

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 29 augustus 2007

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

Datum: woensdag 29 augustus 2007
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: H.P. Klijnsma
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 29 augustus 2007](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 29 augustus 2007.](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2007".](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan inzake industrieterrein Paradijsvogelstraat en vervallen geluidszone](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006 en aanvraag uitvoeringskrediet
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006.](#) (pdf)
- B.2. Notitie Groninger Studenten Bond en Dwars inzake huurteams
- B.3. Stand van zaken Meerstad

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag vergadering 6 en 14 juni 2007

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 29 augustus 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W nr. 07/08
Datum: woensdag 29 augustus 2007
Tijd: 20.00 – 22.00 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr H.P. Klijnsma
Commissiegriffier: dhr H. Dijksterhuis ☎ 367 7724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

OPENING EN MEDEDELINGEN

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

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Vaststelling conformstukken:

Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-Zuid

Voorstel inzake voorbereidingsbesluit “Helper Weststraat en omgeving 2007”

Voorstel inzake planschade art. 49 WRO inzake
J. van Ruysdaelstraat (Boonstra)

Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan industrieterrein Paradijsvogelstraat en
vervallen geluidszone

A.2. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006 en aanvraag uitvoeringskrediet
- B.2 Notitie Groninger Studenten Bond en Dwars inzake huurteams
- B.3 Stand van zaken Meerstad

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Lange termijnagenda
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.3. Vaststelling verslag vergadering 6 en 14 juni 2007

Verslag raadsce.Ruimte en Wonen 29 augustus 2007.

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 29 augustus 2007

Plaats: oude raadzaal

Tijd: 20.00 uur tot 22.15 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. van der Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), A. de Rooij (PvdA), J. Vogel (CDA), J. Schaaf (SP), D. de Jong (ChristenUnie), S. Antuma (Student & Stad), B. de Boer (VVD), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), E. v.d.Wilt (D66) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: J. Nijhoff, Tj. van Riemsdijk, M. van Maanen (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- na afloop openbare vergadering nog een korte besloten bijeenkomst

Mededelingen wethouder

- Ministerraad heeft besloten de Groningse Centrale Zone toe te laten tot de nota Ruimte
- Nog geen overeenstemming bereikt m.b.t. het Impulsbudget Lewenborg; hij zegt toe de achterliggende stukken ter inzage te leggen (advies stadsadvocaat e.d.)
- Subsidieaanvraag "spoorse doorsnijdingen" wordt in nauw overleg met ministerie opgesteld; mogelijk wordt de lopende beroepsprocedure daardoor stopgezet
- Komen nog 2 kleine wijzigingen van technische aard op het raadsvoorstel Eemspoor-Zuid voor de raadsbehandeling op 26 september a.s.

Vaststelling agenda

Ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk inzake vaststelling bestemmingsplan Eemspoor-Zuid

dhr. Vogel – wijze van omgang met huidige gebruikers van de manege ?

dhr. de Haan – info over omvang uitvoeringskrediet

weth. de Vries – schriftelijk op beide vragen terug voor de raadsbehandeling

2^e conformstuk inzake voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat e.o. 2007"

geen opmerkingen

3^e conformstuk inzake planschade art. 49 WRO (J. v. Ruysdaelstraat)

mevr. Boonstra (inspreker) geeft een korte toelichting op de aanvraag planschade: onvoldoende

aandacht gegeven aan de argumenten van de deskundige die de planschade heeft vastgesteld en

volstrekt onvoldoende rekening gehouden met bestaande gemeentelijke inspraakprocedures

mevr. de Boer – aantal argumenten gehoord die het wenselijk maken dat het college een gesprek heeft

met de aanvragers om tot een oplossing te komen

dhr. de Jong – reactie van de wethouder ? – vooralsnog geen aanleiding om advies inzake vergoeding

planschade niet over te nemen – wijze van inspraak vraagt wel nadere toelichting (lag al een compleet

plan, aanbesteed en wel ?)

mevr. Voortman – sluit aan bij ChristenUnie – herplantplicht bomen: uitvoeren !

dhr. de Rooij – gesprek tussen college en aanvragers zeker zinvol

dhr. Schaaf – gesprek zeker wenselijk

dhr. Vogel – sluit aan bij ChristenUnie

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 29 augustus 2007.

weth. de Vries – indien toezeggingen gedaan, dan ook nakomen (herplant bomen) – advies commissie planschade niet anders wegen – zegt toe bereid te zijn om met aanvragers in gesprek te gaan – zal voor de raadsbehandeling schriftelijk reageren op de wijze waarop de inspraak is verlopen
4^e conformstuk inzake vaststelling bestemmingsplan industrieterrein Paradijsvogelstraat
geen opmerkingen

de voorzitter concludeert dat alle vier voorstellen als conformstuk naar de raad gaan

