

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 5 juli 2006

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 5 juli 2006  
Aanvang: 16:30 uur  
Locatie: Nieuwe raadzaal  
Voorzitter: H.P. Klijnsma  
Griffier: H. Dijksterhuis

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
  - [Agenda cie Ruimte en Wonen 5 juli 2006](#) (pdf)
  - [Verslag cie. Ruimte en Wonen 5 juli 2006](#) (pdf)

### A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
  - [Raadsvoorstel - Vaststelling BP Westpoort](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Planschade HOV-as Peizerweg](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Planschade Hoendiepskade](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Planschade Helper Westsingel](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Planschade Klooslaan](#) (pdf)

### A.2. Rondvraag

### B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie
  - [Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord met inspraakverslag en aanvraag plankostenkrediet
  - [Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord](#) (pdf)
- B.3. Stand van zaken bouwontwikkelingen langs het Helperdiep
- B.4. Stand van zaken "Wonen boven Winkels"
  - [Raadsvoorstel - Stand van zaken Wonen boven winkels.](#) (pdf)

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag

## Agenda cie Ruimte en Wonen 5 juli 2006

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 06/03  
Vergadering: woensdag 5 juli 2006  
Tijd: van 16.30 uur tot 19.00 uur  
Plaats: nieuwe raadzaal  
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma  
Commissiegriffier: dhr. H. Dijksterhuis ☎ 3677724  
E-mail: [henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl](mailto:henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl)

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A.1 Vaststelling conformstukken:

Voorstel inzake hernieuwde vaststelling  
bestemmingsplan Westpoort

Voorstel inzake planschade art. 49 WRO  
HOV-as Peizerweg

Voorstel inzake planschade art. 49 WRO  
Hoendiepskade

Voorstel inzake planschade art. 49 WRO Helper Westsingel

Voorstel inzake planschade art. 49 WRO  
Klooslaan

#### A.2 Rondvraag

### B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Voorstel inzake stedenbouwkundig plan  
Kluiverboomlokatie

B.2 Voorstel inzake stedenbouwkundig plan  
Grunobuurt-Noord met inspraakverslag  
en aanvraag plankostenkrediet

B.3 Stand van zaken bouwontwikkelingen  
langs het Helperdiep

B.4 Stand van zaken "Wonen boven Winkels"

### C. HUISHOUDELIJK DEEL

## **Agenda cie Ruimte en Wonen 5 juli 2006**

- C.1 Lange termijn agenda**
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname**
- C.3 Vaststelling verslag**

## Verslag cie. Ruimte en Wonen 5 juli 2006

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

#### Besluitenlijst 5 juli 2006

Plaats: nieuwe raadszaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

**Aanwezig:** H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. van Schie (wethouder, t/m punt B.1), J. Spakman (PvdA), A. Prins (PvdA), H. van der Heijdt (PvdA), G. Wulfers (PvdA), J. Vogel (CDA), R. van Gijlswijk (SP), J. Schaaf (SP), D. de Jong, (ChristenUnie), G. Spieker (Stadspartij), J. Bolhuis (Stadspartij), S. Antuma (Student & Stad), L. Voortman (GroenLinks), D. de Haan (GroenLinks), P. van der Wilt (D66), B. de Boer (VVD), L. van Mameren (VVD) en H. Dijksterhuis (griffie).

**Overige aanwezigen:** J. Zaal, Tj. van Riemsdijk, Tj. Ruimschotel, G. Hanekamp (RO/EZ) en J. Raatjes (Nijestee)

#### Opening en mededelingen

##### Mededelingen voorzitter

- Veel insprekers, max. 2 minuten per spreker
- Korte besloten bijeenkomst na afloop openbaar deel
- Bijeenkomst GRAS op 6 juli
- Weth. van Schie aanwezig voor discussie Kluiverboomlocatie

##### Mededelingen wethouder

- Bijeenkomst Piccardthof na afloop van deze commissie
- In raadsvoorstel Grote Markt wordt dictum aangepast
- Nieuw ontwerp bestemmingsplan Korrewegwijk/de Hoogte na de zomer

#### A. Algemeen deel

##### *A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN*

###### *Voorstel inzake hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Westpoort*

**Dhr. de Jong** – geen consequenties ? – waarom geen overleg over geluidsproblematiek

**Weth. de Vries** – geen consequenties – achteraf iets te voorbarig gehandeld

###### *Voorstel inzake planschade art. 49 WRO HOV-as Peizerweg*

Geen opmerkingen

###### *Voorstel inzake planschade art. 49 WRO Hoendiepskade*

Geen opmerkingen

###### *Voorstel inzake planschade art. 49 WRO Helper Westsingel*

Geen opmerkingen

###### *Voorstel inzake planschade art 49 WRO Klooslaan*

Geen opmerkingen

*De voorzitter concludeert dat alle 5 voorstellen als conformstuk naar de raad gaan*

##### *A.2 RONDVRAAG*

**Mevr. de Boer** – stand van zaken drijvend paviljoen, info – bouw Peizerweg t.o. Vesta, info – welke afspraken gemaakt met Noorderpoortcollege in Euroborg; ontstemd nu ook Alfacollege zich hier vestigt

**weth. de Vries** – zegt toe schriftelijk terug te komen op stand van zaken rond drijvend paviljoen en bebouwing Peizerweg t.o. Vesta – ook bij college enige verbazing over

## Verslag cie. Ruimte en Wonen 5 juli 2006

bouwplannen Alfacollege bij Euroborg; zodra het college daarover een standpunt heeft ingenomen komt dat uiteraard ook terug bij de raadscommissie

### **B. Inhoudelijk Deel**

#### **B.1 VOORSTEL STEDENBOUWKUNDIG PLAN KLUIVERBOOMLOKATIE**

**Dhr. Oldenburg** (namens verontruste bewoners Lichtboei en Vaargeul) – bewoners straks achter een muur van scholen – liever aan de andere kant van de Kluiverboom – versterking entree Lewenborg ? – Kimkiel liever naar en andere locatie verhuizen.

**Dhr. Barssema** (namens verontruste bewoners Lichtboei en Vaargeul) – kinderen hebben rust en ruimte nodig, wat ze hier niet zullen vinden – onvoldoende toegankelijk voor hulpdiensten – openbaar vervoer naar school onvoldoende geregeld – verkeersdruk op de Kluiverboom ?

**Mevr. Venema** (namens bewoners Lichtboei 59 t/m 66) – grenst met tuinen op bewuste locatie; loopt nu over in openbaar groen (stadstuingedachte) – moet nu wijken voor dit omvangrijk plan – waarom geen gelegenheid tot mondelinge inspraak

**Dhr. Schaaf** – verhuizing lijkt onvermijdelijk – afstand tot bestaande bebouwing voldoende – akkoord met dit plan

**Mevr. Voortman** – geen grote bezwaren tegen dit plan – graag info over hoogte van het gebouw – afstemming tussen gemeentelijke diensten onderling liet te wensen over

**Dhr. Vogel** – overlast samen met bewoners bespreken; overleg daarover met bewoners nodig – bereikbaarheid voor hulpdiensten, info – op hoofdlijnen akkoord met dit plan

**Dhr. v.d.Wilt** – instemming met dit plan – openbaar vervoer voldoende ? – ontstaat hier onderwijsboulevard; overlast zoveel als mogelijk beperken – de Wingerd gaat niet mee, info – bestemming groen en water wordt gewijzigd; elders compenseren ?

**Dhr. Spakman** – mooi plan; mede gezien samenhang met VMBO operatie – voldoende parkeergelegenheid voor bewoners ? – alternatieve locaties ook bekeken ?

**Dhr. Antuma** – akkoord met dit plan

**Dhr. de Jong** – akkoord, sluit aan bij GroenLinks – is dit de enig beschikbare locatie ?

**Mevr. de Boer** – op hoofdlijnen akkoord met dit plan – haalbaarheidsstudie met bewoners bespreken en indien nodig bijstellen

**Dhr. Bolhuis** – kritisch t.o.v. dit plan – ongerustheid bij bewoners over mogelijke overlast – communicatie met bewoners kan beter

**Weth. de Vries** – geen alternatieve locaties beschikbaar – lawaai en verkeersoverlast op deze locatie zeer beperkt – voor hulpdiensten voldoende bereikbaar – hoogte van het gebouw is al verminderd nu “de Wingerd” niet mee over gaat – communicatie met bewoners is niet optimaal geweest; op 13 juli gesprek gepland met betrokken bewoners – geen formele inspraakprocedure plaatsgevonden

**Weth. van Schie** – relatie met VMBO operatie – vestiging Kimkiel brengt ca. 150 extra leerlingen met zich mee; voor vestiging VMBO gaat het om ca. 750 leerlingen; in totaal gaat het om 3500 – 4000 leerlingen.

*De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat*

#### **B.2 VOORSTEL STEDENBOUWKUNDIG PLAN GRUNOBUURT-NOORD**

**Dhr. Stuit** (namens Het Wilde Klubje) – blij met stedenbouwkundig plan maar twee bedenkingen: de maximale bouwhoogte zou niet 7 maar 5 bouwlagen moeten zijn, gezien ook de opbouw van het overige deel van de wijk – het Nelf-terrein zou direct mee ontwikkeld moeten worden

## Verslag cie. Ruimte en Wonen 5 juli 2006

**Dhr. Sloot** – woont al tientallen jaren in de buurt – veel mensen met beperkte financiële draagkracht voor deze dure woningen – veel bomen gekapt – ook de tuinen zijn straks finito  
**Dhr. Geerdink** (namens Gruno Mulock Houwer) – veel bewoners zijn voor behoud huidige stedenbouwkundige opzet: renovatie waar dat mogelijk is en pas daarna afbraak en vervangende nieuwbouw – deze benadering is nooit door Nijestee onderzocht – plan voorkomt groot aantal parkeerplekken – bij behoud bestaande stedenbouwkundige opzet geen nieuwe en dure infrastructuur nodig  
**Dhr. Polhof** – dit plan is niet sociaal voor huidige bewoners – wel sloop, geen nieuwe huizen – geen sprake van sociale woningbouw

**Dhr. Prins** – ook Nelf-terrein toevoegen aan het plangebied (anders motie om dit alsnog in te voegen) – ook info over bouwhoogte van 7 bouwlagen en inrichting van openbare ruimte – bewoners zien meer in 5 bouwlagen gezien aansluiting bij overig deel van de wijk – hoe verhouden de voordelen en (exploitatieve) nadelen zich tot elkaar – toelichting op aantallen woningen, prijzen van de woningen, parkeerdruk en effecten op de openbare ruimte

**Dhr. Schaaf** – bewoners blij met dit plan nu behoud vs. sloop een achterhaalde discussie is – bouwhoogte, info – plan alsnog zo inpassen dat een gemiddelde ontstaat van 5 bouwlagen met waar mogelijk accenten van 7 bouwlagen – Nelf-terrein hierbij te betrekken? – zorg om prijzen woningen

**Mevr. van Mameren** – Nelf-terrein betrekken bij dit plan – 1 ondernemer (Martini ijs) heeft moeten afhaken i.v.m. lange procedure – *mevr. van Gijlswijk: ook bewoners zitten in onzekerheid door deze procedure!* – bewoners hebben wel een terugkeergarantie, geldt dat ook voor ondernemers? – studenten- en starterswoningen te weinig opgenomen

**Dhr. de Haan** – veelomvattend plan – jammer dat Vensterschool geen plek heeft gekregen in dit plan, wat betekent dat uitbreiding dan in het Stadspark moet – vragen over bouwhoogte en aantallen woningen zijn al gesteld – aandacht nodig voor groen en ecologie

**Dhr. Spieker** – niet negatief t.o.v. dit plan – Nelf-terrein opnemen in plangebied – geen voorstander van Vensterschool in Stadspark – terugkeergarantie voor bewoners belangrijk

**Dhr. Vogel** – sluit bij vragen van PvdA-fractie – vragen over bouwhoogte en Nelf zijn al gesteld

**Dhr. Antuma** – ziet er mooi uit – geen probleem met 7 bouwlagen zoals opgenomen in dit plan – betaalbaar parkeren nodig – vestiging Vensterschool, info!

**Dhr. v.d.Wilt** – Nelf-locatie bij betrekken – te weinig studenten- en starterswoningen – hoogbouw daar waar mogelijk – vestiging Vensterschool, zorg

**Dhr. de Jong** – 3D-presentatie van de wijk beschikbaar, graag bekijken – om hoeveel woningen op 6<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> verdieping gaat het – zorg om vestiging Vensterschool in Stadspark; nog andere opties? – Nelf-terrein erbij betrekken; kostenaspect

**Weth. de Vries** – bijzondere vorm van samenwerking met Nijestee – ingrijpend plan voor Grunobuurt-Noord – zeker geen wijk voor de rijken – bewust voor deze vorm van bouwhoogte gekozen met in totaal ca. 10 woningen op de zevende bouwlaag – nu nog geen uitspraak over de vestigingsplaats voor uitbreiding van de Vensterschool; wel zoveel als mogelijk in de buurt van de wijk houden – hij zegt toe te zullen bezien of de Nelf-locatie bij de planvorming van dit gebied betrokken kan worden

**Dhr. Raatjes** – benadrukt dat het hier gaat om realisatie van 507 woningen in de sociale koop en sociale huursector – de bouwhoogte met een wisselend aantal bouwlagen is bewust zo gekozen en niet beoogd om nu over te gaan tot een maximum van 5 bouwlagen – met de betrokken ondernemer in dit gebied is overleg gevoerd met het voorliggende resultaat.

*De voorzitter concludeert dat het voorstel als discussiestuk naar de raad gaat*

## Verslag cie. Ruimte en Wonen 5 juli 2006

### B.3 STAND VAN ZAKEN BOUWONTWIKKELINGEN LANGS HELPERDIEP

**Dhr. Spoeltman** (vz. Wijkcomité Helpman) – raadscommissie heeft destijds in overleg met wijkcomité nadere eisen gesteld – het vanavond getoonde plan voldoet niet aan die nadere eisen: (afstand tot het water – bouwhoogte – monolithisch karakter van het bouwwerk – geen doorkijk) – ecologisch pad langs het water vorig jaar geopend door weth. Smink die toen meldde dat een bouwwerk als de Helperveste niet meer mogelijk zou zijn, gelet op vastgestelde nadere eisen – continuïteit van bestuur ?

**Dhr. Meijer** – destijds voorzitter en betrokken bij wijkoverleg met gemeente – belangrijkste bezwaar in twee delen: 5 meter afstand is in een Waterschapskeur terechtgekomen, niet gelukkig mee (onthefing geen enkel probleem) – gedachte doorkijk tussen gebouwen is een onderdoorkijk geworden vanaf de parkeerplaats – nu ook weer grotere bouwhoogte (5 lagen)

**Dhr. Gerbenzon** – opnieuw gekozen voor max. bouwomvang; kan heel anders – past niet in de schaal van het huidige Helpman

**Mevr. de Boer** – nadere eisen van 2003 in feite een reactie op bebouwing aan de westkant van het Helperdiep (daarmee viel het authentieke karakter langs het Helperdiep weg) – dit plan kent “overkraging” tot aan het water en opnieuw een (deels) vijfde bouwlaag terwijl de nadere eisen dat feitelijk uitsluit – belangrijker wellicht nog is wat hiermee bedoeld en beoogd werd destijds en waarover geen enkele onduidelijkheid bestond – verzoek aan het college om het bouwplan aan te passen aan de nadere eisen en ook in de geest van die nadere eisen.

**Mevr. Voortman** – sluit aan bij VVD – geen vrijstelling verlenen voor dit bouwplan gezien de uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad om voorzichtig om te gaan met dit gebied – wijze van omgang met verlenen van vrijstelling opnieuw bezien (van ja, mits... naar nee, tenzij...)

**Dhr. de Jong** – met twee dingen niet blij: afstand tot het water en de bouwhoogte met 5 bouwlagen – college zou moeten proberen die wijzigingen alsnog er in te krijgen en die 5<sup>e</sup> laag bijv. naar achteren te brengen – bezonnings situatie ?

**Dhr. Prins** – sluit aan bij dhr. de Jong – wat is de juridische status van de vastgestelde nadere eisen (zijn die afdwingbaar of niet) – huidige stand van zaken verlenen bouwvergunning ?

