhaafd en zal de bebouwing qua positionering en korrelgrootte afgestemd worden op de huidige bebouwing. De Leegeweg is in de Welstandsnota Gemeente Groningen (25-04-2004) aangegeven als netwerk met een belangrijke publieke of cultuurhistorische

betekenis. Deze is benoemd als netwerk van de 2e orde, dat wil zeggen dat die wordt aangemerkt als netwerk dat op het niveau van de stad als geheel van belang is.

De Leegeweg is daarnaast aangemerkt als historisch fragment. Dat impliceert dat de schaal, locatie, massa-opbouw, vormtaal en materialisering en detaillering van nieuwbouw op die locatie niet ten koste mag gaan van de ruimtelijke karakteristiek van het betreffende "fragment".

2. G.J. Leene.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de ligging van de ontsluitingsweg ter hoogte van de Vensterschool en de bocht naar het oosten en het ontbreken van begeleidende bebouwing ten westen van dit deel van de weg. Om de geluidsoverlast en licht-hinder tegen te gaan verzoekt de heer Leene om de ontsluitingsweg meer naar het oosten en volledig gehuld in de nieuwe bebouwing te leggen.

Voorstel reactie.

Het groene gebied tussen de woning van de heer Leene en de Noordzuidroute zal opnieuw worden ingericht en een groen karakter krijgen. In het ontwerp is een verhoging van het terrein voorzien met groenaanplant. Hierdoor zal er niet of nauwelijks sprake zijn van lichthinder. Geluidsoverlast blijft ruimschoots binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

3. De Vries/Timmer.

De Noordzuidroute zal geen ontsluitingsweg worden, maar een provinciale weg door een woonwijk. Daarmee neemt zij de functie over van de Westelijke Ringweg. Bij afsluiting van de Laan van de Vrijheid richting Overwinningsplein zal de Noordzuidroute ook nog eens een alternatief zijn voor mensen die in Groningen-Zuid/Corpus den Hoorn moeten zijn.

Voorstel reactie.

De Noordzuidroute is ingericht als wijkontsluitingsweg en niet als route voor auto's op (boven)stedelijk niveau. Om de doorstroming op de ringwegen te verbeteren en daarmee ook te voorkomen dat andere routes op grote schaal gebruikt gaan worden, door auto's die niet een bestemming in de stad hebben worden ingrijpende maatregelen getroffen. Met name bij de Westelijke Ringweg is al een aantal maatregelen uitgevoerd of in voorbereiding. Zo is bij het Hoendiep een ongelijkvloerse kruising gerealiseerd en zorgt de rotonde bij de Friesestraatweg/Prof. Uilkensweg voor een betere doorstroming. De komende jaren zullen nog meer maatregelen volgen. De verkeersafwikkeling bij het knooppunt Westelijke/Noordelijke Ringweg zal worden verbeterd en het aantal op- en afritten zal worden beperkt. Door dit hele pakket aan doorstromingsmaatregelen verwachten wij dat de aantrekkelijkheid van de Westelijke Ringweg zal toenemen en dat de kans dat de Noordzuidroute als alternatief zal worden gebruikt, gering is. We zullen voortdurend monitoren of de praktijk ook overeenkomstig de verkeersmodellen is en zo nodig aanvullende maatregelen treffen. De afsluiting van de Laan van de Vrijheid zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de Noordzuidroute.

4. Tot en met 9: deze zienswijzen zijn identiek en worden hier dan ook gezamenlijk behandeld.
- a. Het plan biedt de mogelijkheid tot de bouw van appartementen buiten de bebouwingsaccenten. Op de plankaart zijn locaties aangewezen waar een bebouwingsaccent mogelijk is. Voor het overige zijn rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gewenst. Omdat voor deze woningen een bouwhoogte van 11 meter (en met vrijstelling 14 meter) is toegestaan, kunnen ook hier appartementen worden gebouwd. Daarbovenop kan nog 10% worden toegevoegd (algemene vrijstellingsbepaling), zodat het totaal op ruim 15 meter kan komen. Dat doet afbreuk aan het stedenbouwkundig uitgangspunt van het bestemmingsplan.

Voorstel reactie.

Wij willen dat het plan flexibel is en kan inspelen op de actuele vraag op de woningmarkt, en zo weinig mogelijk bepaalde woontypes voorschrijven. Gezien de maximale bebouwingshoogte die geldt voor het overgrote deel van het plangebied (11 meter) is het zeer onwaarschijnlijk dat daar appartementen komen. Alleen wanneer van een vrijstellingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, is het mogelijk om tot 14 meter hoogte te bouwen. Het is zeker geen vanzelfsprekendheid dat hiervan gebruik gemaakt mag worden. Regel is de maximale hoogte van 11 meter. De genoemde 10% daarbovenop is niet aan de orde. Deze toevoeging is uitsluitend van toepassing op de bij recht gegeven maten, dus niet op een toegestane binnenplanse vrijstelling.