A.2 RONDVRAAG.

dhr. Antuma – info over nieuwe naamgeving campagne “Doe normaal ja..”

dhr. de Jong – toegezegde informatie over geluidswerende voorziening A7 ter hoogte van Stadspark is nog niet ontvangen door de raadscommissie

mevr. de Boer – graag info over procedure m.b.t. drie gepresenteerde bouwplannen Kempkensberg; gang van zaken in Wooschepenhaven vraagt onderzoek van college; graag t.z.t. info

weth. de Vries – naamgeving campagne even bezien en meenemen bij vervolg studentenhuisvesting – bij commissievergadering volgende week (5 sept.) mondeling terug op kwestie geluidswal Stadspark – al schriftelijk ingegaan op procedure rond bouwplannen Kempkensberg, kan nog wel een keer – geen zicht op problemen rond Wooschepenhaven (mevr. de Boer: zal schriftelijk voorleggen...)

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 VOORSTEL INZAKE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN ZERNIKE 2006

dhr. Spakman – ziet er goed uit, incl. transferium – wel verbaasd over de omvangrijke kredietaanvraag – energievisie aanscherpen

dhr. Schaaf – geen overwegende bezwaren – te optimistisch over invulling van ruimte, fietsverkeer en groen – parkeren blijft daar een probleem

dhr. de Jong – goed plan – zienswijze ingediend door de RUG, info – Kernfysisch Versneller Instituut wordt op plankaart aangemerkt als maatschappelijk belang ?

mevr. Voortman – aanpassing betekent verbetering voor Zernike – niet zo tevreden met brief over groencompensatie, komen weinig tastbare vierkante meters groen bij (rol Paddepoelsterbos) – over uitwerking Paddepoelsterweg wel tevreden

dhr. Vogel – ook ruimte voor remise van de tram ? – ecologische zone realiseren langs het fietspad

dhr. Antuma – nu enkele onveilige fietssituaties in dit gebied

dhr. v.d.Wilt – ecologische hoofdstructuur, info – 250 eenheden studentenhuisvesting realiseren ? –

mevr. de Boer – meer parkeerplaatsen op transferium realiseren – parkeernormen, info – meer groen !

weth. de Vries – blij met brede steun – dit plan biedt de kans op een beter verblijfsklimaat in dit gebied (door bijv. autoverkeer van centrale as weg te halen) – meer groen opgenomen in dit plan – ecologische zone langs fietspad met plaatsing van bomen is niet verstandig – ruimte voor een tramremise is gereserveerd – in dit plan voldoende ruimte voor parkeren; bovendien eigen verantwoordelijkheid van instellingen – afspraken met RUG gemaakt over maximaal 250 eenheden studentenhuisvesting; nog geen ontwikkelaar voor aangetrokken – niet raar dat RUG zienswijze indient – kredietaanvraag wordt gedekt uit kavelverkoop en bijdragen van Rijk en Hanzehogeschool

de voorzitter concludeert dat het voorstel, op verzoek van de CDA-fractie, als discussiestuk naar de agenda van de raad gaat, met toepassing van een 1 minuut-interventie

B.2 NOTITIE GRONINGER STUDENTENBOND EN DWARS INZAKE HURTEAMS

mevr. Woestenburg (Groninger Studenten Bond) – gemiddelde student betaald te veel voor zijn kamer en is niet op de hoogte van het puntensysteem – veelal niet bereid tot procedure bij huurcommissie – huiseigenaren hebben op dit moment te veel vrijheid (te hoge huurprijzen en niet verrichten van achterstallig onderhoud) – rol voor huurteams om bij studenten tot puntenberekening te komen en te kijken naar achterstallig onderhoud – elders in het land ook van toepassing en hoog scoringspercentage

Verslag raadsce.Ruimte en Wonen 29 augustus 2007.

dhr. Duits (namens DWARS) – probleem bestaat nog steeds dus blijktbaar is dit nog steeds nodig – huurteams treden proactief op en ondersteunen waar nodig – ook taak voor de gemeente op terrein van handhaving – enige manier om effectief te kunnen optreden is om iets te doen aan de huurprijs
dhr. Bos (namens ROOD) – initiatiefnemer tot “huismelker van het jaar” – veel meer aandacht nodig op terrein van onderhoud en kwaliteit van kamers – als dit systeem van toepassing zou zijn in Groningen zou dat de gemiddelde student ca. € 350 per jaar opleveren

mevr. Voortman – blij met dit voorstel – ervaringen elders in Nederland erg positief en daarom huurteams in Groningen ook een kans geven – ook andere bewonersgroepen zouden op termijn baat kunnen hebben bij dit systeem – meer kans op succes bij procedures via huurteams dan op individuele basis – *dhr. v.d.Wilt: elders in Nederland maken huurteams deel uit van gemeentelijke organisatie en in dit voorstel wordt het een stichting* – eerste vraag is of je huurteams wilt instellen, inbedding is uitwerkingsvraagstuk – deze oplossing kost geld maar is te financieren uit de toename van aantal kamerverhuurpanden en hogere uitkering uit het Gemeentefonds