**Dhr. Vogel** – sluit aan bij VVD

**Mevr. van Gijlswijk** – sluit aan bij VVD (afpraak is afspraak)

**Dhr. Antuma** – sluit aan bij VVD

**Dhr. Bolhuis** – sluit aan bij VVD

**Dhr. v.d.Wilt** – sluit aan bij VVD

**Weth. de Vries** – destijds aanvullende eisen gesteld waarvan de status vrij beperkt is (en zeker in de richting van derden) – in overleg met de bouwer is eerste plan ook aangepast na nadere eisen – nu volgens college sprake van aanvaardbare afstand tot het water – resultaat bespreking van vanavond terug naar college (bouwplan heeft college ook nog niet bereikt) – Welstand moet er nog een oordeel over geven en kijken naar status Waterschapskeur – ook bezonnings situatie hierbij betrekken – lastige positie voor college

**voorzitter** – discussie in vorige periode gevoerd – wens van de raad: deze bebouwing niet, maar aanpassing bestemmingsplan – college antwoordde toen: met nadere eisen is dat te regelen en *dat zou dezelfde statuur hebben als het bestemmingsplan* – dat laatste wordt nu ontkend en daar kan de raad niets mee – sprake van “kluitje in het riet” ?

**weth. de Vries** – deze aanvullende eisen hebben geen juridische status in de richting van derden (wel in het verkeer tussen college en raad...) **dhr. de Jong** – dat laatste is in de praktijk feitelijk ook nul...

**de voorzitter** – graag schriftelijke toelichting wat nu de status van het bestemmingsplan is en de nadere eisen die *nadien* zijn vastgesteld – hoe gaat het college hiermee om ook gezien de



## Verslag cie. Ruimte en Wonen 5 juli 2006

(eigenlijk unanieme) opstelling van de raad in de discussie van vanavond over de wenselijkheid van dit bouwplan

**weth. de Vries** zegt toe met een schriftelijke toelichting te zullen komen

**dhr. Prins** – naast status bestemmingsplan en nadere eisen ook ingaan op relatie indienen van een bouwaanvraag op deze locatie

**voorzitter** – dat laatste is wel helder: aan bouwontwikkeling aan de westzijde was niets meer te doen – de lopende bouwaanvraag aan de oostzijde is pas ingediend nadat de nadere eisen waren vastgesteld en nogmaals: de geest van die discussie is steeds heel helder geweest: geen directe bebouwing langs het Helperdiep

**weth. de Vries** herhaalt de bestaande afspraak dat het college geen gebruik zal maken van zijn bevoegdheid totdat de kwestie met de raadscommissie is afgewikkeld

### B.4 STAND VAN ZAKEN “WONEN BOVEN WINKELS”

Afgevoerd; na de zomer komt college met een nieuw voorstel, dan discussie

### C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

**Mevr. Voortman** – initiatiefvoorstel leerling bouwplaatsen; graag schriftelijke toelichting van college in hoeverre uitvoering al wordt toegepast

**Mevr. de Boer** – evaluatie toekenning € 700.000 Gold'n Raand; particulier opdrachtgeverschap de Linie; beide graag toevoegen aan LTA

**dhr. v.d.Wilt** – excursie met KUUB aan de Linie: de Linie nodigt uit...

### C.2 INGEKOMEN STUKKEN / STUKKEN TER KENNISNAME

Geen opmerkingen

### C.3 VASTSTELLING VERSLAG

Het verslag van 10 mei 2006 wordt ongewijzigd vastgesteld.

*De voorzitter sluit de vergadering die wordt voortgezet met een korte bijeenkomst in beslotenheid (19.00 uur)*

### TOEZEGGINGEN:

- **Het college komt schriftelijk terug op de stand van zaken rond het drijvend paviljoen en de bebouwing aan de Peizerweg t.o. Vesta, alsmede de nieuwbouwplannen van het Alfa-college bij de Euroborg**
- **Het college zal bezien of de Nelf-locatie bij de planontwikkeling van de Grunobuurt-Noord betrokken kan worden**
- **Het college komt met een schriftelijke toelichting op de status van het bestemmingsplan en de nadere eisen, zoals die nadien zijn vastgesteld**

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Westpoort

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Vaststelling BP Westpoort

**2006-2007**

**Bijlage raadsverslag**

**Nummer ....**

Bedrijventerrein Westpoort

Groningen, ..... juni 2006

Aan de raad,

Voor de realisering van het bedrijventerrein Westpoort heeft u op 19 oktober 2005 een bestemmingsplan vastgesteld. Na uw besluitvorming is het bestemmingsplan volgens wettelijk voorschrift opnieuw ter visie gelegd en ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten ons bericht aan uw raadsbesluit goedkeuring te moeten onthouden wegens 'strijd met het recht'.

Gedeputeerde Staten motiveren hun besluit met het gegeven dat niet gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan de geluidzone voor industrielawaai is vastgelegd in de betreffende bestemmingsplannen Buitengebied van de gemeenten Noordenveld, Leek en Zuidhorn. Ingevolge artikel 41 Wet geluidhinder moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein ook een rond het betrokken terrein gelegen zone worden vastgesteld waarbuiten de geluidbelasting de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. De beslissing van Gedeputeerde Staten wordt in het bijzonder ingegeven door een uitspraak van de Raad van State van 28 mei 2003, waarin wordt geconcludeerd dat gelijktijdig met het bestemmingsplan ook de geluidzone moet worden vastgelegd onverlet de omstandigheid dat deze geluidzone in een ander plan moet worden opgenomen.

Wij zijn in overleg met de gemeenten Noordenveld, Leek en Zuidhorn om zo spoedig mogelijk bedoelde bestemmingsplannen te doen aanpassen i.c. de geluidzone van het bedrijventerrein Westpoort daarin op te nemen. Deze noodzakelijke bestemmingsplanherziening is nader gemotiveerd in het in onze opdracht opgestelde facetplan.

Het GS-besluit het bestemmingsplan niet goed te keuren heeft voor het bouwrijpmaken van het terrein geen direct gevolg. Wij verwachten dan ook geen vertraging in de uitvoering van de werkzaamheden. Wij gaan ervan uit dat onze nabuurgemeenten in de loop van dit jaar de procedure tot bestemmingsplanwijziging

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Westpoort

zullen starten, zodat de betreffende gemeenteraden begin 2007 daarover kunnen besluiten. Parallel aan die besluitvormingstrajecten zal dan ook het bestemmingsplan Westpoort opnieuw ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken stellen wij voor te besluiten:

1. kennis te nemen van het besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen van 9 mei 2006 tot het onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan Westpoort;
2. het bestemmingsplan Westpoort opnieuw vast te stellen, zodra de geluidzone van het bedrijventerrein Westpoort is opgenomen in de bestemmingsplannen Buitengebied van de gemeenten Noordenveld, Leek en Zuidhorn.

Burgemeester en Wethouders van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

## Raadsvoorstel - Planschade HOV-as Peizerweg

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Planschade HOV-as Peizerweg

Aan de raad,

#### **Inleiding**

Bij brief van 18 februari 2000 en ingekomen op 21 februari 2000 heeft mevrouw W. Dijkstra, Peizerweg 261-A te Groningen een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Aangezien de relevante planologische procedures op dat moment nog niet waren afgerond is met het verzoek in eerste instantie niets gebeurd. Nadat verzoekers bij brief van 4 april 2004, ingekomen op 7 april 2004 heeft aangegeven het verzoek om planschadevergoeding te handhaven is dit begin 2004 daadwerkelijk in behandeling genomen. Tevens is de heer M. Breedveld, woonachtig op hetzelfde adres, als verzoeker toegevoegd.

Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie -hierna commissie genoemd- heeft inzake dit pand op 24 februari 2005 advies uitgebracht.

#### **Het verzoek**

Het verzoek wordt ingediend in verband met:

- Het bestemmingsplan "Ruskenveen", voor wat betreft het noordelijke deel van het tracé;
- Het bestemmingsplan "Kranenburg II" voor wat betreft het zuidelijke deel van het tracé;
- De vrijstelling ex artikel 19 WRO van het bestemmingsplan "Ruskenveen" ten behoeve van de realisatie van een onderdeel van het trace gelegen op een strook grond aan de noordzijde van de Peizerweg op circa veertig meter ten oosten van de woning van verzoekers.

Volgens verzoekers is sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren in verband met de aanleg van een openbaar vervoersbaan (HOV-as) langs de Peizerweg:

- Door de voorgenomen plannen verandert de woonomgeving aanzienlijk in negatieve zin;
- Door het kappen van acht honderdjarige bomen verdwijnt het historisch uitzicht vanuit de woning;
- De aantasting van de historische lintbebouwing ter plekke is onevenredig ten opzichte van het resterende deel en vernietigt het mooiste deel ervan;
- Waardevermindering van het onroerend goed van verzoekers;
- Verminderd woongenot;
- De verandering in de waterhuishouding beïnvloedt zowel het huis als de tuin negatief;
- Meer geluid, trillingen, onrust en vervuiling door auto's en vrachtverkeer op acht meter kortere afstand van de woning.

Verzoekers hebben geen schadebedrag genoemd.

## Raadsvoorstel - Planschade HOV-as Peizerweg

### Advies van de schadebeoordelingscommissie

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 24 februari 2005 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en zijn verzoekers belanghebbenden. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij de beide bestemmingsplannen en één vrijstelling ex artikel 19 WRO aan, die de reeds gerealiseerde situatie en verdere ontwikkelingen mogelijk maakt. De commissie concludeert dat geen sprake is van enige planologische verslechtering. Verzoekers leiden geen schade in de zin van artikel 49 WRO. De commissie adviseert dan ook om het verzoek af te wijzen.

### Reactie van verzoekers op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 7 maart 2005, nr. RO05.16271, aan verzoekers gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Verzoekers hebben bij brief van 4 april 2005, ingekomen op 5 april, gereageerd.

De reactie van verzoekers is kort gezegd de volgende:

- Op het moment van aankoop van het huis door verzoekers in 1996 lag er van de gemeente een toezegging dat de Peizerweg autoluw zou worden;
- Weliswaar is de verkeersfunctie c.q. de verkeersbestemming volgens de definitie niet veranderd, maar een fietspad of een woonstraat maakt wel degelijk verschil voor wat betreft overlast in de vorm van geluid, trillingen, onrust en vervuiling);
- Het is incorrect dat in de oude situatie het weghalen van zoveel monumentale bomen reeds mogelijk was;
- Het uitzicht van verzoekers is in de nieuwe situatie slechter omdat er meer verkeersbewegingen zijn;
- Het is volgens verzoekers de vraag of het uitdiepen en verwijderen van veen, het dichten van een grote hoeveelheid grond voor een groot aantal verkeersfuncties, het dichten van sloten, het lozen van aanzienlijk meer vervuild regenwater op het oppervlaktewater en dergelijke geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Voor een volledige weergave van de reactie van verzoekers verwijzen wij naar bovengenoemde brief.

### Nader advies van de schadebeoordelingscommissie

Naar aanleiding van de reactie van verzoekers heeft de commissie bij brief van 25 mei 2006 nader advies uitgebracht. Voor een aantal door verzoekers gemaakte opmerkingen wordt verwezen naar het eerdere advies van 24 februari 2005.

Daarnaast wil de commissie nadrukkelijk opmerken dat voor het beoordelen van planschadeverzoeken enkel gekeken wordt naar de planologische situatie voor en na de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische regeling. Een eventueel van gemeentezijde gedane toezegging over het autoluw worden van de Peizerweg komt in het kader van de planschadebeoordeling dan ook niet aan de orde. Ten aanzien van de bestemming "verkeersdoeleinden" geldt dat het feit dat een invulling zoals die op dit moment is ook onder het oude planologische regime mogelijk was maakt dat er in de huidige, en mogelijk feitelijk meer bezwarende, invulling geen sprake is van een planologische verslechtering in de zin van artikel 49 WRO. Wat betreft de bomen merkt de commissie op dat het feit dat er feitelijk sprake was van een groene inrichting niet betekent dat de gronden daarmee in de loop der tijd een formele groenbestemming of vergelijkbare bestemming hebben gekregen. Ook hadden de bomen geen beschermde status in het kader van het bestemmingsplan. Dit plan bood derhalve geen beletselen tegen het kappen van deze bomen. Een eventuele beschermde status op grond van andere regelgeving doet daaraan niet af.

Het vorenstaande in aanmerking nemende ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 24 februari 2005.

### Voorstel

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 24 februari 2005 en 25 mei 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

## Raadsvoorstel - Planschade HOV-as Peizerweg

1. De overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 24 februari 2005 en 25 mei 2006 over te nemen;
2. Het verzoek om planschadevergoeding van mevrouw W. Dijkstra en de heer M. Breedveld ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.

## Raadsvoorstel - Planschade Hoendiepskade

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Planschade Hoendiepskade

Aan de raad,

#### **Inleiding**

Bij brief van 2 december 2002 en ingekomen op 4 december 2002 heeft de heer T.H. Wieringa, Westerhaven 1a te Groningen, namens mevrouw W. Wieringa-Mees, Hoendiepskade 1a te Groningen, een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Bij brief van 5 augustus 2003, binnengekomen 7 augustus 2003, heeft SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer namens verzoeker gevraagd het verzoek op te vatten als een verzoek van hemzelf en dit betrekking te doen hebben op het complex Hoendiepskade 1, 1a en 1b en Westerhaven 1-1, alsmede het complex Westerhaven 1 en 1a.

Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. Ten aanzien van het complex Westerhaven 1 en 1a heeft deze commissie op 21 oktober 2003 advies uitgebracht en heeft uw raad bij besluit van 28 april 2004, onder 5d, afwijzend op het verzoek beslist. Aan de orde is thans het verzoek voor zover het betrekking heeft op het pand van verzoeker aan de Hoendiepskade en een gedeelte van een pand, plaatselijk bekend Westerhaven 1-1. Het pand aan de Hoendiepskade kan gesplitst worden in Hoendiepskade 1, Hoendiepskade 1a en Hoendiepskade 1b. De schadebeoordelingscommissie -hierna commissie genoemd- heeft inzake deze panden op 6 juni 2005 advies uitgebracht.

#### **Het verzoek**

Het verzoek wordt ingediend in verband met:

- Het besluit tot vrijstelling ex artikel 19 WRO van 19 november 1997 ten behoeve van een parkeergarage, winkels en woningen aan de Westerhaven en de op grond daarvan op 21 november 1997 verleende bouwvergunning;
- Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o."

Volgens verzoeker is sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren in verband met de bouw van onder andere een flat, een parkeergarage en een winkelcomplex:

- Het ruime en vrije uitzicht in zuidoostelijke richting is volledig ontnomen;
- Het verlies van uitzicht op de A-toren, de panden aan de Westerkade, alsmede de levendigheid van personen die auto's op de parkeerplaats verlieten;
- Het aantal passanten te voet is drastisch afgenomen;
- De levendigheid in de omgeving is verworpen tot een steriel gebeuren;

## Raadsvoorstel - Planshade Hoendiepskade

- Er is sprake van minder privacy omdat inkijk vanaf de eerste etage van het winkelcomplex mogelijk is;
- Een gesloten aanblik van de nieuwbouw die zich zeker bij duisternis onprettig manifesteert;
- Een toename van verkeerslawaaï;
- Een verminderde zoninval.

Verzoeker heeft geen schadebedrag genoemd.

### Advies van de schadebeoordelingscommissie

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 6 juni 2005 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker belanghebbende. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij de verleende vrijstelling aan, die de reeds gerealiseerde situatie en verdere ontwikkelingen mogelijk maakt. De commissie maakt in haar advies voor de beoordeling van het verzoek om schadevergoeding onderscheid tussen vier panden, te weten:

- Hoendiepskade 1 (een winkelpand op de begane grond waarin een kapperszaak is gehuisvest);
- Hoendiepskade 1a (een woonhuis op de eerste verdieping);
- Hoendiepskade 1b (een kantoorgedeelte en een woongedeelte op de tweede verdieping);
- Westerhaven 1-1 (gesitueerd op de begane grond en onderdeel van de eerdergenoemde kapperszaak).

Ten aanzien van het pand Hoendiepskade 1 concludeert de commissie dat er wat betreft het aspect uitzicht sprake is van een planologische verslechtering en ten aanzien van het aspect bezonning van een geringe planologische verslechtering. Voor het pand Hoendiepskade 1a leidt naast het uitzichtaspect tevens het privacyaspect tot een planologische verslechtering. Hetzelfde geldt voor het pand Hoendiepskade 1b, met dien verstande dat ten aanzien van privacy slechts sprake is van een geringe planologische verslechtering. Voor de Westerhaven 1-1 tenslotte geldt dat sprake is van een planologische verslechtering ten aanzien van uitzicht en in mindere mate bezonning.