- b. Het plan biedt de mogelijkheid tot doorgaand autoverkeer door de woonbuurten. Het gaat hier om de verbindingen tussen De Held I en de nieuwe buurten in De Held III. Weliswaar is in de toelichting bij het plan opgenomen dat deze verbindingen uitsluitend voor het langzaam verkeer zullen zijn, maar in de voorschriften is dit niet geregeld. Met name wordt genoemd de mogelijkheid om het noordelijke einde van de James Baldwinstraat voor auto's door te trekken naar de nieuw te bouwen buurt. Dat is niet goed voor de verkeersveiligheid. Verzocht wordt om een dergelijke doorverbinding in het bestemmingsplan onmogelijk te maken.

Voorstel reactie.

De zorg over doorgaand autoverkeer delen wij. Alle deelbuurten krijgen een aansluiting op de Noordzuidroute, en op enkele plaatsen op de Leegeweg. Het zal niet mogelijk zijn om van of naar de James Baldwinstraat per auto naar de aanliggende buurt in De Held III te rijden. Voor fietsverkeer zijn er wel verbindingen.

In de doeleindenomschrijving van de bestemming Woongebied (artikel 11, lid 1, onder b) zal uitgesloten worden dat buurtontsluitingswegen anders dan op de hoofdverkeersontsluiting van de wijk mogen ontsluiten. Daarmee is deze kwestie ook in juridische zin geregeld.

Conclusie zienswijzen.

Op één na geven de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wij stellen u dan ook voor om alleen de zienswijzen 4 t/m 9 van van der Meulen/Lootsma, Wijnholds, Brink, De Vries, Slump en Gjaltema op het punt van de auto-ontsluiting van de woonbuurten gegrond te verklaren.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan stellen wij u de volgende wijzigingen voor.

Voorschriften, wijziging naar aanleiding van zienswijze 4 t/m 9:

1. in artikel 11 (Woongebied) lid 1, onder b. wordt achter "verkeer en verblijf" toegevoegd met dien verstande dat de buurtontsluitingswegen uitsluitend mogen ontsluiten op de hoofdontsluitingsstructuur op de gronden met de bestemming "verkeer" of "water";

Voorschriften, overige correcties/wijzigingen:

2. in artikel 7 (Groen) lid 1, wordt onder d. "paden" vervangen door "voet- en fietspaden"; dit geeft duidelijker aan dat het hier uitsluitend om langzaam verkeer gaat en dat ook hoofdfietspaden in de bestemming "groen" zijn toegestaan;
3. in alle bestemmingsartikelen is het provinciale beleid verwerkt ten aanzien van de maximale hoogte (6 meter) van reclame-uitingen. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen daarom niet hoger zijn dan maximaal 6 meter. De vrijstellingsbepalingen bij de bestemmingsartikelen hieromtrent zijn geschrapt en vervangen door een vrijstelling tot 10 meter in de Algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 14), evenwel met uitzondering van reclame-uitingen;
4. in artikel 7 (Groen) onder 2.2.c, artikel 10 (Water) onder 2.2.c, artikel 11 (Woongebied) onder 2.2.4 en 2.3.4 is de bebouwingsvrije zone voor de rioolleiding gecorrigeerd van 7 in 3 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. Dit correspondeert met de in andere bestemmingsplannen opgenomen afstanden;
5. in artikel 7 (Groen) is een nieuw sublid 2.2.d toegevoegd met de bepaling dat ter plaatse van de hoogspanningsleiding geen bebouwing is toegestaan met uitzondering van hoogspanningsmasten; de bebouwingsvrije zone is hier geschrapt omdat deze slechts betrekking heeft op woonbebouwing;
6. artikel 9 (Verkeer) lid 1 onder e (hoogspanningsleiding) vervalt, deze functie valt niet onder deze bestemming;
7. in de eerste regel van artikel 9.4.2 wordt de verwijzing "5.4" gecorrigeerd in "9.4.1";
8. artikel 10.2.2 onder d. is vervallen omdat in de bestemming "water" geen bebouwingsvrije afstand hoeft te worden opgenomen voor de hoogspanningsleiding;
9. in artikel 11 (Woongebied) wordt
 - a. in lid 11.1 onder h. toegevoegd "een rioolleiding, ter plaatse van de aanduiding rioolleiding", onder vernummering van het oude nummer h. in i.;
 - b. een sublid 11.2.2 onder 5 toegevoegd met daarin opgenomen de berekende bebouwingsafstand voor woningen van 49 meter vanaf het hart van de hoogspanningsleiding;

- c. in lid 11.4.1 onder f. een vrijstellingsbepaling toegevoegd voor verkleining van deze afstand tot de hoogspanningsleiding tot 35 meter, deze bepaling is opgenomen om in de toekomst eventueel in te kunnen spelen op wijzigingen m.b.t. veranderingen in de spanning van deze hoogspanningsleiding of gewijzigde inzichten op het gebied van de relatie tussen hoogspanningsleidingen en gezondheid.

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. de welstandsnota te wijzigen ten behoeve van het plangebied De Held III;
- III. het bestemmingsplan De Held III conform dit voorstel gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.