dhr. v.d.Wilt – argumenten om iets aan de huidige situatie te doen volstrekt helder – hoe reëel zijn de cijfers die eerder en vandaag zijn overlegd – welke rol is er voor de gemeente weggelegd? – dit voorstel ook bij de onderwijsinstellingen neerleggen (zie Akkoord van Groningen) – voorstander om dit bij wijze van experiment voor de duur van een jaar uit te voeren

dhr. Schaaf – goed voorstel, ook een gemeentelijke taak en verantwoordelijkheid – voorstander van een experiment om dit gedurende een bepaalde periode eens te proberen – ook onderwijsinstellingen bij betrekken en mogelijk mee laten betalen

mevr. de Boer – sympathiek voorstel, zit goed in elkaar – geen taak voor gemeente om dit te financieren – huren zijn zo hoog omdat er nog steeds een tekort is aan studentenkamers (en daar ligt een taak voor de gemeente) – studenten voor groot deel zelf verantwoordelijk voor hun woonsituatie

dhr. v.d. Heijdt – kernvraag blijft of dit een taak is voor de overheid of niet – fractie legt eerste prioriteit toch eerder bij brandveiligheid en controle dan bij deze aanpak van (te) hoge huren

dhr. Vogel – er is wel een probleem! – wel aandachtig kijken naar de verantwoordelijkheidsvraag – waarom organiseert GSB niet zelf een huurteam en vraagt een kleine bijdrage aan betrokken huurders

dhr. Antuma – niet primair een taak voor de overheid – wel heel positief t.o.v. dit voorstel een ook voorstander van een experiment om dit gedurende een bepaalde periode te proberen – ook nadrukkelijk de onderwijsinstellingen bij betrekken

dhr. de Jong – bouwen en onderhoud van studentenwoningen wel degelijk een taak voor de gemeente – gemeente gaat niet over “de woningmarkt” en de hoogte van de huren (is landelijke regelgeving) – huurteams geen primaire taak voor de gemeente – wordt hoge huurprijs gevraagd voor kleine kamers in de binnenstad (toch na verloop van tijd geen verhuisbeweging naar vrijkomende kamers) – niet zo zeer kwantitatief probleem maar primair een kwalitatief probleem wat bij de studentenpopulatie kennelijk minder zwaar weegt – kijken naar verantwoordelijkheidsvraag – fractie steunt dit niet
weth. de Vries – overheid heeft een tweeledige taak op dit terrein: in overleg met corporaties zorgen voor een goed aanbod en handhaving regelgeving – geen oordeel over voorliggende cijfers; enquête onder beperkt aantal mensen uitgevoerd – college zou liever meer inzetten op uitvoering van bestaande taken dan op nieuw beleid – studenten mondig genoeg om problemen met hoge huren zelf op te lossen (met de middelen die daarvoor beschikbaar zijn) – geen voorstander van dit voorstel

de voorzitter sluit hierna de discussie af; het is aan de fracties zelf om hier in politiek opzicht iets mee te doen of niet

B.3 STAND VAN ZAKEN MEERSTAD

dhr. Antuma – aandacht nodig voor sociale cohesie – stuk is erg luchtig over de financiën, wel zorgen over de enorme bedragen die straks nodig zijn – Meerstad zou een uithangbord moeten worden van duurzaamheid – bovendien is dit een prachtig uitwerkingsgebied voor tal van ICT-voorzieningen zoals Energy Valley, Groningen Wireless etc. – ruimte nodig voor sportvoorzieningen in dit gebied; blij met aandacht van college voor bijv. de roeibaan bij Harkstede – kritisch over verplaatsing voetbalvelden naar Meerstad, de nu gekozen oplossing lijkt niet ideaal

Verlag raadscie.Ruimte en Wonen 29 augustus 2007.

mevr. de Boer – hoogwaardige wijk vormgeven – geen voorstander van sociale woningbouw in deze wijk; doorstroming nu vooral belangrijk – veel aandacht geven aan openbare ruimte en groenontwikkeling – cijfers gewenst (als parameters) voor de wijze van ontwikkeling van de wijk (percentages voor openbare ruimte, groen, sportvoorzieningen etc.) – vermindering van middelen mag niet leiden tot versobering van plannen maar eerder tot bijv. verkorting van de planperiode – relatie van Driebondschool met Ruischerbrug/Engelbert en straks Slochteren; nieuwbouw eerder gewenst ? –

dhr. Vogel – voorzieningenniveau in Meerstad qua ambitie hoog – hoe wordt de bestuurlijke verantwoordelijkheid tussen Groningen en Slochteren straks geregeld; speelt daar ook een discussie in over bijv. grenswijziging – nu al reserveren voor een tramlijn naar Meerstad is een goede zaak – financieringsprobleem na 2016 is een heel wezenlijk probleem waar de fractie van geschrokken is – stukken zijn erg vaag als het gaat om de noodzaak van nieuwbouw van scholen; in een wijk waar later 30.000 mensen gaan wonen is realisatie van één of twee v.o.-scholen eigenlijk zeer wenselijk – wordt de demografische ontwikkeling ook gemonitord ?