Voor de panden Hoendiepskade 1 en Westerhaven 1-1 komt de commissie tot de conclusie dat de planologische verslechtering ten aanzien van uitzicht en in geringere mate van bezonning niet leidt tot een feitelijke waardedaling van deze winkelpanden. Er is derhalve geen sprake van schade die veroorzaakt is door de planologische wijziging. Ten aanzien van het pand Hoendiepskade 1a geldt dat de planologische verslechtering door vermindering van het uitzicht en de privacy leidt tot een waardevermindering van het pand die getaxeerd is op €8.500,-. De waardevermindering van het pand Hoendiepskade 1b tengevolge van de planologische verslechtering door vermindering van uitzicht en een geringe vermindering van de privacy is getaxeerd op €5.000,-.

De commissie adviseert om aan verzoeker een schadevergoeding van €13.500,- toe te kennen, vermeerderd met de wettelijke rente daarover met ingang van de datum waarop het verzoek is ingekomen, te weten 7 augustus 2003. De commissie ziet geen aanleiding tot vergoeding van deskundigenkosten.

### Reactie van verzoeker op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 27 juni 2005, nr. RO05.45249, aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer heeft namens verzoeker bij brief van 2 augustus 2005, ingekomen op 4 augustus 2005, namens verzoeker gereageerd.

De reactie van verzoeker is kort gezegd de volgende:

- Het pand Hoendiepskade 1 is vanuit zuidoostelijke richting in zijn geheel aan het zicht onttrokken, met alle voor een bedrijfspand nadelige gevolgen van dien;
- Vanuit het pand Hoendiepskade 1a is het uitzicht op de gevelwand aan de Westerkade geheel aan het zicht onttrokken. Ook is na het gereedkomen van het shoppingcentre op het dak koel- en afzuigapparatuur geplaatst dat het aanzicht in negatieve zin heeft beïnvloed en onder bepaalde weersomstandigheden lawaai en hinderlijke etensluchten in de omgeving veroorzaakt. Tevens is de privacy door het stripmuseum ernstiger aangetast dan de commissie aanneemt;



## Raadsvoorstel - Planshade Hoendiepskade

- Voor de panden Hoendiepskade 1 en Westerhaven 1-1 geldt dat, door de wijze waarop het shoppingcentre is gerealiseerd, het aantal passanten te voet nadelig is beïnvloed. Ook wordt opgemerkt dat het ene pand een dameskapsalon en het andere een herenkapsalon is;
- Ook wordt opgemerkt dat voor alle panden geldt dat sprake is van geluidsoverlast tengevolge van het dagelijks bevoorraden en afvoeren van goederen door vrachtwagens die voorzien zijn van koel- en/of recyclingapparatuur;
- Tot slot haalt verzoeker bepaalde passages uit het wijkmilieuplan Binnenstad en Hortusbuurt (versie 1 juli 2005), ten aanzien van verkeer, aan. In dat kader vraagt verzoeker zich af of de door de commissie gemaakte vergelijking op het punt van verkeersoverlast juist is.

Voor een volledige weergave van de reactie van verzoeker verwijzen wij naar bovengenoemde brief.

### **Nader advies van de schadebeoordelingscommissie**

Naar aanleiding van de reactie van verzoeker heeft de commissie bij brief van 14 februari 2006 nader advies uitgebracht. De commissie is van oordeel dat zij in het advies van 6 juni 2005 afdoende op de door verzoeker genoemde aspecten is ingegaan.

Ten aanzien van de dakopbouwen geldt dat deze zijn gerealiseerd op basis van een andere procedure dan de vrijstellingsprocedure waarop het advies betrekking heeft. Hiervoor is bouwvergunning verleend op 11 september 2003, onder nr. 200300955, waarbij met toepassing van artikel 19, tweede lid, WRO vrijstelling is verleend van het ter plaatse thans vigerende bestemmingsplan "Westerhaven e.o.". Aangezien ook onder vigeur van het voorheen vigerende bestemmingsplan "Binnenstad Groningen 1976" voor deze dakopbouwen een vrijstelling ex artikel 19 WRO noodzakelijk zou zijn geweest heeft de commissie deze opbouwen alsnog in haar beoordeling betrokken. De commissie is van oordeel dat de aanwezigheid van de door verzoeker genoemde dakopbouwen ten opzichte van de reeds geconstateerde verslechtering van het uitzicht als gevolg van de nieuwbouw niet leidt tot een significante verdergaande verslechtering. Ook ten aanzien van de door verzoeker gestelde geluidhinder kan naar het oordeel van de commissie niet gesteld worden dat deze dermate groot is dat deze het omgevingslawaai overstemt. Ook de gestelde geurhinder is niet dermate groot dat deze invloed zal hebben op de waarde van de woning. De commissie neemt hierbij in overweging dat het hier een binnenstedelijke situatie betreft. Samenvattend komt de commissie tot de conclusie dat de dakopbouwen ten opzichte van de reeds geconstateerde waardedaling van de panden als gevolg van de nieuwbouw niet leiden tot een verdergaande waardedaling.

Ten aanzien van de kapsalon heeft de commissie geconstateerd dat beide panden intern rechtstreeks met elkaar verbonden zijn. Er is sprake van een doorgang tussen de heren- en de dameskapsalon die geregeld gebruikt wordt. Ondanks de extra ingang functioneert het geheel wel als één bedrijfspand. Overigens wijst de commissie er op dat voor de beoordeling van vermogensschade de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfspand doorslaggevend zijn en niet de huidige functie van het pand. Gezien de geringe oppervlakte van Westerhaven 1/1 ligt het minder voor de hand dat dit deel van het pand als zelfstandig bedrijfspand in gebruik zal zijn.

In het door verzoeker aangehaalde wijkmilieuplan worden algemene beschrijvingen gegeven van een historisch gegroeide situatie, waarbij onder andere de Westerhaven wordt aangemerkt als belangrijke verbindingroute voor het verkeer. In algemene zin wordt geconcludeerd dat dit heeft geleid tot toename van geluidsbelasting. Voorts worden geluidsreducerende maatregelen voorgesteld. In het wijkmilieuplan wordt geen vergelijking gemaakt tussen de oude situatie aan de Westerhaven en de nieuwe situatie zoals deze is gerealiseerd op basis van de verleende artikel 19 WRO-vrijstelling. De inhoud van het stuk kan derhalve geen aanleiding zijn om te twifelen aan de juistheid van de door de commissie gevolgde rechtsvergelijking.

Samenvattend komt de commissie tot de conclusie dat de reactie van verzoeker geen aanleiding geeft om het uitgebrachte advies te herzien. De commissie blijft derhalve bij haar conclusies zoals verwoord in het advies van 6 juni 2005.

## Raadsvoorstel - Planschade Hoendiepskade

### Voorstel

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 6 juni 2005 en 14 februari 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. De overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 6 juni 2005 en 14 februari 2006 over te nemen;
2. Aan de heer T.H. Wieringa een schadevergoeding van € 13.500,- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 7 augustus 2003;
3. De onder 2 genoemde kosten ten laste te brengen van de meeropbrengst bouwleges 2006.

## Raadsvoorstel - Planschade Helper Westsingel

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Planschade Helper Westsingel

Aan de raad,

#### **Inleiding**

Bij brief van 26 januari 2005 en ingekomen op dezelfde dag heeft mevrouw E.E.M. Bröring, Helperwestsingel 9 te Groningen een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. De heer W. Post, Helperwestsingel 9a te Groningen heeft eveneens bij brief van 26 januari 2005 en ingekomen op 27 januari 2005 een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de WRO ingediend. Beide verzoeken zijn voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert terzake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 19 januari 2006 advies uitgebracht in beide verzoeken.

#### **De verzoeken**

De verzoeken worden ingediend in verband met:

- Het bestemmingsplan Helpman;
- De op 30 mei 2001, onder nr. 20011032, verleende bouwvergunning;
- De op 17 februari 2004, onder nr. 200305068, verleende bouwvergunning.

Volgens verzoekers leiden de middels bovengenoemde planologische regelingen opgerichte vier flatgebouwen op het terrein tussen hun woningen en het Helperdiep tot vermindering van het woongenot en waardevermindering van hun woningen. Volgens verzoekers is sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren:

- Toename van de verkeersdruk op en nabij de Helperwestsingel en extra verkeer van en naar de flatgebouwen, waardoor eveneens geluidoverlast ontstaat;
- Toename van de parkeerdruk met daarnaast gebrek aan parkeerruimte;
- Belemmering van het vrije uitzicht en lichtinval;
- Ernstige aantasting van de privacy door inblik vanuit de flatgebouwen in en op de woning en tuin van verzoekers;
- Schade vanwege wateroverlast door het onderlopen van de tuin;
- Schade aan de (bouwkundige constructie van de) woning door de reconstructiewerkzaamheden.

Verzoekers vragen vergoeding van de gestelde schade vermeerderd met de wettelijke rente. Door verzoekers is geen concreet schadebedrag genoemd. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brieven van 26 januari 2005.

## Raadsvoorstel - Planshade Helper Westsingel

### **Advies van de schadebeoordelingscommissie**

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 19 januari 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie zijn de verzoeken ontvankelijk en zijn verzoekers als belanghebbenden aan te merken. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij aan het bestemmingsplan "Helpman" dat de reeds gerealiseerde situatie mogelijk maakt. Naar het oordeel van de commissie dient, voor wat de beschrijving van de planologische effecten betreft, een vergelijking plaats te vinden van de oude en nieuwe planologische rechtstoestand ter plaatse van de gerealiseerde nieuwbouw. De commissie is van oordeel dat - de situering van de nieuwbouw ten opzichte van het perceel van verzoekers in aanmerking nemende - onder vigeur van de Bouwverordening ter plaatse van deze nieuwbouw bebouwing met een hoogte van circa 15 meter reeds mogelijk was. In de nieuwe situatie - dus op basis van het bestemmingsplan "Helpman" - is ter plaatse een iets grotere bouwhoogte mogelijk van maximaal 17,50 meter. Gezien de afstand van de nieuwbouw tot het perceel van verzoekers speelt dit hoogteverschil - voor wat de beweerdde belemmering van uitzicht en lichtinval betreft - geen rol. De commissie is van oordeel dat de beweerdde, aan de nieuwe situatie toegeschreven, effecten zich in de oude situatie in dezelfde mate konden manifesteren. Ook voor wat de beweerdde toename van de verkeers- en parkeerdruk, de geluidsoverlast, de verminderde privacy en de wateroverlast betreft, waren - gezien de reeds bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden onder de Bouwverordening (bedrijven, kantoren, woningbouw) - dezelfde of vergelijkbare effecten mogelijk. Eventuele schade aan (de bouwkundige constructie van) de woning als gevolg van reconstructie-/bouwwerkzaamheden kan niet worden toegerekend aan de bepalingen van het bestemmingsplan "Helpman", waardoor een causale relatie ontbreekt. Een dergelijke schade is daardoor geen schade in de zin van art. 49 WRO. De commissie is op grond van het vorenstaande van oordeel dat er geen sprake is van een planologische verslechtering voor verzoekers en derhalve geen schade die voor vergoeding in aanmerking komt. De commissie adviseert dan ook om de verzoeken af te wijzen.

### **Reactie van verzoeker op het advies**

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij de brieven van 25 januari 2006, nr. RO06.5355, respectievelijk nr. RO06.5356, aan verzoekers gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan hebben verzoekers geen gebruik gemaakt.

### **Voorstel**

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder het advies van de commissie van 19 januari 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. De overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 19 januari 2006 over te nemen;
2. De verzoeken van mevrouw E.E.M. Bröring en de heer W. Post ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.

## Raadsvoorstel - Planschade Klooslaan

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Planschade Klooslaan

Aan de raad,

#### **Inleiding**

Bij brief van 30 december 2004 heeft de heer H. Hoekstra, Klooslaan 77 te Groningen, een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert terzake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft in november 2005 advies uitgebracht.

#### **Het verzoek**

Het verzoek wordt ingediend in verband met een verleende bouwvergunning middels een artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling voor de uitbreiding van een school in het Ina Boudierplantsoen.

De verleende artikel 19 vrijstelling leidt volgens verzoeker tot schade. Zijn woongenot vermindert door de navolgende factoren:

- Verlies van vrij uitzicht vanuit de woonkamer, keuken, de tuin en de bovenverdieping.
- De zichtlijnen door het Ina Boudierplantsoen zijn aangetast.
- De woning is destijds juist gekocht vanwege het vrije doorzicht door het park.
- De achterkant van de woning is de aantrekkelijkste kant van de woning, door de uitbreiding van de school is deze kant een stuk minder aantrekkelijk geworden.
- De school blijft steeds meer groeien, er komen steeds meer leerlingen waardoor er steeds meer lawaai is.

Verzoeker schat de waardevermindering als gevolg van het vorenstaande op circa 5 procent van de WOZ-waarde van de woning, overeenkomend met een bedrag van € 12.000,-.

Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 30 december 2004.

#### **Advies van de schadebeoordelingscommissie**

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie in november 2005 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker belanghebbende. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij aan de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO van het bestemmingsplan "De Wijert Zuid A" dat de reeds gerealiseerde situatie mogelijk maakt.

Z 12.000.1.04

## Raadsvoorstel - Planschade Klooslaan

De commissie stelt in zijn advies vast dat de aanwezigheid van het bestemmingsvlak bijzondere bebouwing dat het dichtst bij de woning van verzoeker is gelegen mogelijkheden tot bebouwing biedt die het grootste deel van de gerealiseerde nieuwbouw aan het zicht zou kunnen onttrekken. Realisering van bebouwing op genoemd vlak kan er derhalve toe leiden dat slechts op een gering deel van de nieuwbouw uitzicht is. Omdat verzoeker geen zicht zou hebben op dit gedeelte van de nieuwbouw is er voor dit gedeelte dan ook geen sprake van een planologische verslechtering. Een strook van de nieuwbouw zou in een dergelijk geval wel zichtbaar blijven. Omdat de afstand tussen de woning van verzoeker en de nieuwbouw 70 meter bedraagt en er hooguit 5 meter van de nieuwbouw zichtbaar is is dit echter aan te merken als een geringe planologische verslechtering. De waardevermindering die door de nieuwbouw zou kunnen ontstaan is daarom volgens de commissie nihil, temeer omdat de huidige school op korte afstand van de woning gerealiseerd had kunnen worden. Er is naar het oordeel van de commissie geen sprake van schade.

### Reactie van verzoeker op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 13 december 2005, nr. RO05.84848, aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Verzoeker heeft bij brief van 27 december 2005, ingekomen op 30 december 2005 gereageerd. De reactie van verzoeker is kort gezegd de volgende:

- Op het eerste blad van het advies van de schadebeoordelingscommissie staat een verkeerde postcode vermeld.
- De commissie baseert zich in het advies op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "De Wijert Zuid AI". Volgens verzoeker is echter de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "De Wijert Zuid A" bepalend.
- De commissie maakt volgens verzoeker een onjuiste vergelijking door de gerealiseerde nieuwbouw te vergelijken met een onrealistische theoretische situatie die niet bestaat en niet zou kunnen bestaan.
- De commissie handelt in de ogen van verzoeker niet juist door de nieuwbouw vanuit de zuidpunt van de woning te bekijken (zoals te zien is aan de lijnen die zijn ingetekend in de situatietekening bij het advies). Hetzelfde geldt voor de zuidpunt van de tuin.
- De commissie hanteert een volgens verzoeker onjuiste afstand tussen de woning van verzoeker en de nieuwbouw. De commissie gaat uit van 70 meter terwijl dit naar de mening van verzoeker 60 meter moet zijn.

Voor een volledige weergave van de reactie van verzoeker verwijzen wij naar bovengenoemde brief.

