

Afdeling Bestuursdienst  
Steller J.P.V. J.A. Klok  
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan 'Kranenburg-Stadspark'



Bezoekadres  
Waaistraat 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

In uw antwoord  
graag datum en  
kenmerk vermelden

Wij zijn met het  
openbaar vervoer  
bereikbaar,  
buslijnen  
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Telefoon (050) 367 81 06

Bijlage(n) div.

Kenmerk RO13.3450733

Datum **14 FEB 2013**

Uw brief -

Informatie over  
vertrektijden krijgt u  
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Deze brief is bedoeld om uw raad te informeren over het ontwerp-bestemmingsplan 'Kranenburg-Stadspark'. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Peizerweg en de A7. In dit gebied zijn gesitueerd de kantorenlocatie Martini Trade Park, het Stadspark, de woonwijk Buitenhof, de woonwagenlocatie De Kring en de bedrijvenstrook Kranenburg. Het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij vrijgegeven voor de eerste terinzagelegging.

### **Project actualisering bestemmingsplannen**

Per 1 januari 2006 is het project versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen van start gegaan. Doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de geëiste tien jaren geactualiseerd zullen zijn. Voorliggend bestemmingsplan 'Kranenburg-Stadspark' is binnen dit project tot stand gekomen. In het gebied geldt op dit moment een aantal verouderde bestemmingsplannen. Het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan vervangt deze oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader waarbij bestaande planologische rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

### **Hoofdzaken**

Het nieuwe bestemmingsplan is een bevestiging van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande bebouwingsstructuur en bebouwingshoogte worden met enige marge vastgelegd. Onder de bestaande situatie vallen eveneens de in de afgelopen jaren met buitenplanse vrijstellingsprocedures verleende bouw- en omgevingsvergunningen. Omdat er geen sprake is van (uitgekristalliseerde) ontwikkelingen in het plangebied, worden er geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen in dit actualiseringsplan. Uitzonderingen hierop zijn de functieverruiming met kantoren op de bedrijvenstrook Kranenburg en het enigszins vergroten van de bebouwingsmogelijkheden op de Camping Stadspark (zie hieronder).

### **Verruiming bestemming 'Bedrijven' met kantoren**

Naar aanleiding van inspraakreacties van een bedrijf aan de Eemsgolaan en de Vereniging Bedrijvenparken Groningen West, alsmede de concrete vraag van een ingenieursbureau om zich in een bestaand pand aan de Rozenburglaan te mogen vestigen, is op initiatief van de Stadspartij op 6 december 2012 in uw raadscommissie Ruimte en Wonen gesproken over de

mogelijke vestiging van kantoren op Kranenburg. In deze vergadering heeft de wethouder ruimtelijke ordening aangegeven dat gestart wordt met een brede visie over hoe om te gaan met de invulling van werklocaties in de hele stad en daarbij de bereidheid uitgesproken bij voldoende draagvlak in het bestemmingsplan Kranenburg alvast voor te sorteren op deze bredere discussie over de te ontwikkelen visie. Uw commissie steunde dit voorstel. U kunt eind deze maand een brief over deze beleidswijziging tegemoet zien. Op grond van dit standpunt is, hierop vooruitlopend, de bedrijvenlocatie Kranenburg in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan verruimd met de vestiging van kantoren. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan in juni 2013 kan deze verruiming, als de bredere visie over de werklocaties in onze stad is uitgewerkt, door uw raad worden bekrachtigd.

#### **Verruiming bestemming Martini Trade Park en hotel**

Op verzoek van de Vereniging Bedrijvenparken Groningen West is de kantoorbestemming van het Martini Trade Park enigszins verruimd: hier wordt nu ook de vestiging van lichte vormen van bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt, voorzieningen voor sport- en fitness en kleine eenheden detailhandel (4 eenheden van maximaal 150 m<sup>2</sup>). Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor meer ondersteunende lichte horeca (restaurant) en staan we onder voorwaarden binnen de bestaande bebouwingsstructuur van het Martini Trade Park ook de vestiging van een hotel toe. Hier zal wel een vrijstellingsprocedure voor doorlopen moeten worden waarbij ook een gedegen marktanalyse gevraagd zal worden. Deze ontwikkeling past in het streven naar meer voorzieningen zoals ook in de Structuurvisie Kantoren is vastgelegd.