dhr. Schaaf – sluit inhoudelijk aan bij woordvoering Student en Stad en CDA – is de invulling van de wijk met haar voorzieningen gebaseerd op demografische gegevens ?

dhr. de Rooij – blij met invulling op terrein van openbaar vervoer, voorzieningen en onderwijs – fractie maakt zich grote zorgen over de financiën, met name de situatie na 2016 kan erg problematisch worden; kan het college daarover duidelijkheid geven – info over bestuurlijke verantwoordelijkheid tussen Groningen en Slochteren – vraagtekens bij werkwijze van bureau Meerstad: (wil je op bezoek dan is het dicht en voor informatie moet betaald worden !) – heeft het college voldoende inzicht in de gevolgen die de bouw van Meerstad heeft voor bestaande wijken als Lewenborg en Beijum – aandacht voor tijdige informatie van raden en staten (in de vorm van een route/tijd tabel) zodat die tijdig weten waarover besluitvorming moet plaatsvinden – WMO bij uitwerking van de wijk betrekken

dhr. de Jong – info over bestuurlijke verantwoordelijkheid Groningen en Slochteren; hoe gaan we samen werken ? – genoemde energie-prestatienorm in de stukken is ronduit teleurstellend – veel vragen over de aanleg van sportvelden en het daarmee gepaard gaande kostenoverzicht (150.000 m2 sportvelden voor € 2,8 mln./ is net zo veel als de aanleg van twee sportvelden in Hoogkerk !) – is de start van de aanleg van de wijk nog steeds voorzien eind 2007 en wanneer is dan de eerste uitgifte ?

dhr. v.d. Wilt – hoe belangrijk wijkvoorzieningen zijn leert de situatie in bijv. Reitdiep – het voorzieningenniveau in Meerstad is qua ambitie erg hoog; gaan we dat allemaal voor elkaar krijgen ? – sluit aan bij de zorgen over de financiën (juist omdat we de voorzieningen vroegtijdig willen en de ambities zo hoog zijn..) – sluit ook aan bij gestelde vragen over duurzaamheid en onderwijs

dhr. de Haan – sluit aan bij de vragen over de voorzieningen in Meerstad – als het verzet tegen de bouw van 7000 woningen bij Leek en Roden aanhoud kan dat positief zijn voor Meerstad – wens voor een landmark – op terrein van duurzaamheid nu echte keuzes maken (bijv. mini-WKK, of een wijk met zonne-energie en warmte/koude-opslag)

weth. de Vries – op zoek naar het soort bewoner van Meerstad – nu ligt een rapportage voor wat aangeeft welke voorzieningen in een wijk als dit nodig zouden zijn, voorzien van een gemeentelijke vertaling hiervan – cruciaal hierin is de publieke samenwerking tussen de beide betrokken gemeenten die een gezamenlijke visie zullen opstellen (en ook moeten overleggen met private partijen) – ook de wet WMO wordt bij de uitwerking van deze wijk betrokken – wordt nog gestudeerd op wijze van energievoorziening in Meerstad – het in het Rigo-rapport genoemde bedrag voor aanleg sportvelden is onjuist; in de gemeentelijke rapportage is dit gecorrigeerd op € 23,6 mln. – wel degelijk gevolgen voor Lewenborg en Beijum als Meerstad beschikbaar komt; college heeft ook oog voor die zorg en zal daarover met de raad van gedachten wisselen – in deelplan I van Meerstad is ook een school voorzien – relatie met scholen in nabijheid graag bespreken met weth. Onderwijs – landmark: iets moois voor bedenken in overleg met bewoners – een planning m.b.t. het besluitvormingsproces komt voor de commissie beschikbaar (route/tijd tabel) – start van werkzaamheden is voorzien eind 2007/begin 2008

de voorzitter rondt hierna de discussie af.

Verslag raadsce.Ruimte en Wonen 29 augustus 2007.