### Nader advies van de Schadebeoordelingscommissie

Naar aanleiding van de reactie van verzoeker heeft de commissie bij brief van 16 mei 2006 nader advies uitgebracht. De commissie heeft er begrip voor dat de feitelijke situatie door verzoeker het meest relevant wordt geacht. Echter, bij het beoordelen van planschadeverzoeken dient te worden nagegaan of een nieuwe planologische situatie voor een verzoeker een planologische verslechtering met zich meebrengt en of hij tengevolge daarvan schade lijdt. Beoordeeld dient te worden of er sprake is van een verslechtering van de planologische situatie voor verzoeker door de situatie zoals deze op grond van de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische regeling zou kunnen ontstaan te vergelijken met de situatie die zou kunnen ontstaan als gevolg van de daaraan direct voorafgaande planologische regeling (vergelijking van de nieuwe met de oude planologische rechtstoestand). Er wordt dus gekeken naar wat juridisch gezien maximaal mogelijk zou zijn (geweest) en niet naar wat er feitelijk aanwezig is op de locatie. Er wordt uitgegaan van een maximale invulling van het bouwvlak ten westen van de woning van verzoeker. Het gebouw had tot aan de zuidgrens van het betreffende bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. In die (weliswaar theoretische) situatie zou er slechts op een gering deel van de nieuwbouw zicht zijn en dat is bepalend voor de oude planologische situatie. Het feit dat het bouwvlak niet volledig is volgebouwd is in het kader van de planologische vergelijking niet relevant. Voorts heeft de commissie bij de beoordeling gekozen voor de meest zuidelijke punt van woning en tuin, omdat een eventuele verslechtering van uitzicht zich juist op deze twee punten het duidelijkst zal manifesteren. Naarmate het waarnemingspunt meer naar het midden van de woonkamer en tuin -en dus in noordelijke richting- wordt verschoven, zal de nieuwbouw steeds meer door de mogelijke schoolbebouwing in het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden afgeschermd. De commissie ziet geen reden om terug te komen op het eerdere advies.

## **Raadsvoorstel - Planschade Klooslaan**

### **Voorstel**

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van november 2005 en 16 mei 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. De overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van november 2005 en 16 mei 2006 over te nemen;
2. Het verzoek om planschadevergoeding van de heer H. Hoekstra ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 jli 2006

onderwerp: Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

#### Motivering

Omwonenden van de Kluiverboomlocatie hebben bij herhaling publiekelijk laten weten intensivering van onderwijs(instellingen) in hun omgeving niet op prijs te stellen.

Onze indruk is dat dit maar ten dele de ontwikkeling Kluiverboomlocatie/De Kimkiel betreft. Grotere weerstand is te verwachten bij (mogelijke) bebouwing van de sportvelden van FC Lewenborg. De dienst OCSW is in samenwerking met RO/EZ een haalbaarheidsonderzoek gestart voor het vestigen van VMBO-scholen. Het betreft de locatie Kluiverboom **langs de ringweg**. De bewoners Lichtboei spreken hun zorgen hierover uit. Aangezien het een haalbaarheidsonderzoek betreft en er nog geen concrete plannen zijn, wordt in het voorliggende Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie hier verder geen aandacht aan besteed. De mogelijke concentratie van VMBO-scholen kent zijn eigen inspraak- en besluitvormingstraject.

De bezwaren van de omwonenden tegen het voorliggende plan hebben wij terdege gewogen. In onze ogen zal door de bouw van de Kimkiel geen noemenswaardige achteruitgang in woon- en leefkwaliteit optreden. In de belangenafweging tussen enerzijds de bouw van ca. 400 woningen op de Antillenstraatlocatie en goede huisvesting voor de Kimkiel en anderzijds de naar voren gebrachte bezwaren van de omwonenden, is de keuze voor de eerste uitermate goed verdedigbaar.

Daar komt nog bij dat vanwege eerdere besluitvorming van college en raad, verplaatsing van de Kimkiel naar de Kluiverboomlocatie in de rede ligt. In die zin heeft de inspraak op voorliggend stedenbouwkundig plan niet hetzelfde karakter als inspraak bij een open planproces.

In het kader van het vooroverleg met de provincie is het plan ter beoordeling opgestuurd naar de Kleine Commissie van de Commissie Bestemmingsplannen. De schriftelijke reactie van de Kleine Commissie heeft enige vertraging opgelopen. Vanuit de contacten die hebben plaatsgevonden gaan we er vooralsnog vanuit dat de provinciale reactie geen belemmeringen oplevert voor de voorgestane ontwikkeling.



## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

### Aan de raad,

#### Vooraf

Het voorliggend stedenbouwkundig plan voorziet in de verplaatsing van de 'Kimkiel': een school voor Christelijk Speciaal Onderwijs in de Korrewegwijk.

De huidige Kimkiel moet verhuizen vanwege het intense stad-project 'Antillenstraat'.

Over deze verplaatsing heeft al in een eerder stadium besluitvorming plaatsgevonden.

Op 22 juni 2004 is in de raadscommissie Ruimte en Verkeer het boekwerk 'De intense stad' uitvoerig aan de orde geweest. Voor de locatie 'Antillenstraat' is omschreven: *een gevarieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen*. Tevens is geformuleerd: *Aandachtspunt daarbij is de verplaatsing van de twee scholen op deze locatie*. Eén van de scholen is dus de Kimkiel

Op 30 juni 2004 heeft uw Raad het stedenbouwkundig plan 'Antillenstraat' en omgeving vastgesteld.

Ook hierin is de verplaatsing van de Kimkiel opgenomen.

Door de volledige locatie te ontwikkelen kunnen ca. 400 woningen aan de Indische buurt-Korrewegwijk worden toegevoegd.

Op 31 mei 2006 heeft uw raad de grondexploitatie van 'de Antillenstraat' vastgesteld. In het betreffende raadsvoorstel is onder andere verwoord: *Het meest urgent is de verplaatsing van de Kimkiel. De beoogde nieuwe locatie voor deze school is gelegen aan de Kluiverboom. Om de bouw op deze locatie mogelijk te maken zal binnenkort aan u een stedenbouwkundig plan ter besluitvorming worden voorgelegd.*

#### Keuze locatie

Met de directie en het bestuur van De Stichting voor Christelijk Speciaal Onderwijs Groningen is overlegd over de gewenste nieuwe locatie voor de school. De Kluiverboom is daar als enige mogelijke uit naar voren gekomen.

- Voorwaarde was dat de nieuwe locatie in het noordoosten van de stad moest zijn gesitueerd; goed bereikbaar voor auto, fiets en openbaar vervoer
- Een wens was dat de locatie voldoende omvang had om –naast de Kimkiel- in de toekomst plaats te kunnen bieden aan nieuwbouw voor de Wingerd: een SBO-school aan de Reggestraat die onder hetzelfde stichtingsbestuur valt. *Het schoolbestuur heeft onlangs besloten af te zien van het betrekken van de Wingerd bij deze locatie.*
- Vanwege het type leerlingen is voldoende buitenruimte en parkeerterrein voor taxibusjes noodzakelijk. De Kluiverboomlocatie voorziet in bovenstaande punten.

#### De procedure

Het college heeft bij besluit van 16 april 2006 het concept-stedenbouwkundig plan "Kluiverboom" vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Het plangebied, gelegen in de wijk Lewenborg, biedt ruimte voor een scholenlocatie aan de zuidzijde van de Kluiverboom en ten oosten van het Alfacollege.

Het concept-stedenbouwkundig plan is in het kader van de inspraak met ingang van 17 april tot en met 19 mei 2006 ter inzage gelegd. In deze periode was het mogelijk schriftelijk te reageren. Er zijn 13 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties hebben niet tot wijzigingen geleid in het plan.

#### Inhoud plan

Een invulling van de Kluiverboomlocatie is stedenbouwkundig gewenst.

Vanaf de oostelijke ringweg is de Kluiverboom de entree voor drie stadswijken, te weten Zilvermeer, Lewenborg en Drielanden. De gebouwen van het Alfacollege vormen het begin van deze route; langs de noordzijde wordt de route begeleid door de wijkrand van Zilvermeer. Het vervolg van de route is slechts schaars bebouwd. In tegenstelling tot Zilvermeer staat Lewenborg met haar achterkant naar de route. Door het braakliggende terrein tussen Alfacollege en Bakboordswal te bebouwen worden twee mogelijkheden benut. Enerzijds wordt met de bouw van één of meerdere scholen de kans geboden om de belangrijke entree af te maken. Anderzijds wordt de achterkantsituatie van Lewenborg door de nieuwe invulling als het ware afgeschermd. Het stedenbouwkundig plan verplicht tot het ontwerpen van een routebegeleidende bebouwing. Hierdoor vindt een belangrijke opwaardering van de stedenbouwkundige situatie aan de Kluiverboom plaats. De nieuwe bebouwing kan zich maximaal presenteren en bijdragen tot versterking van de identiteit van deze belangrijke wijkontsluiting.

Het bouwinitiatief is een goede aanvulling op de bestaande functies en voorzieningen langs de route.

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

### **Inspraak**

De inspraakbijdragen zijn met een reactie van onze kant als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Voor de goede orde een selectie van de meest voorkomende:

- . een inspraakbijeenkomst over dit plan wordt wenselijk geacht;
  - . het plan strookt niet met het laatste bestemmingsplan van 2004, c.q. met de bestemmingen Groen en Water;
  - . het bouwen van een school op een paardenwei doet afbreuk aan de entree van de wijk;
  - . het geprojecteerde gebouw van 11 meter is te dominant in zijn omgeving;
  - . er is sprake van uitzicht- en (zon)lichtbelemmering voor bewoners Lichtboei;
  - . het beetje groen dat er nog is in de wijk moet worden behouden.
- . De komst van de functie onderwijs leidt tot overlast.  
De inspraakreacties hebben niet geleid tot wijziging van het plan.  
In de bijgevoegde inspraakrapportage vindt u onze nadere motivering voor dit standpunt.

### **Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg is het plan ter beoordeling opgestuurd naar de Kleine Commissie van de Commissie Bestemmingsplannen en naar het waterschap Noorderzijlvest.

Het waterschap had een aantal kanttekeningen/wensen: aan hen is schriftelijk toegezegd om in de uitvoeringsfase hun wensen te honoreren.

De schriftelijke reactie van de Kleine Commissie heeft enige vertraging opgelopen. We gaan er vooralsnog vanuit dat deze reactie geen belemmeringen oplevert voor de voorgestane ontwikkeling.

### **Juridische aspecten**

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is: 'Lewenborg 2001', vastgesteld op 30 oktober 2002 en goedgekeurd op 10 juni 2003. Het plan is op 25 februari 2004 onherroepelijk geworden.

*In het voorliggend plan heeft de onderhavige locatie de bestemmingen Groen en Water.*

Dit stedenbouwkundig plan heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats vormt het een aanzet voor de herziening van het geldende bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen zullen te zijner tijd via de procedure, neergelegd in de artikelen 23 tot en met 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast -en dat is momenteel het primaire doel- is het voorstel bedoeld als ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de aangewezen projectprocedure) met het oog op deze (bouw)plannen, die afwijken van het geldende bestemmingsplan, maar in overeenstemming zijn met de voorgenomen herziening van het plan. Voorwaarde voor toepassing van de aangewezen projectprocedure is dat Gedeputeerde Staten het plan voor toepassing van deze procedure in aanmerking laten komen. Dit kan als:

- het stedenbouwkundig plan voldoende inzicht biedt in de voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en de ruimtelijke effecten daarvan op de omgeving;
- het stedenbouwkundig plan de instemming heeft van de gemeenteraad of een raadscommissie;
- over het plan overleg is gevoerd met de Commissie Bestemmingsplannen.

### **Economische Uitvoerbaarheid**

In de grondexploitatie van de Antillenstraat en omgeving is een bedrag gereserveerd voor de ontsluiting van de Kluiverboomlocatie. De grondexploitatie Antillenstraat is op 31 mei 2006 vastgesteld door de raad.

### **Besluit**

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. het stedenbouwkundig plan "Kluiverboom" vast te stellen.

**Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie**

**Inspraakrapportage  
Stedenbouwkundig Kluiverboomlocatie**

# Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie

Groningen, juni 2006

## Inhoud

### I. Inleiding

Z12.000104

- 5 -

## **Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie**

- II. Samenvatting van de inspraakreacties
  
- III. Behandeling van de ingediende inspraakreacties

Bijlage 1: Schriftelijke ingediende inspraakreacties

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

### I. Inleiding

Bij besluit van 16 april 2006 hebben burgemeester en wethouders het concept-stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Het stedenbouwkundig plan heeft van 17 april tot en met 19 mei 2006 ter inzage gelegen bij het Loket Bouwen en Wonen en bij het Gemeentelijk Informatie Centrum.

De verkregen inspraakreacties hebben niet geleid tot wijzigingen van het plan.

### II. Samenvatting inspraakreacties

De bewoners van de Lichtboei hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk hun bedenkingen tegen het stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie in te brengen. Er zijn 13 schriftelijke inspraakreacties ontvangen, namelijk van:

1. R. de Nooyer, Lichtboei 63, 9732 JC Groningen
2. H. Hiemstra, Lichtboei 66, 9732 JC Groningen
3. M.H. Kosse, Lichtboei 65, 9732 JC Groningen
4. S. Jager, Lichtboei 60, 9732 JC Groningen
5. T. Viel en T. v.d. Horst, Lichtboei 61, 9732 JC Groningen
6. A.C. DE Bruin en J.K.G. Scholten, Lichtboei 62, 9732 JC Groningen
7. J. v.d. Meulen, Lichtboei 64, 9732 JC Groningen
8. B. Post en A. Venema, Lichtboei 59, 9732 JC Groningen
9. K. Langedijk, Lichtboei 101, 9732 JC Groningen
10. Comité Verscholengemeenschap, p/a Lichtboei 108, 9732 JE Groningen
11. H. Tholen, Lichtboei 126, 9732 JG Groningen
12. J.F. Dennebos, Lichtboei 179, 9732 JJ Groningen
13. W. Kremer, Lichtboei 109, 9732 JE Groningen

De reacties zijn hierna samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.

De gemeenschappelijke noemers die uit de reacties en zienswijzen zijn af te leiden zijn:

- uitzicht- en zonlichtbelemmering
- milieu- en geluidsoverlast bestemmingsverkeer
- waardevermindering van de huizen voor de direct omwonenden
- grotere vermindering van beschikbare parkeerplaatsen

### III. Behandeling van de ingediende inspraakreacties

*Er is behoefte aan een inspraakavond over dit plan*

#### Antwoord

Inspraak heeft ten doel om de ingezetenen van de gemeente de gelegenheid te geven om beleidsvoornemens ten aanzien van zaken die hen kunnen raken te kunnen beïnvloeden. De wijze waarop inspraak mogelijk wordt gemaakt, kan schriftelijk en/of mondeling; dit is ter beoordeling van het bestuursorgaan. De termijn waarbinnen inspraak mogelijk was, was ruim 4 weken. Mede gezien de beperkte omvang van het plan, zijn wij van mening, dat deze inspraakmogelijkheid ruim voldoende was voor bewoners om hun mening over dit plan kenbaar te maken.

*Het plan strookt niet met het laatste bestemmingsplan van 2004: Groen en Water.*

*Het bouwen van een school op een paardenwei doet afbreuk aan de entree van de wijk; het beetje groen dat er nog is in de wijk moet worden behouden.*

#### Antwoord

Het voorgenomen bouwplan strookt inderdaad niet met bestemmingsplan Lewenborg 2001. Juist om deze reden is het stedenbouwkundig plan voor de Kluiverboom opgesteld en is hierop in eerste instantie inspraak mogelijk. Op basis van de gevoerde procedure kan de Raad besluiten in te stemmen met het plan en kan op basis hiervan een bouwvergunning worden afgegeven.

Stedenbouwkundig gezien is het versterken van de entree van de wijk wenselijk. De voorgenomen bebouwing biedt daartoe de mogelijkheid. Een belangrijke stedenbouwkundige eis is dan ook: een routebegeleidend gebouw maken dat recht doet aan de plek en bijdraagt aan versterking van de identiteit van de wijken-ree.

Daarnaast is de locatie bij uitstek geschikt voor de bouw van de Kimkiel. Vanwege het intense stad-project Antillenstraat dient deze school te worden verplaatst.

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

*De verbinding van de groenzone vanuit het Le Roygebied naar de voetbalvelden van de FC Lewenborg en de daarnaast gelegen groenstrook wordt onderbroken.*

Antwoord

Er blijft voldoende ruimte over voor deze verbinding. Bij het stedenbouwkundig plan geldt dit overigens als voorwaarde.

*Het bouwen van een school op een paardenwei doet afbreuk aan de entree van de wijk*

Antwoord

Vanuit verschillende invalshoeken kan tegen het bebouwen van de Kluiverboomlocatie worden aangekeken. Stedenbouwkundig gezien is het versterken van de entree van de wijk wenselijk. Als gevolg van de opzet van de wijk, waarbij woonerven rond centra zijn gegroepeerd, zijn de buitenranden onafgewerkt. Dit geldt ook voor de wijktoegang en wijklus. Stedenbouwkundig is het van belang de Kluiverboom te integreren in de wijk. Het Alfa College is hiervan een voorloper. Cruciaal is de bocht bij de entree van de wijk tegenover de Stuurboordswal: hier is een gebouw dat de weg volgt, gewenst. Een belangrijke stedenbouwkundige eis is dan ook: een routebegeleidend gebouw maken dat recht doet aan de plek en bijdraagt aan versterking van de identiteit van de wijkentree.