De vestiging van een nieuw hotel in het pand van Auto Century aan de Paterswoldseweg is in dit actualiseringsplan niet mogelijk gemaakt. Bij de voormalige Century garage staat het hier nog aanwezige tankstation met LPG deze nieuwe ontwikkeling in de weg. Op advies van de brandweer en omdat er geen concrete plannen zijn, is de oorspronkelijk voor dit doel opgenomen wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan gehaald.

#### **Vervallen wijzigingsbevoegdheid Novo-locatie Campinglaan/Peizerweg**

Bij Stichting Novo speelt al sinds 2008 de wens om op de locatie van de huidige kassen op de hoek Campinglaan/Peizerweg nieuwbouw voor gehandicapten te realiseren. Wij hebben als college uitgesproken positief tegenover dit initiatief te staan. Wij hebben daarom, zoals wij hebben aangegeven in onze brief aan uw raad in september 2012, in het voorontwerp-bestemmingsplan voor dit doel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het is Novo echter niet gelukt om een concreet bouwplan in te dienen, met daarbij aangegeven voor welke specifieke doelgroepen wordt gebouwd. Dit is vanuit oogpunt van externe veiligheid (verhoging groepsrisico) van belang omdat aan de rand van het terrein een belangrijke gastransportleiding loopt. Wij hebben daarom de wijzigingsbevoegdheid (van kassen naar groepswoningen) uit het voorontwerp-bestemmingsplan gehaald, te meer daar de buurtorganisatie Buitenhof in haar inspraakreactie heeft aangegeven geen voorstander te zijn van een nieuwe ingrijpende ontwikkeling op deze plek (deze vergroot de druk op het Stadspark).

Mocht Novo in de toekomst met een concreet bouwplaninitiatief komen, dan zullen wij u hiervan in kennis stellen. Via een nieuw (postzegel)bestemmingsplan of een projectomgevingsbesluit kan mogelijk medewerking aan nieuwbouw op deze locatie worden verleend. Bij de planprocedure zullen wij de buurtcommissie Buitenhof nauw betrekken.

### **Bebouwingsmogelijkheden Camping Stadspark**

Wij zijn met de exploitant van de Camping Stadspark al geruime tijd in overleg over een nieuwe huurovereenkomst en nieuwe bebouwingsmogelijkheden met het oog op een beter toekomstperspectief van deze stadscamping.

In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan blijft de nu geldende bestemming, Recreatie/kampeerterrein, gehandhaafd en veranderen de gebruiksmogelijkheden niet. In die zin is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Wel bieden wij in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om op het hoofdveld van de camping met 'direct bouwrecht' 10 logwood-cabins te bouwen. Hiermee kan beter worden ingespeeld op de huidige kampeerbehoefte. Op grond van het bestemmingsplan kunnen randvoorwaarden worden gesteld aan de situering en vormgeving (natuurlijke materialen), zodat de uitstraling van de camping naar het Stadspark behouden blijft.

Via een binnenplanse ontheffing bestaat de mogelijkheid in de toekomst nog eens maximaal 10 cabins bij te bouwen, zodat in totaal op grond van het nieuwe bestemmingsplan 20 logwood-cabins kunnen worden gerealiseerd.

### **Evenementen Stadspark**

Op 10 september 2012 hebben wij besloten om de toekomstvariant van de Drafbaan Stadspark als terrein voor grootschalige evenementen nader uit te willen werken. Dit kan op termijn gevolgen hebben voor de milieuvergunning van het terrein en daarmee ook voor het aantal evenementen dat op de Drafbaan georganiseerd mag worden. Uitgangspunt hierbij blijft echter uw raadsbesluit van 17 november 2010, waarin staat dat de gemeente Groningen de milieuvergunning in lijn met de nota Feesten in Balans II aanpast, omdat de huidige vergunning evenementen zoveel ruimte geeft dat Stadlers vaker dan wenselijk is last hebben van geluidhinder als gevolg van evenementen.