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

dhr. de Jong – afhandeling Watergang ?
voorzitter – collegebrief is onderweg

C.2 INGEKOMEN STUKKEN EN STUKKEN TER KENNISNAME

geen opmerkingen

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

de verslagen van 6 juni 2007 en 14 juni 2007 worden ongewijzigd vastgesteld

De voorzitter sluit de vergadering. (22.10 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Het college zegt toe de achterliggende stukken m.b.t. het Impulsbudget Lewenborg voor de raadscommissie ter inzage te leggen**
- **Het college komt voor de raadsbehandeling op 26 september met een tweetal kleine wijzigingen op het raadsvoorstel Eemspoort-Zuid en schriftelijke info over de gebruikers van de manege en de financiën**
- **Het college zegt toe bereid te zijn om met de aanvragers planschade J. van Ruysdaelstraat in gesprek te gaan voor de raadsbehandeling; komt schriftelijk terug op de wijze waarop de inspraakprocedure is verlopen**
- **Het college komt in de volgende vergadering (5 september) mondeling terug op de kwestie van de geluidswal A7 ter hoogte van het Stadspark**
- **Het college is in een eerder stadium al schriftelijk ingegaan op de procedure rond de bouwplannen Kempkensberg, maar zal de raadscommissie opnieuw informeren**
- **Het college zal een planning opstellen waarin de stappen van het besluitvormingsproces rond Meerstad zijn opgenomen en aan de raadscommissie beschikbaar stellen**

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1419900

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid.

Groningen,

Aan de raad,

Gemengd bedrijventerrein van ca. 28 ha en vastlegging Hunzezone.

Zoals aangekondigd in de beleidsnota's "De Stad van Straks Extra" en "Van nu naar straks" is voor het gebied ten oosten van afvalverwerking Stainkoel'n en tussen de Winschoterweg en de Rijksweg A7 een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld, genaamd Eemspoort-zuid. Het biedt ca. 28 ha uitgeefbaar gemengd bedrijventerrein vanaf 2009. Enkele jaren geleden, bij het begin van de planontwikkeling, werd op deze locatie nog uitgegaan van een bedrijventerrein voor milieugerelateerde bedrijvigheid, als vervolg op de Milieuboulevard I (aan de westzijde van het Winschoterdiep). Door de actuele marktsituatie voor milieugerelateerde bedrijvigheid is een voorspoedige ontwikkeling van dit bedrijventerrein niet meer realistisch. Milieuboulevard I heeft nog steeds ruimte beschikbaar voor milieu-innovatieve bedrijvigheid. In de nota *Van nu naar straks* wordt een bredere segmentering en invulling op grootschalige bedrijventerreinen aangekondigd, die nu hier wordt geëffectueerd.

Het andere belangrijke onderdeel van het plan is de Hunzezone. Deze ecologische strip vormt de natuurlijke verbinding van de polders ten noorden van het Zuidlaardermeer en de Hunzezone in Eemspoort en volgt het historische verloop van het voormalige riviertje De Hunze.

Bestemmingsplan.

Voorliggend plan is stedenbouwkundig en qua bouwvoorschriften voor een groot deel geënt op het bestemmingsplan Eemspoort. De Hunzezone wordt ook hier ingepast, de doelgroep en prijsstelling zijn vergelijkbaar, alsmede de verkavelings-richting. Het afgelopen jaar, na de eerste terinzagelegging, is het plan op een aantal punten ingrijpend aangepast. Dat kwam met name doordat extra grond kon worden verworven. Dat bood mogelijkheden voor een betere stedenbouwkundige opzet en een betere, op de ontwikkelingen rondom het Euvelgunnetracé afgestemde, ontsluiting van het bedrijventerrein. Eén van de gevolgen daarvan is dat in de noordpunt van het bedrijventerrein een stedenbouwkundig hoogte-accent mogelijk is gemaakt (maximaal 30 m), waar zich kantoorachtige bedrijvigheid kan vestigen. Door de nota Terrein in

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid

2

Bedrijf is het daarnaast mogelijk geworden zelfstandige kantoren tot 500 m² bruto vloeroppervlak toe te staan. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan.