Voor de geprojecteerde school is de betreffende locatie zeer geschikt, gezien de representativiteit van de plek en, specifiek voor De Kimkiel, de plaats: de leerlingen van deze school komen voornamelijk uit het noordoostelijk deel van de stad.

*Het is onjuist dat Lewenborg met de rugkant grenst aan het voorgenomen plan. De huisnummers 59 t/m 65 van Lichtboei kijken vanuit de woonkamer richting Kluiverboom. Bovendien grenst een aantal voordeuren aan de Kluiverboomkant*

Antwoord

Deze inspraakreactie klopt voor een aantal individuele woningen. Echter, de beschrijving in het stedenbouwkundig plan is gemaakt op het niveau van de buurt en de wijk.

*De tekening in het plan klopt niet: de afstand van de tuin Lichtboei 64 tot de buitengrens van de bebouwing is hoogstens 30 meter*

Antwoord

Bij het bepalen van de afstand tussen de woningen en de geprojecteerde school is nadrukkelijk een ruime afstand in acht genomen. Er is een groenstrook van minimaal 20 meter opengehouden en de bouwgrens van de school is nog verder teruggedrukt. De meest nabijgelegen woning, Lichtboei 66, ligt op ruim 35 meter van de bebouwing; deze woning is niet georiënteerd op de nieuwbouw. Lichtboei 59 tot en met 65 zijn wel georiënteerd op de school; voor deze woningen is de afstand minimaal 45 meter.

*Het geprojecteerde gebouw van 11 meter is te dominant in zijn omgeving*

Antwoord

De hoogte van 11 meter is afgestemd op de ruimtebehoefte voor onderwijs en vanuit de noodzaak een wegbegeleidende bebouwing te maken aan de entree van de wijk. Dergelijke bebouwing stelt eisen aan de situering en de hoogte van de te realiseren bebouwing. Qua situering is het van belang dat in de structuurbepalende bouwgrens wordt gebouwd, en er ruimte aan de west- en voorzijde is voor groen en water. Qua hoogte is hier een iets groter volume dan de omliggende woonbebouwing gewenst.

*Er is sprake van uitzicht- en (zon)lichtbelemmering voor bewoners Lichtboei*

Antwoord

Onder andere omdat de Lichtboei zich bevindt aan de zuidzijde van de geprojecteerde locatie zal zonlichtbelemmering zich niet voordoen. Lichtbelemmering zal zich niet voordoen, gezien de afstand van de bestaande woningen tot de nieuwbouwalocatie.

Wel zal het uitzicht over het groen veranderen. Wij zijn van mening, dat het uitzicht niet onaanvaardbaar afneemt, gezien de ruime afstand die in acht wordt genomen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwalocatie.

*Het beetje groen dat er nog is in de wijk moet worden behouden. De paardenwei vervult een functie als ecologische verbindingzone tussen Kardinge en het groengebied tussen de wijk en de rondweg. Deze komt onder druk.*

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie

### Antwoord

Gezien de beperkte omvang van de locatie zijn wij van mening dat de voorgenomen bebouwing geen wezenlijke aantasting van het groen in Lewenborg betekent. In verband met de nabijheid van een ecologische groenverbinding is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met een minimale bebouwingsafstand ten opzichte van deze verbinding. De verbinding blijft daardoor voldoende groot.

*De komst van de functie onderwijs leidt tot vermindering van beschikbare parkeerplaatsen, oversteekplaatsen en openbaar vervoer. De parkeerplaats heeft nu al te weinig capaciteit. Tijdens de schooluren is een comfortabele busrit van of naar de stad bijna niet meer mogelijk.*

### Antwoord

De komst van de school zal niet leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving. De school voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Alle parkeerplaatsen die voor de school benodigd zijn worden op eigen terrein gerealiseerd. In het ontwerp is rekening gehouden met de hiervoor benodigde ruimte en is deze ruimte gereserveerd. Ook is rekening gehouden met de mogelijkheid taxibussen op eigen terrein te laten keren. Uitgangspunt is dat de huidige parkeerplaatsen niet extra belast worden: voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van het ASVV '04. Dit is een boekwerk waarin parkeerkencijfers zijn weergegeven; hiermee wordt landelijk gewerkt. Hierbij is rekening gehouden met type onderwijs en de ligging t.o.v. de stad en wegnnet. De cijfers komen voort uit landelijke tellingen van diverse grote steden, maar ook buitengebieden; zij vormen de basis van elk bouwplan. Het bouwplan wordt getoetst aan de bepalingen in het ASVV '04 en dient daaraan te voldoen, overeenkomstig vastgesteld is in het Bouwbesluit. Maatregelen t.a.v. het openbaar vervoer en/of de oversteekvoorziening zijn niet nodig. Het gaat in het voorliggend geval, in afwijking van de schoolpopulatie van het Alfacollege, om kinderen in de leeftijd tot 11 jaar die vaak met de taxi zullen worden gebracht.

*Milieu- en geluidsoverlast van bestemmingsverkeer*

### Antwoord

Gelet op de beperkte toename van het verkeer als gevolg van de school ontstaat geen milieu- en geluidsoverlast. Pas bij een verdubbeling van het totale verkeerslawaaiaanbod neemt het geluid met 3dB(A) toe.

*Waardevermindering van de huizen voor de direct omwonenden*

### Antwoord

Belanghebbenden die menen planschade te lijden door de nieuwe ontwikkelingen kunnen een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Sinds 1 september 2005 gelden landelijk enkele nieuwe regels rond verzoeken om planschadevergoeding. Volgens deze nieuwe regels wordt u gevraagd eerst een drempelbedrag van € 300,- te betalen alvorens uw verzoek in behandeling wordt genomen. Als uw planschadeverzoek wordt toegekend ontvangt u dit drempelbedrag weer terug. Dat is niet het geval als uw verzoek wordt afgewezen. Een andere voorwaarde voor de afhandeling van het schadeverzoek is dat de verleende vrijstelling van het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn. Dit betekent dat voordat u een claim in kunt dienen alle eventuele bezwaar- en beroepszaken over de verleende vrijstelling afgehandeld moeten zijn.

*Totaal aantal parkeerplaatsen en vestigingsplannen locatie FC Lewenborg*

### Antwoord

De komst van de school vereist geen maatregelen t.a.v. het openbaar vervoer en of de oversteekvoorziening. Er zijn geen vestigingsplannen. Er is uitsluitend een haalbaarheidsonderzoek naar een eventuele vestiging van scholen op locatie velden FC Lewenborg. Mocht e.e.a. haalbaar blijken dan dienen alle verkeersgerelateerde zaken hierbinnen opgelost te worden. De bouw van de school in de bocht van Kluiverboom staat hier los van.

*Het aanwezige parkeerterrein, dat blijkens het voorgaande onder "Verkeer" blijft bestaan, doorbreekt deze ecologische verbindingzone dermate, dat het terrein, bestemd voor de bouw van De Kimkiel*

### Antwoord

Het parkeerterrein ligt (net) buiten de geplande ecologische verbindingzone. Bovendien zal deze 's avonds, 's nachts en 's ochtends vroeg vaak relatief rustig zijn en daardoor passeerbaar voor de daar aanwezige doelsoorten.



## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie

*De luchtkwaliteit na realisatie van de geprojecteerde bouwvolumes kan nu nog niet worden beoordeeld. Hier komt de gezondheid van de leerlingen in het geding.*

### Antwoord

De berekening is uitgevoerd met het CAR model 4.0, de situatie in 2004 (Calculation Airpollution Roadtraffic). Inmiddels is sinds half april 2005 het model 5.0 (2005) in gebruik.

De nieuwste berekeningen laten een geringe daling van 1 microgram NO<sub>2</sub> en 2 microgram fijn stof zien. De berekeningen zijn op het trottoir gedaan, alwaar de normering geldt. Door het schone voertuig beleid wordt de luchtkwaliteit langzamerhand iets beter. Er zijn tevens toekomstige berekeningen mogelijk voor het planjaar 2010. Doordat wordt verwacht dat het bouwplan veel eerder is gerealiseerd zijn deze berekeningen niet meegenomen en zijn de waarden ook niet voor een tussenjaar geëxtrapoleerd (bijvoorbeeld 2007).

Feit blijft dat aan de grenswaarden wordt voldaan, maar de Kluiverboom een intensief bereiden wijkverzamelpweg is met ca. 16.000 mvt. per werkdag waarvan ca. 600 (middel)zware vrachtwagen en bussen (incl.).

Op het gebied van luchtkwaliteit worden er geen grenswaarden overschreden. Realisatie van het stedenbouwkundig plan zal geen merkbare invloed hebben op de luchtkwaliteit. In het bouwplan dient rekening te worden gehouden met de situering van de ventilatie.

*Er is sprake van een hoge vochtigheidsgraad, in schuren maar ook wel degelijk in de huizen.*

### Antwoord

De vochtigheidsgraad wordt door veel factoren beïnvloed. Vocht wordt onder meer geproduceerd door de bewoners, komt vrij bij het koken en douchen en stijgt op uit het grondwater. De eerste factoren hebben wij als gemeente geen invloed op en onze invloed op het grondwater is ook gering. Voor de grondwaterstand op het eigen terrein is de eigenaar/bewoner zelf verantwoordelijk. In de openbare ruimte moet de gemeente zorgen voor afvoer van overtollig water. Door peilbeheer van watergangen en vijvers wordt de grondwaterstand beheerd.

De kwaliteit van het oppervlaktewater staat al langer ter discussie. Nu zijn de vijvers een onderdeel van het rioolsysteem en de waterkwaliteit laat dan ook te wensen over. Door het realiseren van een verbinding tussen het stadsgewestpark en de nieuw aan te leggen Lewenborgsingel wordt de waterkwaliteit sterk verbeterd. Deze verbinding zorgt ervoor dat het water gaat stromen en dat het water beter verdeeld wordt over het gebied.

Het bergen van regenwater in de ondergrond is in dit gebied geen optie aangezien het grondwaterniveau hoog is en de grond in hoofdzaak uit klei bestaat. In klei kan geen water infiltreren. Door het regenwater naar het oppervlaktewater af te voeren wordt het huidige oppervlaktewater extra belast. Voorheen viel het regenwater op onverhard terrein. Om dit extra water te kunnen bergen wordt een nieuwe watergang aan de noordzijde van het plan gegraven. Het grondwaterpeil zal hierdoor niet gaan stijgen.

*Scholieren die dichtbij drukke wegen op school zitten presteren slechter dan gemiddeld.*

### Antwoord

Wij zijn van mening dat geen slechtere schoolprestatie van scholieren aan de Kluiverboom te verwachten is. De geprojecteerde nieuwbouw ligt op een afstand van minimaal 375 meter van het hart van de Ringweg. Voorts zal worden gezorgd voor het vereiste binnenniveau van 30 dB(A), voor deze geluidgevoelige bestemming als onderwijs is een isolatiewaarde van maximaal 33 dB(A) noodzakelijk. Om deze reden wordt dan ook geadviseerd een niet-geluidgevoelige ruimte zoals een verkeersruimte te creëren aan de geluidgevoelige zijde.

*De scholieren blowen, houden speelplekken bezet en vervuilen de omgeving.*

### Antwoord

Gezien het type onderwijs en de leeftijd van de kinderen van de geprojecteerde school/scholen is blowen niet aannemelijk. Vanwege deze aspecten is het ook niet aannemelijk dat speelplekken worden bezet en de omgeving wordt vervuild. Het type school brengt met zich mee dat de leerlingen intensief worden begeleid en niet de gelegenheid krijgen er zonder begeleiding op uit te trekken.

*Er komt op het terrein van FC Lewenborg ook al een grote school. Er zijn alternatieve locaties voor vestiging van de school*

### Antwoord

## **Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie**

In het kader van deze procedure is uitsluitend de aanvaardbaarheid van de voorgestelde locatie aan de orde. Het gaat dus niet om een alternatieve locatie.

Ten overvloede derhalve:

Op dit moment zijn er geen concrete vestigingsplannen voor scholen op de velden van FC Lewenberg. Er is uitsluitend een haalbaarheidsonderzoek naar een eventuele vestiging. Mocht e.e.a. haalbaar blijken dan zal hierover nog nadere inspraak en besluitvorming plaatsvinden.

Inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders op 20 juni 2006 besloten deze plannen verder in ontwikkeling te brengen. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gestart.

Alle verkeersgerelateerde zaken dienen binnen die eventuele plannen opgelost te worden. De bouw van de school in de bocht van Kluiverboom staat hier los van.

Kardinge heeft als bestemming "recreatie" en derhalve geen geschikte locatie voor de huisvesting van onderwijs. Ook een bedrijventerrein is niet geschikt voor een school.

## **Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie**

juni 2006

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie

# Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie

## Inhoudsopgave

	Blz.
<b>1. Inleiding</b>	2
<b>2. Ruimtelijke ontwikkeling</b>	2
2.1 Ruimtelijk concept	2
2.2 Verkeer	3
2.3 Ecologie	3
2.4 Groen	4
<b>3. Milieu-aspecten</b>	4
3.1 Geluidsaspecten	4
3.2 Luchtkwaliteit	4
3.3 Bodem	5
3.4 Externe Veiligheid	5
<b>4. Waterparagraaf</b>	5
<b>5. Beheer</b>	6
<b>6. Juridische toelichting</b>	6

## 1. Inleiding

Z.12.0001.04

- 13 -

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

In het Structuurplan "De Stad van Straks Extra" staat het Oosterhamriktracé als intensiveringszone aangegeven. Als uitwerking hiervan is de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé opgesteld.

Op 26 mei 2004 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie voor het Oosterhamriktracé vastgesteld. In deze visie zijn een aantal deelgebieden te onderscheiden waar diverse ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Een van deze gebieden is het gebied rondom de Antillenstraat.

De ontwikkelcombinatie woningcorporatie In en Ter Steege heeft een programma ontwikkeld om op de locatie woningen te bouwen.

De gemeenteraad heeft het stedenbouwkundigplan Antillenstraat e.o. vastgesteld op 30 juni 2004.

Om woningbouw op de Antillenstraatlocatie mogelijk te maken is het noodzakelijk twee scholen te verplaatsen naar elders in de stad. De Kimkiel, eigendom van de Stichting voor Christelijk Speciaal Onderwijs Groningen, is een van de scholen. Voor de Kimkiel is in overleg met OCSW de Kluiverboomlocatie beschikbaar gesteld.

De gemeente is voornemens de realisering van de Kimkiel planologisch en juridisch mogelijk te maken. De huidige bestemmingen van de locatie zijn groen en water.

De Stichting voor Christelijk Speciaal Onderwijs Groningen heeft de wens uitgesproken om in de toekomst ook De Wingerd onder te brengen op de Kluiverboomlocatie. Het voorliggend plan maakt dit tevens mogelijk.

### 2. Ruimtelijke ontwikkeling

#### 2.1 Ruimtelijk concept

##### Bestaande situatie

Vanaf de oostelijke ringweg is de Kluiverboom de entree voor een drietal stadswijken, te weten Zilvermeer, Lewenborg en Drielanden. De gebouwen van het Alfacollege vormen het begin van deze route. Langs de noordzijde wordt de route begeleid door de wijkrand van Zilvermeer. De woningen zijn georiënteerd op de weg. Het vervolg van de route is slechts schaars bebouwd. Tussen het Alfacollege en de nieuwe locatie liggen een parkeerterrein, een tennisbaan en een aantal noodlokalen. In tegenstelling tot Zilvermeer staat Lewenborg met haar achterkant naar de route. De ECO-boerderij aan de noordzijde ligt verscholen in het park en is niet duidelijk georiënteerd op de route. Drielanden heeft slechts indirect een ruimtelijke relatie met de Kluiverboom. Een hoofdfietsroute naar het Stadsgewestpark Noorddijk kruist de Kluiverboom ter hoogte van bovengenoemd parkeerterrein. De Kluiverboom kent een breed wegprofiel en wordt begeleid door laanbomen. Aan de westzijde van de locatie ligt een groenzone, die dwars door de wijk Lewenborg loopt en vervolgens aansluit op het park. De schoollocatie ligt aan het einde van de route en sluit met een bocht aan op de Bakboordswal.