Parallel aan dit proces loopt de actualisatie van het bestemmingsplan Stadspark, waar de Drafbaan onderdeel van uitmaakt. Op dit moment is er geen concreet zicht op de gevolgen van de uitwerking van de toekomstvariant Drafbaan Stadspark voor de actualisatie van het bestemmingsplan. Dit is dan ook de reden dat in het bestemmingsplan de huidige norm van 12 evenementen per jaar met een hoog geluidniveau gehandhaafd blijft. Mocht in de uitwerking van de toekomstvisie blijken dat van dit aantal van 12 wordt afgeweken, dan zal hiervoor een aparte procedure met een eigen inspraaktraject worden doorlopen.

### **Overige aanpassingen**

In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerp-plan nog de volgende twee wijzigingen aangebracht:

#### **1. Milieucategorie 3.2 op Kranenburg**

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijventerrein (artikel 4), is de maximaal toegestane milieucategorie teruggebracht van 3.2 naar 3.1. Dit, omdat anders zware bedrijven zoals een pluimveeslachterij met een minimaal verplichte afstand tot de woonbebouwing van 100 meter vanwege geur, geluid, of gevaar, per direct zijn toegestaan, terwijl de afstand tot de woonbebouwing op een aantal plekken kleiner is. Dit is ongewenst, levert strijdigheid op met de milieuwetgeving en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van deze bedrijvenstrook. Het oude bestemmingsplan Kranenburg I stond dit toe omdat er destijds nog weinig woonbebouwing op korte afstand gevestigd was.

Op deze wijze wordt het bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark op het punt van toegestane milieucategorieën gelijk getrokken met het aangrenzende bestemmingsplan Ruskenveen. Daarnaast past deze beperking ook beter bij het huidige profiel van een hoogwaardig bedrijvenpark.

## **2. Verkeersbestemming busbaan afrit A7**

Ten behoeve van het realiseren van een nieuwe afrit voor de bus aan de noordzijde van de A7 is de Verkeersbestemming langs de A7 in de omgeving van de skeelerbaan bij de Eemsgolaan verbreed. Op deze wijze hoeft de bus, komende vanuit de richting Groningen, niet meer door te rijden naar de kluifrotonde, maar wordt het mogelijk eerder af te slaan naar het transferium Hoogkerk-Peizermade.

### **Participatie, inspraak en overleg**

Over het voorontwerp-bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de Vereniging Bedrijvenparken Groningen West. Naar aanleiding van dit overleg heeft de Vereniging een inspraakreactie ingediend, waarop eerder in dit voorstel is ingegaan. Voor meer informatie verwijzen wij naar paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is verder op 1 oktober 2012 besproken met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk, waarbij ook een vertegenwoordiger van de Buurtcommissie Buitenhof aanwezig was. Dit overleg heeft geleid tot een inspraakreactie van deze commissie, die met name betrekking heeft op mogelijk nieuwe bebouwing van Novo op de hoek Campinglaan/Peizerweg (zie boven).

Ook is het voorontwerp-plan besproken op woonwagenlocatie De Kring. De bewoners kunnen zich over het algemeen goed in het plan vinden. Noemenswaardig is de mogelijkheid om op de standplaats (via een wijzigingsbevoegdheid) een woning te mogen bouwen. In de praktijk is dit moeilijk te realiseren, omdat de bewoners de grond, die eigendom is van de gemeente, niet kunnen kopen. Bovendien is het in deze tijd lastig een hypotheek te krijgen.

Als meerdere bewoners een huis op hun standplaats willen bouwen, kan daar met de bewoners van De Kring en andere betrokkenen over gesproken worden.

Het overleg heeft niet geleid tot planaanpassingen. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van woonwagens naar woningen is voor De Kring gehandhaafd.

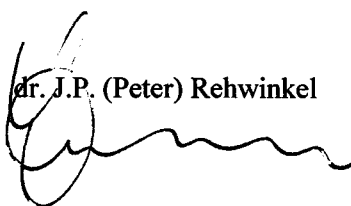
### **Vervolgprocedure**

De resultaten van de inspraak- en overlegfase zijn in het bestemmingsplan verwerkt en het ontwerp-bestemmingsplan zal vervolgens 6 weken ter inzage gelegd worden. Samen met de eventuele zienswijzen bieden we u het plan daarna ter vaststelling aan.

Na de vaststelling geldt nog een beroepsprocedure voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. We verwachten dat de vaststellingsprocedure voor 1 juli 2013 kan worden afgerond.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,  
de burgemeester,

de secretaris,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel  


drs. M.A. (Maarten) Ruys  