Meer in detail hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

1. het agrarisch perceel met opstallen Oude Rodehaansterweg 17 kon worden verworven. Dat heeft kansen geboden voor verbeteringen in het stedenbouwkundig plan zijnde:
 - a. een andere vormgeving en uitbreiding van het nieuwe bedrijventerrein aan de noordzijde, in combinatie met een betere ontsluiting. Er ontstaat op deze wijze een betere rechtstreekse verbinding met bedrijventerrein Eemspoort. De plangrens sluit hier nu beter aan op het toekomstige knooppunt Engelbert;
 - b. de agrarische bestemming van het perceel kan worden gewijzigd in de bestemming Natuur, waardoor de Hunzezone tot aan de A7 kan worden doorgezet en aansluiting op de Hunzezone in Eemspoort bijna wordt bereikt;
 - c. de mogelijkheid om het bebouwde perceel (een oude boerderij) uit te geven voor bedrijfsdoeleinden, waarbij nieuwbouw (evt. met bedrijfswoning) mogelijk is. Hiervoor zijn de bouwgrenzen en bouwvoorschriften aangepast. In de huidige opstallen is een manege gevestigd (Ruiter- en Ponyclub Advendo). Beëindiging hiervan is noodzakelijk om de gewenste bestemming te realiseren. In overleg zal naar een andere locatie voor de club worden gezocht;
2. de in het ontwerpplan opgenomen mogelijkheid voor een tweede, zuidelijke ontsluiting van het bedrijventerrein is vervallen. Ruimtelijk en verkeerskundig gezien, en ook voor de hulpdiensten, is deze ontsluiting niet noodzakelijk. Ook omdat in het ontwerpplan de mogelijkheid van slibopslag op het bedrijventerrein is uitgesloten, is de aanvoer daarvan vanaf een laad- en loskade aan het Winschoterdiep via deze zuidelijke ontsluiting niet meer aan de orde. De laad- en loskade is overigens wel gehandhaafd in het plan, omdat die een functie kan krijgen voor de Stainkoel'n en ook voor anderssoortige goederen of materialen zou kunnen worden gebruikt. Wel blijft ter plaatse een fietsverbinding mogelijk tussen Hunzezone en Winschoterweg. De hulpdiensten maken gebruik van de noordelijke ontsluiting, met een tweede (nood)ontsluiting via Stainkoel'n;
3. de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst laat ook bedrijven toe in de informatietechnologie en researchbedrijven. Omdat deze bedrijven in een kantoorachtige setting opereren, biedt dit stedenbouwkundig gezien de kans om in de noordpunt van het bedrijventerrein een hoogte-accent toe te staan tot 30 m, waar elders een maximumhoogte van 15 m wordt toegestaan.

Overige wijzigingen:

4. de paragraaf externe veiligheid in de toelichting is aangepast. In een nader advies heeft de regionale brandweer aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan een toename van het groepsrisico veroorzaakt, die echter onder de oriënterende waarde blijft. Door de vestiging van bedrijven met bijbehorend personeel, bevinden zich in de toekomst meer mensen in het invloedsgebied van de Rijksweg A7 (waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd) dan voorheen. Deze toename

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid

3

wordt verantwoord geacht, afgewogen tegen het belang van de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein;¹

5. het enige perceel dat nog niet kon worden verworven, in de noordwestpunt van het plangebied, krijgt de bestemming Natuur in plaats van Agrarisch. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied liggen er al gebruiksbeperkingen op het perceel (Agrarisch gebied met landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarde). De bestemming Natuur kent soortgelijke beperkingen (o.a. aanlegvergunningstelsel), zodat deze zonder bezwaar (planschadeclaim) op het perceel kan worden gelegd;
6. er zijn dwarsprofielen aan de plankaart toegevoegd voor de Hunzezone en de tussenwegen, terwijl het dwarsprofiel voor de wijkontsluitingsweg is gewijzigd o.a. door de opname van een dubbelzijdig fietspad in het oostelijk deel.

Juridisch-technische aanpassingen:

7. uit artikel 7 bedrijventerrein vervalt onder lid 1, nr. e omdat een slibtransportleiding op het bedrijventerrein niet zal worden gerealiseerd;
8. aan de gebruiksbeperkingen van artikel 7 Bedrijfsdoeleinden wordt ten behoeve van het representatief front een gebruiksverbod voor parkeren op het voorerf en voor zelfstandige kantoorruimte groter dan 500 m² bvo toegevoegd;
9. enkele nummeringcorrecties in opsommingen.

Zienswijze.

Er is één zienswijze ingediend op het ontwerp, en wel door de heer Th.F.K. Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27. Wij stellen u voor ten aanzien van de verschillende onderdelen van de zienswijze de volgende standpunten in te nemen.

1.

De bestemming Agrarische doeleinden kan worden gewijzigd in de bestemming Natuur nu de gemeente een aanzienlijk deel van deze gronden (Oude Roodehaanster-weg 17) heeft verworven. Daarmee kan een vloeiender aansluiting tussen de Hunzezone ter plaatse van Eemspoort-zuid en de Hunzezone in Eemspoort (ten noorden van de A7) worden gemaakt.

Voorstel antwoord:

het bestemmingsplan is op dit punt inderdaad aangepast (zie hiervoor onder 1b. en 5.)

2.

Het bestemmingsplan moet de gewenste recreatieve fietsverbinding tussen de binnenstad en het Buitengebied mogelijk maken. Het betreft hier de verbindingen met de Euvelgunnerweg en de Winschoterweg. Hetzelfde geldt voor de aanleg van duikers en ecotunnels onder de A7.