##### Toekomstige situatie

De gebouwen van het Alfacollege vormen de aanzet tot de entree. Door het braakliggende terrein, tussen Alfacollege en Bakboordswal te bebouwen worden twee mogelijkheden benut. Enerzijds wordt met de bouw van een of meerdere scholen de kans geboden om de belangrijke entree af te maken. Anderzijds wordt de achterkantsituatie van Lewenborg door de nieuwe invulling als het ware afgeschermd. Een en ander kan een belangrijke opwaardering van de stedenbouwkundige situatie betekenen. Het bouwinitiatief is een goede aanvulling op de bestaande functies en voorzieningen langs de route. De nieuwe bebouwing kan zich maximaal presenteren en bijdragen tot versterking van de identiteit van deze belangrijke wijkontsluiting.

##### Randvoorwaarden

- Binnen het bouwvlak, zoals aangegeven op de bij dit plan behorende kaart, een routebegeleidend gebouw maken dat recht doet aan de plek en bijdraagt aan versterking van de identiteit van de wijkentree. Daar waar op de bijgaande stedenbouwkundige kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient overwegend in deze bouwgrens te worden gebouwd. Het is belangrijk dat het gebouw voldoende maat heeft vanwege de uitstraling van de weg en om aansluiting te krijgen op de gebouwen van het Alfacollege. Het gebouw volgt de weg en wordt door de bocht heen gebouwd. De rooilijn is afgeleid van de bebouwing van het Alfacollege en stopt bij de T-splitsing Kluiverboom/ Bakboordswal/Stuurboordswal. Het is toegestaan het gebouw in max. 3 bouwlagen op te trekken. Indien

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

slechts 1 laag wordt gerealiseerd zullen additionele architectonische middelen moeten worden ingezet om te voldoen aan de eis van het maken van voldoende massa.

Zowel binnen het bouwvlak als binnen het verkeersverblijfsgebied is ondergeschikte bebouwing, bv. een fietsstalling, mogelijk.

- De locatie ligt aan een groenzone. Zowel de bouwmassa als het schoolterrein grenzen op enige afstand aan de groenzone. Aan de zuidzijde wordt tussen de woonwijk en het schoolterrein eveneens een zone vrij gehouden van bebouwing (zie de bij dit plan behorende kaart).
- Als gevolg van het Regionaal Bestuursakkoord Water en het Gemeentelijk Waterplan is op deze locatie de zogenaamde watertoets van toepassing. Om voldoende waterberging te creëren is een extra sloot noodzakelijk geworden. De nieuwe sloot ligt in het verlengde van het water langs het voorterrein van het Alfacollege. Het water vormt daarmee de natuurlijke begrenzing van de beide schoollocaties en de Kluiverboom.
- Belangrijk is dat er extra zorg wordt besteed aan de terreinafbakening. Met name die welke direct grenst aan de openbare ruimte.

### 2.2 Verkeer

De nieuwe schoollocatie wordt ontsloten via het parkeerterrein nabij het Alfacollege. Om de ontsluiting mogelijk te maken zal tussen het parkeerterrein en het schoolterrein een dam aangelegd worden. Ontsluiten via het parkeerterrein is veiliger dan aan de oostzijde van de schoollocatie, aangezien de aansluiting met Kluiverboom loodrecht is en het zicht op het overig verkeer mede hierdoor optimaal. Met behulp van enkele rekenmethodes en observaties ter plaatse is vastgesteld dat ontsluiten aan dit kruispunt de minste infrastructuurle ingrepen vraagt.

Op het terrein van de school is ruimte gereserveerd voor taxi's en auto's van leerkrachten en bezoekers. Leveranciers kunnen op de huidige parkeerplaats nabij het Alfacollege lossen of op de weg naar de school toe. Op het terrein van de school is geen keermogelijkheid voor grotere vrachtauto's/truck met oplegger.

De fietsers en voetgangers van en naar de school kunnen gebruik maken van de bestaande oversteekvoorziening nabij het parkeerterrein van het Alfacollege. De oversteekvoorziening is ingericht op (grote) groepen fietsers en of voetgangers en de extra fietsers/voetgangers als gevolg van de komst van de school vormen in geen enkel opzicht een probleem. Direct nabij de oversteekvoorziening zijn bushaltes zodat ook per openbaar vervoer de school goed bereikbaar is. Vanaf de Stuurboordswal blijft een directe verbinding naar de oostkant van de school voor zowel fietsers als voetgangers achterwege.

### 2.3 Ecologie

Hoewel er, op grond van het vigerend bestemmingsplan, op deze locatie geen sprake is van een Ecologisch waardevol gebied, grenst de locatie aan een - op grond van gemeentelijk beleid aangewezen - ecologische groenverbinding. Om deze reden wordt een minimale bebouwingsafstand ten opzichte van deze verbinding in acht genomen.

Voor het opstellen van het groenontwerp gelden de volgende randvoorwaarden:

- creëren van een ecologische verbinding tussen zuid en noordkant Kluiverboom op water, boom, struik en kruidenstructuur niveau.
- aanleg van een ecoduiker (amfibieën en kleine zoogdieren)
- handhaven water en optimaliseren oever westzijde (zijde Alfacollege)

De waarden en de kwaliteiten van het bestaande groen bestaan voornamelijk uit een water en oevermilieu. De water en oeverplanten scoren hier bovengemiddeld qua soortensamenstelling en bedekking. De plekken zijn o.a. van belang voor vissen, amfibieën, libellen en oevervogels.

Uit de ecologische quickscan blijkt dat er volgens de Flora- en faunawet geen ontheffing nodig is. Voorwaarde is dat er wordt gewerkt volgens de algemeen geldende zorgplicht die het zorgvuldig omgaan met de natuurwaarden benadrukt.

Bij de verdere uitwerking van de plannen moet een werkprotocol worden opgesteld om de risico's ten aanzien van de Flora- en faunawet tijdens de uitvoering te beperken of te voorkomen.

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie

Het plangebied ligt op geruime afstand (6 à 7 kilometer) van de Natura 2000-gebieden Leekstermeer- en Zuidlaardermeergebied. Het terrein wordt van beide gebieden afgescheiden door stedelijke bebouwing en snelwegen. Om deze redenen, en gezien de beperkte omvang van het plangebied, is er geen sprake van invloed ten gevolge van dit plan op beide gebieden.

### 2.4 Groen

Het groen in het plangebied is door het Ingenieursbureau Gemeente Groningen geïnventariseerd. In het plangebied staan 76 bomen en 2240 m<sup>2</sup> houtopstand. Er staan geen monumentale bomen en er zijn geen bomen verplantbaar.

De conditie van de wilgen tegen over de Stuurboordwal zijn matig tot slecht en zijn inmiddels verwijderd.

Dit stedenbouwkundig plan heeft voor het groen zo goed als geen gevolgen mits voldaan wordt aan de volgende aanbevelingen:

- handhaving van de bomenrij langs de Kluiverboom, 5.00 uit stam boom geen ontgravingen;
- de groenstrook met de bomen langs de Kluiverboom minimaal 8.00m. breed maken;
- handhaving van de groenstrook ten noorden van de woonwijk;
- kabel en leidingstroken buiten de groenstroken aanbrengen.

In de hoofdwatgang, in het westen van het plangebied, wordt een duiker aangelegd. Handhaving van de wilg met nummer 5 is afhankelijk van nadere uitwerking.

## 3. Milieuaspecten

### 3.1 Geluidsaspecten

De geprojecteerde school is langs de Kluiverboom gelegen, de wijkontsluitingsweg van de wijk Lewenborg met momenteel 16000 mvt/etm.

De geluidbelasting varieert van 62,3 tot 62,9 dB(A) ex. aftrek art. 103 Wet geluidhinder.

Voor het vereiste binnenniveau van 30 dB(A) voor deze geluidgevoelige bestemming als onderwijs is een isolatiewaarde van maximaal 33 dB(A) noodzakelijk. Om deze reden wordt geadviseerd een niet geluidgevoelige ruimte zoals een verkeersruimte te creëren aan de geluidgevoelige zijde. Dit biedt wellicht ook eenvoudiger oplossingen ten aanzien van de vereiste ventilatie.

### 3.2 Luchtkwaliteit

De Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Dit is onder andere van toepassing bij het wijzigen van bestemmingsplannen, zoals uitgewerkt in de nota van toelichting bij het Besluit. De relevante stoffen zijn NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

#### *Stikstofdioxide*

De jaargemiddelde concentratie aan de Kluiverboom bedraagt 32 microgr/m<sup>3</sup>.

De achtergrondwaarde in dit stadsdeel bedraagt 20 microgr/m<sup>3</sup>.

De maximale grenswaarde van 40 microgr/m<sup>3</sup> in 2010 wordt niet overschreden, er is echter wel sprake van behoorlijk aandeel van het verkeer.

#### *Fijn stof (zwevende deeltjes)*

De jaargemiddelde concentratie fijn stof bedraagt 30 microgram.

De achtergrondwaarde voor de stad is 26 microgram, het aandeel fijn stof van het verkeer is vergelijkbaar met andere intensief bereden wijkverzamelwegen.

De grenswaarde voor 2005 van 46 microgram/m<sup>3</sup> (incl. zeezoutafrek) wordt niet overschreden.

Ondanks dat er geen grenswaarden worden overschreden wordt uit het oogpunt van gezondheid geadviseerd om de ventilatie niet aan de zijde van de Kluiverboom te laten plaatsvinden.

Het fijn stof heeft geen drempelwaarde waaronder geen gezondheidseffecten optreden.

#### *Zeezoutafrek*

Z.12.0001.04

- 16 -

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

Een deel van het fijn stof bestaat uit zeezout. Het is zeer waarschijnlijk dat geen schadelijke werking uitgaat en daarom mag van het ministerie VROM een afrek van de grenswaarde van 40 microgram worden toegepast (voor Groningen is dit 6 microgr./m<sup>3</sup>).

### 3.3 Bodem

Op het plangebied is in het najaar van 2005 verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen sprake is van verontreiniging van de bodem. Wel is het slib in de sloot licht verontreinigd. Dit vormt echter geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

In het Bodembeheerplan is aangegeven in welke situaties grond binnen de gemeente Groningen mag worden hergebruikt. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering ervan.

### 3.4 Externe Veiligheid

Langs de Kluiverboom vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

De afstand van het bouwplan tot de Oostelijke Ringweg is dusdanig groot, dat het externe veiligheidsrisico van die weg niet aanwezig is.

## 4. Waterparagraaf

### Algemeen

Bij de ontwikkeling van de schoollocatie Kluiverboom speelt water een belangrijke rol. Een bestaande sloot moet worden gedempt en nieuw oppervlaktewater moet worden aangelegd. Om waterspecien tijdig af te stemmen wordt de procedure van de watertoets doorlopen. Hiertoe wordt in een vroegtijdig stadium contact gelegd met het Waterschap, en worden de waterfacetten geïntegreerd in de planvorming. Het Waterschap heeft met het voorliggend plan ingestemd.

De bestaande locatie vormt nog een restant van het historische kleigrasland, zoals zich dat ten noorden en oosten van Beijum en Lewenborg uitstrekt. De bestaande sloten maken nog deel uit van de historische slotenstructuur. Om de bouwlocatie te ontwikkelen zal deze worden opgehoogd. Regenwater kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, afvalwater kan worden geloosd op het gemengde rioolstelsel van Lewenborg.

### Waterhuishouding

De locatie grenst aan de westzijde aan de bergingsvijvers van Lewenborg-west. Het peil bedraagt -1,60m NAP. Langs deze watergang, met de functie stedelijk water, vindt tevens de waterafvoer van het gehele stadsdeel Noorddijk plaats. Voor Noorddijk is een waterstructuurplan gemaakt, dat voorziet in een verbetering van de waterkwaliteit in het gehele gebied, waaronder ook het stedelijk gebied. Om de nieuwe Lewenborgsingel straks te kunnen doorspoelen met schoon water wordt op de schoollocatie een deel van dit watersysteem aangelegd (zie figuur). De aan te leggen watergang kan tegelijk de functie van stedelijke berging voor de ontwikkeling van de schoollocatie vervullen. Zodoende kan werk met werk worden gemaakt.



Bij de inpassing van het water vormen twee aspecten een belangrijke rol: veiligheid en ecologie. In de nabijheid van een school en woningen zullen flauwe taluds en plasbermen worden toegepast. Dit sluit aan op de wens om de nieuwe waterstructuren ook ecologisch goed in te passen, en tot drager van ecologische verbindingzones binnen de stad te maken. Bij stedelijke in- en uitbreiding is het veroorzakingsprincipe van toepassing. Dit houdt in dat er binnen het plangebied ruimte moet worden gecreëerd voor het tijdelijk bergen van water. De in het stedenbouwkundig plan geschetste waterpartij voorziet hier in voldoende mate in.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen speelt duurzaam waterbeheer ook een rol. Het gebruik van niet-uitlogende materialen, vertraging van de wateraf-



## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlokatie

voer en het toepassen van bodempassages maken onderdeel uit van het beleid van de gemeente, zoals dat is verwoord in het gemeentelijk waterplan: Waterpas.

### 5. **Beheer**

De waterpartijen dienen vanaf de kant (maaipad) of vanuit het water (te waterlaadplaats maaiboot) bereikbaar te zijn. De keuze is afhankelijk van de breedte van het profiel.

### 6. **Juridische toelichting**

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is: 'Lewenborg 2001', vastgesteld op 30 oktober 2002 en goedgekeurd op 10 juni 2003. Het plan is op 25 februari 2004 onherroepelijk geworden.  
*In het voorliggend plan heeft de onderhavige locatie de bestemmingen Groen en Water.*

*Dit stedenbouwkundig plan heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats vormt het een aanzet voor de herziening van het geldende bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen zullen te zijner tijd via de procedure, neergelegd in de artikelen 23 tot en met 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast -en dat is momenteel het primaire doel- is het voorstel bedoeld als ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de aangewezen projectprocedure) met het oog op deze (bouw)plannen, die afwijken van het geldende bestemmingsplan, maar in overeenstemming zijn met de voorgenomen herziening van het plan. Voorwaarde voor toepassing van de aangewezen projectprocedure is dat Gedeputeerde Staten het plan voor toepassing van deze procedure in aanmerking laten komen. Dit kan als:*

- het stedenbouwkundig plan voldoende inzicht biedt in de voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en de ruimtelijke effecten daarvan op de omgeving;*
- het stedenbouwkundig plan de instemming heeft van de gemeenteraad of een raadscommissie;*
- over het plan overleg is gevoerd met de Commissie Bestemmingsplannen.*

*In het kader van de te houden inspraakprocedure op grond van de Inspraakverordening wordt het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd en wordt in die periode de mogelijkheid geboden schriftelijk opmerkingen over het plan in te brengen. Eventuele op- en aanmerkingen worden genoteerd in het inspraakverslag dat aan burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. In het inspraakverslag worden de ingekomen reacties weergegeven op een zodanige wijze dat duidelijk wordt gemaakt op welke onderdelen en in welke mate rekening is gehouden met de meningen. Het inspraakverslag wordt binnen drie maanden na afloop van de inspraakperiode aan burgemeester en wethouders aangeboden ter vaststelling. Het stedenbouwkundig plan wordt vervolgens samen met het inspraakverslag aan de Raadscommissie en de Raad voorgelegd voor instemming respectievelijk vaststelling.*

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord

Aan de raad,

Op 24 januari 2006 hebben wij het ontwerp-stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Mede naar aanleiding daarvan hebben wij in het plan enkele wijzigingen aangebracht, waarover hieronder meer. Wij leggen het plan nu ter vaststelling aan u voor.

#### **Achtergrond**

De Grunobuurt is een van de twaalf wijken in de stad die zijn aangewezen als wijkvernieuwingswijk. Het ontwerp-stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord omvat het woongebied van Nijestee, exclusief het zgn. Nelf-terrein. Het gebied wordt omsloten door het Noord Willemskanaal aan de oostzijde, het Nelf-terrein en de spoorlijn aan de noordkant, de Paterswoldseweg aan de westkant en de Parkweg aan de zuidzijde. Het betreft een deelgebied van de op 7 december 2004 vastgestelde ontwikkelingsvisie voor de Grunobuurt, 'De Verbinding' en het Model 3, 'Weefsel' dat op 28 juni 2005 de voorkeur kreeg als het uit te werken model voor de nieuwe Grunobuurt.

Overeenkomstig de intentieovereenkomst Grunobuurt tussen de gemeente en Nijestee (door u vastgesteld op 22 februari 2005) heeft opdrachtgever Nijestee de stedenbouwkundige werkzaamheden uitbesteed aan het architectenbureau De Zwarte Hond. Het ontwerp-stedenbouwkundig plan, de uitwerking van het model 'Weefsel', is totstandgekomen in een plangroep waarin ook vertegenwoordigers uit de Grunobuurt - 'Het Wilde Klubje' - waren opgenomen. In de modellenstudie is het Nelf-terrein ruimtelijk en functioneel gekoppeld aan de Grunobuurt-Noord. Dit terrein betreft een afzonderlijk exploitatieproject onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Voor dit deelgebied zal op termijn een concept-stedenbouwkundig plan aan u worden voorgelegd, eveneens als uitwerking van het 'Weefsel'-model.

#### **Het plan**

Evenals de huidige buurt gaat het ontwerp-stedenbouwkundig plan uit van gesloten bouwblokken en besloten, op de buurt gerichte openbare ruimtes. Een nieuw stratenpatroon met gesloten bouwblokken

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord

en daartussen openbare ruimten van verschillende afmetingen vormen samen een weefsel van bebouwing en pleinruimtes met een merendeels groen of juist stenen karakter. De combinatie van wisselende bouwhoogtes en gevarieerde pleinmaten zorgt voor afwisseling, een eigen uitstraling van elke plek en toch een identiteit voor de buurt als geheel. Langs de Paterswoldseweg, de Parkweg en het Hoornsediep blijven de rooilijnen dezelfde. Daardoor bestaat de buurt ook in de toekomst uit duidelijke wanden naar de stad en een binnengebied gericht op verblijven en ontmoeten. De bestaande particuliere woningen aan de Parkweg, de Paterswoldseweg en het Hoendiep worden op een goede manier opgenomen in de structuur met gesloten bouwblokken.

De keuze voor de gesloten bouwblokken (1 t/m 8) leidt ertoe dat het gewenste aantal te bouwen woningen, de gevraagde woningdifferentiatie en het vereiste parkeerregime - met alleen het bezoekersparkeren op straat - goed in te passen zijn. Het concept-stedenbouwkundig plan maakt het mogelijk een onderwijsfunctie tot ca. 3000 m<sup>2</sup> bvo, inclusief de buitenspeelvoorziening, in het plan onder te brengen. Indien het gewenst is de uitbreiding van de vensterschool 'De Starter' in de Grunobuurt te realiseren heeft het de voorkeur deze te integreren in blok 6. De bouwhoogte binnen een blok varieert van drie tot zeven lagen. Hierdoor is er in elk bouwblok ruimte voor verschillende woningtypen zonder dat de buurt haar eenheid verliest. De wisselende bouwhoogte draagt tevens bij aan een gevarieerde beleving van de woonstraten en de reeks van groene pleinen, het hart van de buurt. De indirecte ontsluiting van de buurt voorkomt sluipverkeer: er is alleen bestemmingsverkeer. De voortuinen vormen een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar. Ze dragen in grote mate bij aan de verblijfskwaliteit van de straten. De beoogde bijzondere architectuur met de vele voordeuren, erkers, baksteendetails en ornamenten zorgen voor een menselijke schaal en geven de buurt herkenbaarheid.

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt in 5 fasen uitgevoerd, evenals de sloop van de bestaande bebouwing. De sloop- en bouwfasering is mede afhankelijk van de herhuisvesting van de bewoners. De start van de sloop voor de eerste bouwfase is begin 2007 gepland. De oplevering van de laatste fase wordt verwacht medio 2012. Gestreefd wordt naar een aaneensluitende realisering van het Nelfterrein. De sloop begint pas als de bewoners allen geherhuisvest zijn. Te zijner tijd wordt bekeken of de fasen wat in elkaar kunnen worden geschoven om de totale bouwtijd te bekorten.

### Inspraak

De mogelijkheid van inspraak op het ontwerp-stedenbouwkundig plan is gepubliceerd op 1 februari 2006 in de Groninger Gezinsbode. In de inspraakperiode tussen 2 februari en 1 maart 2006 zijn er 96 reacties ontvangen, waarvan 9 brieven en 87 standaardformulieren (waaronder 27 zonder naam en/of adres) waarop bewoners van de buurt een aantal items van het conceptplan konden waarderen, met of zonder individuele aanvullingen. Tevens heeft op 16 februari 2006 een inspraakavond plaatsgevonden; het verslag van de avond is als bijlage toegevoegd. In het inspraakverslag zijn de inspraakreacties op thema gerangschikt en voorzien van de gemeentelijke reactie erop.

Een groot deel van de inspraakreacties heeft betrekking op de bouwhoogten, de dichtheid van de bebouwing en een dependance van Vensterschool 'De Starter' in de nieuwe Grunobuurt. De reacties op de bouwhoogten zijn divers. Uit een op een informatieavond gehouden enquête blijkt dat van 114 bezoekers 62 de bouwhoogte als slecht ervaren (ruim 54 %) en 52 als goed of neutraal (bijna 46 %). In onze reactie m.b.t. de bouwhoogten en de dichtheid geven wij aan dat in principe tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de meerderheid van de insprekers om de toegestane hoogte van 7 lagen te beperken tot 5 lagen. Hierbij tekenen wij aan dat een inperking van alleen de hoogten niet voldoende is. Een beperking van de toegestane bouwhoogten betekent dat de gehele typologie moet

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord

worden herzien. In de gekozen typologie, die juist streeft naar een hoge bebouwingsdichtheid en waarbij de hoogteopbouw in reeksen van 3 t/m 7 lagen is uitgezet, reageren de gekozen trapvormen tegendraads op elkaar om tot de meest gunstige vorm van massa-verdeling, lichttoetreding, bezonning, eigenheid en eenheid te komen. Het is ook niet te verantwoorden dezelfde massa onder te brengen in een hoogte tot 6 lagen. Overigens komen de bouwhoogten in 6 en 7 lagen slechts op enkele plaatsen in het plan voor.

De mogelijkheid in de buurt de dependance van de Vensterschool te realiseren stuit met name op het bezwaar dat een dergelijke functie zeer veel verkeer met zich meebrengt in de vorm van kiss-and-ride, dit gevoegd bij het reeds aanwezige verkeer op de kruising Westinghousestraat - Parkweg vanwege de bestaande vensterschool.

Onze reactie geeft aan dat momenteel een aantal mogelijke locaties, in en nabij het stadspark, voor de dependance van de Vensterschool 'De Starter' onderzocht wordt. Het concept-stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord schept de planologische mogelijkheid een onderwijsfunctie in de nieuwe woonbuurt te realiseren, in het geval dat de overige lokaties niet haalbaar blijken. In een volgend stadium dienen de daarbij benodigde parkeerbehoefte en het toekomstige logistieke vraagstuk over het verkeer, de ontsluiting en afwikkeling ervan, onderzocht en opgelost te worden. Een eerste globale verkenning heeft inmiddels laten zien dat de Grunobuurt-Noord zonder nadere verkeersmaatregelen geen ruimte laat voor een dependance.

### Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de Kleine Commissie van de Commissie Bestemmingsplannen van de provincie, van ProRail, van de Hulpverleningsdienst (brandweer) en van het waterschap Noorderzijlvest. De reactie van de Hulpverleningsdienst betrof het ontbreken van de rapportage m.b.t. externe veiligheid. Daarnaast heeft de HVD advies uitgebracht m.b.t. de verantwoordingsparagraaf (zie onder advies brandweer).

ProRail vraagt aandacht voor een aantal milieuaspecten. Het betreft:

- a. geen rekening gehouden met industrielawaai vanwege het spooreplacement;
- b. overschrijding voorkeursgrenswaarden vanwege het spoorweglawaai;
- c. geen aandacht geschonken aan het aspect luchtkwaliteit vanwege het dieselmaterieel op de aangrenzende spoorbaan
- d. de noodzaak voor onderzoek m.b.t. externe veiligheid (toetsing normering, ook m.b.t. het emplacement), invulling geven aan de verantwoordingsplicht,
- e. ProRail wil graag betrokken worden bij ontwikkeling Nelfterrein, m.n. vanwege veiligheidsaspecten
- f. Het stoppen van chloortransport is een verkeerd voorbeeld m.b.t. beperking groepsrisico.

Immiddels is een rapportage m.b.t. externe veiligheid opgesteld. Zowel de provincie als ProRail hebben daar tussentijds op gereageerd en mede op basis daarvan is de definitieve rapportage opgesteld.

Het waterschap Noorderzijlvest constateert dat de waterparagraaf in het conceptplan nog onvoldoende is uitgewerkt. Bovendien dient er rekening mee gehouden te worden dat een evt. aanpassing van de waterhuishouding geen consequenties heeft voor de stabiliteit en ligging van de spoorbaan.

### *Gemeentelijke reactie*

Industrielawaai: geen rekening gehouden met industrielawaai vanwege het spooreplacement:

Onlangs is in verband met een nieuwe aanvraag milieuvergunning voor het emplacement een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de aanvrager de meest relevante bronnen en geluidsbelastingen in beeld heeft gebracht. Daarbij is vastgesteld dat de meest relevante bronnen zich niet in de directe nabijheid van het plangebied bevinden. Aanvullende berekeningen zijn ons inziens dan ook niet noodzakelijk.

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord

Daarbij komt dat het emplacement niet grenst aan het plangebied. Het Nelf-terrein ligt daar nog tussen en bestaande bebouwing aan het Hoornsediep Wz (die ook bij realisatie van de herinrichting blijft bestaan) ligt dichterbij dan de vervangende nieuwbouw.

Conclusie: de (vergunde) geluidsruimte voor het emplacement wordt niet beperkt door de bouwplannen in de Grunobuurt-Noord.

Geluid: overschrijding voorkeursgrenswaarden vanwege het spoorweglawaai:

De voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) vanwege spoorweglawaai wordt in het plangebied inderdaad overschreden. Dit geldt overigens niet voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 73 dB(A) voor vervangende nieuwbouw en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 70 dB(A) voor nieuwe situaties. Hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder zullen bij de artikel 19-procedure worden aangevraagd, omdat nu nog niet duidelijk is om welke en hoeveel woningen het gaat.

Wij hebben overigens wel degelijk een afweging gemaakt met betrekking tot het treffen van overdrachtsmaatregelen cq geluidswerende maatregelen. Er zijn twee mogelijkheden:

- Meer afstand tussen spoor en (vervangende) nieuwbouw: deze optie is niet gewenst om stedenbouwkundige redenen en vanwege doelmatig gebruik van de ruimte. De nieuwbouw sluit aan op de bestaande bouw, die overigens dichterbij het spoor ligt.
- Geluidwerende voorzieningen zoals een scherm: deze optie is niet gewenst in binnenstedelijk gebied.

In dit geval kiezen wij dus niet voor deze opties. Een belangrijk argument daarbij is dat het hier met name vervangende nieuwbouw betreft. Wij verwachten overigens dat aansluitend op de bouw van de nieuwe Grunobuurt Noord de locatie Nelfterrein ontwikkeld zal worden. De bebouwing op het Nelfterrein zal de Grunobuurt Noord deels afschermen, waardoor deze buurt minder geluidsbelasting ondervindt. Mogelijk zullen daardoor meer of zelfs alle woningen binnen de voorkeursgrenswaarde blijven. Overigens geldt voor het binnenniveau 35 dB(A) als wettelijke randvoorwaarde.

Luchtkwaliteit: geen aandacht geschonken aan het aspect luchtkwaliteit vanwege het dieselmateriaal op de aangrenzende spoorbaan:

In het stedenbouwkundig plan is geen aandacht geschonken aan het effect op de luchtkwaliteit vanwege het dieselmaterieel. De reden hiervan is de ruime afstand vanaf de spoorbaan tot de dichtstbijzijnde bebouwing, mede in relatie tot de dieselemisatie van het autoverkeer in de directe omgeving (die voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit).

### Veiligheid

Inmiddels is het onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (door adviesbureau Oranjewoud). De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

In dit onderzoek is tevens de Kwantitatieve risico-indicator toegepast met betrekking tot de knooppuntsituatie nabij het emplacement (waar de doorgaande sporen samenlopen met de rangeerspooren)

Het concept-rapport is tussentijds aangepast, mede op basis van opmerkingen van de provincie en van ProRail. In de eindrapportage is tevens als apart scenario de ontwikkeling van het Nelfterrein meegenomen, dat geen deel uitmaakt van dit stedenbouwkundig plan.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- Het *plaatsgebonden risico* voldoet aan de normering.
- Het *groepsrisico* komt boven de oriëntatiewaarde uit. Dat is in de huidige situatie al zo en de realisatie van het stedenbouwkundig plan draagt daar nauwelijks aan bij, immers, het aantal woningen binnen het invloedsgebied van de getransporteerde gevaarlijke stoffen neemt nauwelijks toe.

Uit het onderzoek blijkt ook dat de herontwikkeling van het Nelfterrein, dat deel uitmaakt van de zogenaamde spoorzone maar niet van het stedenbouwkundig plan, wel een relevant effect heeft op het groepsrisico. Het is dan ook van belang om bij de uitwerking van de plannen voor het Nelfterrein hiermee rekening te houden. Daarbij zal tevens overleg worden gevoerd met ProRail. Hierbij moet

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord

overigens worden opgemerkt dat voor het berekenen van de scenario's voor het Nelfterrein is uitgegaan van indicatieve gegevens (bewoners, werknemers, bouwlagen, de exacte plek)  
Wat betreft het stoppen van het chloortransport: het klopt dat dit geen maatregel is van de gemeente. Wel zal het stoppen van chloortransport een positieve bijdrage hebben op het groepsrisico. De tekst van het stedenbouwkundig plan zal hierop worden aangepast.

### Verantwoording risico's

Vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is de gemeente verplicht tot het verantwoorden van deze risico's. De paragraaf verantwoording is opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Daarbij is advies gevraagd aan de Hulpverleningsdienst. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het 'interimbeleid Groepsrisico Externe Veiligheid' van de gemeente Groningen.

Conform de verantwoordingsplicht is ingegaan op:

- de mogelijkheden tot risicovermindering (bijv. minder transport van gevaarlijke stoffen per trein)
- mogelijke alternatieven (bijv. minder bouwen of op grotere afstand bouwen)
- mogelijkheden om de omvang en de effecten van de ramp te beperken, zoals bereikbaarheid, bluswatervoorziening
- mogelijkheden tot zelfredzaamheid: het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Belangrijke factoren daarbij zijn voorlichting en voldoende adequate vluchtwegen (als randvoorwaarde bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan).

In principe zijn er geen specifieke inrichtingen in het plangebied aanwezig waarbij sprake is van verminderde zelfredzaamheid, met uitzondering van de mogelijke uitbreiding van de Vensterschool in het plangebied.

### Advies brandweer

De Hulpverleningsdienst concludeert dat ingeval zich een calamiteit voordoet, deze voor de hulpverlening niet effectief bestrijdbaar is. Maatregelen om dit risico te reduceren zijn het verminderen van de transporten van gevaarlijke stoffen in omvang of frequentie, of het verminderen van de personendichtheid in het plangebied. Beide opties zijn moeilijk realiseerbaar. De Hulpverleningsdienst adviseert de personendichtheid (en daarmee de overschrijding van de oriënterende waarde) niet verder te vergroten. Vanuit dat oogpunt beschouwt zij de bebouwing van het Nelfterrein (behoort niet tot het stedenbouwkundig plan) niet wenselijk. Ook adviseert de Hulpverleningsdienst geen bestemmingen toe te voegen waarin zich personen bevinden met een geringere zelfredzaamheid. Vanuit dat oogpunt is de plaatsing van de Vensterschool niet wenselijk. Ook in de reactie van de provincie wordt de realisatie van de school niet wenselijk geacht.

Tot slot adviseert de Hulpverleningsdienst een denktank/onderzoeksteam te vormen (vanuit RO, Milieudienst, brandweer, i.s.m. ProRail en NS), met als doel de bereikbaarheid en bluswatervoorziening langs het spoor te verbeteren (zoals vastgesteld in het Raamplan Spoor, 2004). Dit is overigens niet specifiek van toepassing voor dit plangebied, maar voor een groot deel van het binnenstedelijk gebied langs het spoor. Het bevoegd gezag dient zelf de afweging te maken of het groepsrisico in het plangebied aanvaardbaar is.