Voorstel antwoord:

de voor deze voorzieningen geldende bestemmingsplannen (Buitengebied 1998,

¹ tekst wordt nog aangepast n.a.v. nieuw advies MD/HVD i.v.m. toestaan van kantoren tot 500 m²

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid

4

Eemspoort en Oude Rodehaan) maken deze voorzieningen mogelijk.

3.

Beeldkwaliteit bedrijvenfront naar de zijde van de Hunzezone. Er wordt gevraagd om afstemming van het bestemmingsplan met de geëvalueerde Welstandsnota op de punten van de netwerktoets, reflecterend gevelmateriaal en de reclametoets.

Voorstel antwoord:

het bestemmingsplan regelt geen welstandsaspecten, maar de voorstellen zullen worden overwogen in de aanstaande wijziging van de Welstandsnota.

4.

Waterhuishouding: gevraagd wordt om aandacht voor het waterpeil in verband met mogelijke verzakking van bestaande funderingen van gebouwen in de Hunzezone. Verder wordt gewezen op de noodzaak van indeling van het plangebied in verschillende poldertjes als gevolg van hoogteverschillen in het gehele Hunzezonegebied (Eemspoort en Eemspoort-zuid). Vanaf mei-juni is er onvol-doende toevoer vanuit het Zuidlaardermeer naar de hoger gelegen delen. Aanvoer vanuit de inlaat bij de Euvelgunnerbruggen blijft noodzakelijk.

Voorstel antwoord:

- funderingen: dit punt zullen wij ter harte nemen en in de uitwerking van de plannen meenemen;
- poldertjes: het Hunzezonegebied is ingedeeld in verschillende poldertjes met elk hun eigen peilen. Dit is beschreven in het Waterhuishoudkundig plan opgesteld door Arcadis (titel "Watersysteem Hunzezone, Eemspoort en Eemspoort-zuid" maart 2005). Hierin staat ook aangegeven wat de diverse waterpeilen moeten zijn; rondom de Euvelgunnerweg 0.70-NAP. Dat dit in de praktijk niet haalbaar is kunnen wij niet bevestigen, maar het is wel voor te stellen dat dit peil in droge periodes moeilijk te handhaven is. Daarom is het inderdaad wenselijk de genoemde inlaten bij de "Euvelgunnerbruggen" (t.h.v. Osloweg) vooralsnog te handhaven.

5.

Verzocht wordt om het deel van de Hunzezone dat ligt in het bestemmingsplan Stainkoel'n bij het bestemmingsplan Eemspoort-zuid te voegen zodat zeker is dat ook dit gebied wordt meegenomen bij de inrichting.

Voorstel antwoord:

de Hunzezone, ook het deel dat in het bestemmingsplan Stainkoel'n valt, wordt volledig ingericht. De financiering van het deel dat in het bestemmingsplan Eemspoort-zuid valt, is in de exploitatie van dit plan opgenomen. Voor het deel Stainkoel'n worden nog middelen, o.a. uit regionale subsidiemogelijkheden, gezocht.

Voorgestelde wijzigingen.

De ingediende zienswijzen en de overige aanpassingen zoals hiervoor beschreven betekenen de volgende aanpassingen van plankaart en voorschriften.

Plankaart:

- a. de bestemming Agrarische doeleinden vervalt;
- b. de bouwgrenzen van het perceel Oude Rodehaansterweg 17 worden gewijzigd en ter plekke vervalt de aanduiding "manege toegestaan";

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid

5

- c. de plangrens aan de zuidzijde van het plangebied wijzigt, waarmee de bestemmingen Natuur en Verkeersdoeleinden ter plaatse vervallen;
- d. aan de noordzijde van het plangebied wordt de situering van de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Bedrijventerrein gewijzigd en wordt tevens de plangrens gewijzigd;

voorschriften:

- e. in artikel 6 Bedrijfsdoeleinden
 - vervalt lid 1.d.;
 - wordt lid 6.2.2.b. gewijzigd in: "het op de op de kaart aangegeven maximale bebouwingspercentage en de maximale hoogte dienen in acht te worden genomen", waarbij lid 6.2.2.c. komt te vervallen;
- f. in artikel 7 Bedrijventerrein vervalt lid 1.e en wordt, onder vernummering van lid 7.1.c. t/m h. tot 7.1.d. t/m i., een nieuw lid c. toegevoegd dat zelfstandige kantoren tot 500 m² bvo toestaat;
- g. in artikel 7 Bedrijventerrein worden aan lid 7.5.2, onder vernummering van de leden 7.5.2.b. t/m f. tot 7.5.2.d. t/m h., toegevoegd gebruiksverboden met betrekking tot parkeren op het voorerf (b.) en vestiging van zelfstandige kantoren boven de 500 m² bvo (c.);
- h. artikel 9 Agrarische doeleinden vervalt, waardoor de artikelen 10 t/m 14 worden vernummerd tot 9 t/m 13.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2007							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Raadsvoorstel	Aanvullend uitvoeringskrediet project Eemspoort Zuid						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo	
7.07 Bedrijventerreinen / kantoren	23.146.640	23.146.640	-	-	-	-	
Totale begrotingswijziging	23.146.640	23.146.640	-	-	-	-	