### Conclusie aanvaardbaarheid risico's

Met name omdat het hier een bestaand groepsrisico betreft, dat niet of nauwelijks stijgt vanwege de realisatie van het stedenbouwkundig plan (het aantal woningen groeit nauwelijks) kunnen wij de risico's vanwege dit stedenbouwkundig plan verantwoorden en adviseren wij u dit stedenbouwkundig plan vast te stellen.

Daarnaast zullen wij bij het onderzoek en de besluitvorming over de locatie van de uitbreiding van de Vensterschool de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid meenemen (toename van personen met een geringe zelfredzaamheid), incl. het advies van de Hulpverleningsdienst.

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord

Bij de ontwikkeling van het Nelfterrein zullen wij de resultaten van het veiligheidsonderzoek en het advies van de Hulpverleningsdienst betrekken, en ProRail vragen bij de planvorming een rol te spelen. Tot slot zullen wij een denktank/onderzoeksteam formeren (HVD/brandweer, RO/EZ en Milieudienst) om een plan op te stellen voor een betere bereikbaarheid en bluswatervoorziening langs het spoor.

### Waterhuishouding

In de waterparagraaf van het concept stedenbouwkundig plan waren de te nemen maatregelen m.b.t. de waterhuishouding niet benoemd. Inmiddels zijn de concrete maatregelen in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Het betreft o.a. de verharding, het gescheiden rioolstelsel en het gebruik van duurzaam materiaal.

### Wijzigingen in het concept-stedenbouwkundigplan

De insprekers op het concept-stedenbouwkundig plan hebben veelvuldig gereageerd op het aspect van de bouwhoogte. Een kleine meerderheid is tegen een bouwhoogte van 7 lagen, die als te massaal wordt ervaren. De wens wordt uitgesproken de hoogte te beperken tot 5 lagen. Veel reacties daarover zijn ook positief met de relativering dat deze hoogte in geringe mate in de bebouwing voorkomt direct aansluitend aan de randen en de pleinen van het plan. Doordat in alle situaties sprake is van lagere bebouwing tegenover de 7 lagen is zowel de privacy als de bezonning in grote mate gewaarborgd. Wij zijn van oordeel dat het concept stedenbouwkundig plan op dit punt geen wijziging behoeft. De belangrijkste argumentatie hiervoor vormt de omstandigheid dat met een wijziging van de hoogte de gehele typologie herzien dient te worden. Een lagere bebouwingsdichtheid heeft tevens exploitatieve gevolgen voor Nijestee.

Het stedenbouwkundig plan geeft de mogelijkheid de uitbreiding van de Starter te realiseren. De bezwaren van de insprekers richten zich op het kiss-and-ride met de daarbij benodigde parkeerbehoefte en het toekomstige logistieke vraagstuk van de ontsluiting en afwikkeling van het verkeer. Het is inderdaad moeilijk zonder extra verkeersmaatregelen de verkeersafwikkeling en het parkeren adequaat te regelen. Bovendien blijkt uit het vooroverleg met de Hulpverleningsdienst en de provincie dat deze organisaties de bouw voor de uitbreiding van de vensterschool, vanuit het oogpunt van de externe veiligheid m.b.t. het groepsrisico, afraden.

Mede omdat het schoolbestuur en de ouderraad een voorkeur hebben voor de locatie Stadspark stellen wij u voor af te zien van de genoemde mogelijkheid in het stedenbouwkundig plan.

Het vooroverleg met de diverse overheden en organisaties heeft verder geleid tot een wijziging van het concept stedenbouwkundig plan aangaande de waterparagraaf en diverse milieu aspecten. Concretere maatregelen en hantering van normen zijn in het hierop gewijzigde stedenbouwkundigplan aangegeven.

### Welstandsnota

De welstandsnota wordt aangepast aan de toekomstige situatie.

Voor de welstandstoets zijn de criteria voor het gebiedstype G07, Formele planmatige Stadsuitbreidingen en Vinexlocaties, van toepassing. Daarnaast maakt de locatie deel uit van het hoofdnetwerk van de stad, de Paterswoldseweg (zie kaart 3 Het netwerk). De nota is overeenkomstig aangepast en als bijlage toegevoegd.

### Economische uitvoerbaarheid

Met woningbouwcorporatie Nijestee is in een samenwerkingscontract (zie bijlage) vastgelegd dat Nijestee de Grunobuurt-Noord ontwikkelt. De totale grondexploitatie met de eventuele risico's is de verantwoordelijkheid van Nijestee. Op basis van offertes verricht de gemeente de nodige advies-, begeleidings-, toetsings- en engineeringswerkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn in drie offertes verwerkt. De eerste offerte heeft betrekking op de begeleidings- en advieswerkzaamheden tot en met de vaststelling van het definitief stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord. De tweede offerte betreft de plankosten rond de uitvoering van de bouwplannen, de derde is specifiek gericht op de

## **Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Grunobuurt-noord**

werkzaamheden van het gemeentelijk Ingenieursbureau. Het openbare gebied wordt teruggeleverd aan de gemeente. Alle kosten die de gemeente dient te maken voor de totale ontwikkeling van de Grunobuurt zijn op deze wijze gedekt, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is.

### **Juridische aspecten**

Het geldende bestemmingsplan voor dit gebied is het bestemmingsplan 'Binnenstad Groningen 1976' dat op 6 februari 1978 is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten op 24 april 1979 is goedgekeurd. Het voorliggende plan wijkt af van dit bestemmingsplan. Dat betreft met name de begrenzing van de buurt en de bebouwingseisen, waar sprake is van intensivering en verdichting. Hierom is dit stedenbouwkundig plan opgesteld: het zal de basis vormen voor een toekomstig nieuw bestemmingsplan. Tevens dient het stedenbouwkundig plan als ruimtelijk kader waarbinnen vrijstelling kan worden verleend (artikel 19 lid2 Wro) ten behoeve van bouwplannen die afwijken van het geldende bestemmingsplan.

### **Voorstel**

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

1. het definitieve stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord vast te stellen;
2. de Welstandsnota overeenkomstig aan te passen;
3. een taakstellend plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 144.848- exclusief BTW;
4. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.



## Raadsvoorstel - Stand van zaken Wonen boven winkels.

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Stand van zaken Wonen boven winkels.

#### *Stand van zaken NV Wonen boven Winkels Groningen*

##### **0. Inleiding**

In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 10 mei 2006 is gevraagd om een stand van zaken te geven betreffende de NV Wonen boven Winkels Groningen (NV).

Om niet helemaal met de deur in huis te vallen volgt hieronder eerst een korte schets van de historie, uitgangspunten en doelstelling van de NV ten tijde van het besluit tot oprichting.

Daarna komen de WbW-projecten alsmede een korte evaluatie van deze projecten aan de orde inclusief een daarvan afgeleide aanpassing van afspraken.

##### **1. Historie, uitgangspunten en doelstelling oprichting van de NV**

- Begin 2004 besluit tot oprichting van de NV conform het model Maastricht.
- In de NV zijn 2 partijen, te weten de gemeente Groningen en woningstichting In.
- Het aandelenkapitaal bedraagt € 2 miljoen, waarvan 50% gestort is door de gemeente en 50% door woningstichting In.
- Risico's binnen de NV ter hoogte van aandelenkapitaal: wederom fifty-fifty gemeente/In.
- Risico's financiering NV: borgstelling gemeente i.c. gemeentegarantie met 50% achtervang van In, dus ook fifty-fifty.
- In geldt als de werkorganisatie voor de NV gezien de know how en expertise op gebied van verwerven, beheren en verhuren van onroerend goed in de binnenstad, de gemeente zit in de zgn. 'regierol'. Uitgangspunt is, dat In de projecten zelfstandig ontwikkelt en ten uitvoering brengt. Ter voorkoming van extra kosten volgt de administratieve organisatie van de NV zo veel mogelijk die van In.
- Doelstelling van de NV volgens het raadsbesluit: 200 wooneenheden in 10 jaar, hetgeen neerkomt op 20 eenheden (=10 onzelfstandige kamers, 6 zelfstandige eenheden en 4 appartementen) per jaar. Daarnaast realisatie van gewenste commerciële m2 via EZ-bijdragen. *Gemiddelde* onrendabele top

## Raadsvoorstel - Stand van zaken Wonen boven winkels.

becijferd op ca € 40.000 per eenheid (variërend van appartementen € 70.000, zelfstandige eenheden € 40.000 tot kamers € 27.500).

- Gemeentelijke bijdrage t.b.v. de onrendabele top ca € 25.000,- per eenheid, dus voor de eerste twee jaren (40 eenheden) budget vastgesteld van € 1 miljoen. In zou minimaal de beheerskosten (ca € 10.000 per eenheid) voor zijn rekening nemen.
- Actiegebieden in eerste instantie Museumroute (A-kerkhof), Gelkingestraat en Gol'n Raand (Nieuwe Ebbingestraat/Ged.Boterdiep). Daarnaast was er de wens van de raad de actiegebieden uit te breiden.

### 2. De projecten NV WbW

Binnen de hierboven genoemde 'actiegebieden' zijn inmiddels drie projecten begonnen, waarbij de twee aan het A-kerkhof nagenoeg zijn voltooid.

#### A-kerkhof 12.

- In het voormalig Baby Pander-pand worden, naast de renovatie van twee commerciële ruimtes ten behoeve van Noorderzon en Noorderlicht, 10 nieuwe wooneenheden en 6 ateliers gerealiseerd.
- Eerste besprekingen over het voormalig 'Baby Pander-pand' vond plaats in aanwezigheid van wethouder Dekker en gedeputeerde Gerritsen medio 2003. Na groen licht inclusief gezamenlijke subsidiëring OCSW en Provincie om zowel de huur ten behoeve van Noorderlicht en Noorderzon in het pand alsmede de vestiging van ateliers mogelijk te maken, is in 2004 het pand aangekocht door de NV.
- Deze commerciële ruimtes en de ateliers zijn inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen.
- Op dit moment vindt de oplevering plaats van de achter het pand gerealiseerde nieuwe 10 studio's.

#### A-kerkhof 10

- Omdat gemeente al jaren op zoek was naar een geschikte locatie in de omgeving van de Aa-kerk voor het invalidentoilet, heeft de NV zich er voor ingezet deze te realiseren in één van de panden aan het A-kerkhof. Toen dit niet mogelijk bleek bij Noorderlicht, is (mede) met het oog op de betere ontsluiting van de nieuwe eenheden van nummer 12 aansluitend het buurpand nr 10 gekocht. Het invalidentoilet zal volgens planning eind juni 2006 in gebruik genomen kunnen worden.
- Inmiddels is de winkel beneden na renovatie verhuurd aan het Centrum voor Beeldende Kunst. Omdat vestiging van het toilet mogelijk ten koste gaat van de verhuurbaarheid van de commerciële ruimte ernaast is de Milieudienst 'achtervangende huurder' ten behoeve van het marktkantoor.
- De drie nieuwe wooneenheden zullen bovenop het bestaande kamerverhuurbedrijf worden gerealiseerd. Ook daarvan vindt de oplevering binnenkort plaats.

#### Gelkingestraat 46/48 en Donkersgang 3

- Het eerste project binnen het WbW-actiegebied Gelkingestraat.
- In 2005 aangekocht om in de al jaren leegstaande maar beeldbepalende panden 8 hoogwaardige appartementen alsmede 4 zelfstandige éénpersoonseenheden aan de Donkersgang te realiseren. Subsidiëring vindt ook plaats vanuit de afdeling Monumenten om de waardevolle –soms middeleeuwse- elementen te restaureren c.q. te behouden. Oplevering van de panden is gepland eind 2006.
- Gezien de grote onrendabele top van het project kreeg het project van woningstichting In een extra substantiële bijdrage ineens.
- Naast de functie Wonen 'in monumenten' worden de twee bestaande winkelsruimtes gerenoveerd. Volgens planning vindt de oplevering van de commerciële ruimte, waarin de kapperszaak is gevestigd, plaats in juli van dit jaar.

#### Opsomming van het bezit van de NV

5 commerciële ruimtes  
24 nieuwe wooneenheden, waaronder 8 hoogwaardige appartementen  
7 ateliers

## Raadsvoorstel - Stand van zaken Wonen boven winkels.

1 invalidentoilet  
renovatie en update van 8 bestaande onzelfstandige eenheden.  
In totaal is conform de uitgangspunten ca € 7 ton aan WbW-subsidie verstrekt.

### 3. Korte evaluatie van de WbW-projecten: het zijn lastige projecten

Het werkterrein van de NV is de binnenstad van Groningen. Inherent daaraan blijken de door de NV geïnitieerde projecten uiterst lastig te realiseren. Wij hebben dat vorig jaar bij de presentatie van de eerste jaarrekening reeds aan u gemeld. Bouwen in de binnenstad houdt in, dat wil een project überhaupt tot uitvoering komen, er met vele partijen - die allen stuk voor stuk menen rechten te hebben op het stukje binnenstad waar de projecten zich bevinden – dient te worden overlegd en onderhandeld. Dat blijkt niet eenvoudig en kost tijd en geld. Ook de media weten wat dat betreft de NV te vinden! Ook is gebleken dat in opdracht van de NV gemaakte haalbaarheidsonderzoeken, die vooraf gaan aan de aankoop van een pand, niet voldoende houvast geven om de kosten van de benodigde investeringen juist in te kunnen schatten. Bovendien biedt de expertise van een ingehuurd architect evenmin deze garantie.

Mede daardoor is er niet voldoende grip op de te verwachten risico's en de daarmee samenhangende projectkosten. Dat komt aan de oppervlakte bij alle drie bovengenoemde projecten. Met als gevolg, dat positief ingeschatte/begrote projecten temauwernood of net niet kostendekkend zijn.

#### *Een aanscherping van de administratieve organisatie van de NV*

Om bij nieuwe projecten maximaal te kunnen inspelen op dit soort problemen heeft de NV (binnen de samenwerkingsvorm en conform de uitgangspunten) de administratieve organisatie tegen het licht gehouden.

Uitgangspunt bleef dat In de projecten van 'aanbesteding t/m oplevering en exploitatie' ter hand neemt. Nieuw is dat een duidelijker afbakening van de opdrachtgeversrol (NV) en opdrachtnemerrol (In) tot stand is gebracht: deze was tot nu toe te diffuus, waardoor verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeente, In en NV niet adequaat apart waren toe te rekenen.

Dat heeft geleid tot nieuwe afspraken, waarvan de belangrijkste zijn:

- gemeente zet nog sterker in op de beleidskant van het wonen boven winkels en de bepaling van de actiegerieden, terwijl In voornamelijk expertise levert met betrekking tot de projectontwikkeling en -uitvoering. Over aankoop van nieuwe panden beslissen beide partijen gezamenlijk;
- Meer duidelijke scheiding opdrachtgever (NV) en -nemer (In). In zal nog veel meer dan nu het geval is fungeren als een werkmaatschappij, die de projecten van de NV realiseert en er volledig op aanspreekbaar is c.q. het risico van draagt. Daarvoor ontvangt In van de NV een 'ontwikkelingsfee' van 5% van de aanneemsom. Op die manier blijft de NV gevrijwaard van niet begrote c.q. ingecalculerde rekeningen en tegenvallers achteraf.

### 4. Tot slot

Op dit moment wordt de jaarrekening 2005 alsmede de begroting 2006 van de NV voltooid en aan de aandeelhouders ter goedkeuring voorgelegd. Bovendien wordt er binnen de NV gewerkt aan verdere detailleringen binnen het 'afsprakenkader', waarvan in het voorafgaande een eerste aanzet is gegeven. Mocht deze jaarrekening en begroting daar aanleiding toe geven, dan zal niet alleen de administratieve organisatie van de NV, maar ook het financiële raamwerk tegen het licht worden gehouden.

In de tweede helft van dit jaar zullen wij u de jaarcijfers presenteren en tegelijkertijd uitgebreider ingaan op genoemde detailleringen van de afspraken (zowel binnen de administratieve organisatie als met betrekking tot het financiële raamwerk, indien dat het geval is).

Wij houden u ook wat dat betreft op de hoogte.

Het gaat te ver in het kader van deze voortgangsnotitie concrete projecten te noemen, die de NV thans op de korrel heeft. Dat gaat in tegen het belang van de NV. Wel is ook hier een waarschuwing op zijn plaats: veel eigenaren weten de NV voor raad en daad te vinden, echter weinig eigenaren van panden

## **Raadsvoorstel - Stand van zaken Wonen boven winkels.**

in de binnenstad zijn bereid 'binnen het redelijke' hun bezit te verkopen, ook al is er langdurige leegstand. Dan wel is de idee bij die eigenaren dat de portemonnee van de NV ruim gevuld is.