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de voorgestelde reactie op de ingediende zienswijze van de heer Th.F.K. Dijkhuis;
- II. het bestemmingsplan Eemspoort-zuid vast te stellen en daarbij de ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, voorgestelde wijzigingen in plankaart en voorschriften a. tot en met h. aan te brengen;
- III. de grondexploitatie Eemspoort-zuid vast te stellen;

- IV. een aanvullend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 23.146.640,-- bovenop het al beschikbaar gestelde krediet van € 3.344.360,-- zodat een totaal krediet van € 26.491.000,-- beschikbaar komt, een en ander conform de grondexploitatie Eemspoort-zuid;

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid

6

- V. de kosten te dekken uit de verkoop van bouwrijpe kavels als weergegeven in de grondexploitatie Eemspoort-zuid;
- VI. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2007".

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1410745

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2007".

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In 1998 heeft uw raad het bestemmingsplan Helpman vastgesteld. Met dit plan werd voorzien in een actuele planologische regeling voor de wijk Helpman. In het bestemmingsplan werd echter niet alleen de bestaande situatie vastgelegd, maar werd ook rekening gehouden met te verwachten toekomstige planologische ontwikkelingen. Met name gold dit voor het noordelijk gedeelte van de wijk (omgeving Helper Oostsingel en Helper Westsingel). Dit gebied kent van oudsher veel bedrijvigheid en is relatief verouderd. In het bestemmingsplan is aangegeven, dat in geval van functieverlies herontwikkeling kan plaatsvinden, bij voorkeur naar wonen. Daarbij dienen de aan de bestaande stedenbouwkundige structuur ontleende bebouwingstypologieën zoveel mogelijk in acht te worden genomen.

In de afgelopen jaren is de vernieuwing in dit deel van de wijk op gang gekomen door ontwikkeling van diverse individuele bouwplannen in de Helperdiepzone. De massaliteit van sommige bouwplannen gaf aanleiding tot discussie in uw raad. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een motie, waarin is uitgesproken dat bij de toetsing van alle bouwplannen in de zone voortaan het nadere eiseninstrumentarium moet worden ingezet.

Inmiddels is ook elders in de wijk sprake van mogelijk nieuwe ontwikkelingen. In de eerste plaats betreft dit het bouwblok Jullensstraat-Helper Westsingel. Dit wordt thans gevormd door een aantal verouderde bedrijfspanden en vooroorlogse corporatiewoningen. Er is een studie gedaan naar de mogelijkheid van herontwikkeling van het totale blok. Overigens is er ondertussen ook een concreet bouwplan voor appartementen binnen een deel van dit blok ingediend. Daarnaast vindt momenteel onderzoek plaats naar een eventuele verplaatsing van de hoefijzerfabriek aan de Helper Molenstraat en de mogelijkheden tot herontwikkeling van dit terrein. In het geldende bestemmingsplan is reeds met deze mogelijkheid rekening gehouden, omdat daarin namelijk aan ons college de bevoegdheid is toegekend om de bedrijfsbestemming te

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2007".

2

wijzigen in wonen. Mocht het inderdaad tot herontwikkeling van de locatie van de hoefijzerfabriek komen, dan valt te voorzien dat ook naastgelegen bedrijfspanden met het aansluitende binnenterrein hierbij zullen worden betrokken. Deze percelen liggen echter buiten het gebied, waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft.

Het geldende bestemmingsplan biedt onvoldoende sturingsmogelijkheden om de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen te bewaren en het gewenste bebouwingsbeeld te bereiken. Ook het opleggen van nadere eisen biedt hiervoor onvoldoende uitkomst. Met dit instrument kunnen op bouwplanniveau ontwikkelingen in de gewenste richting worden bijgestuurd, maar kan niet het ruimtelijk kader worden veranderd. Overigens merken wij nog op, dat de nadere eisen waarvan bij de bouwplannen aan de Helper Oostsingel en Helper Westsingel sprake was, specifiek waren voor de ontwikkelingen in deze zone. Bij de ontwikkelingen, waarop wij in dit voorstel het oog hebben, spelen de elementen, die de discussie over de Helperdiepzone beheersten (bouwhoogten, ecologie), geen of in veel mindere mate een rol.

Wij achten het daarom wenselijk dat het bestemmingsplan Helpman (partieel) wordt herzien. Met het oog daarop vragen wij u om, ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen, een voorbereidingsbesluit voor de omgeving van de Helper Weststraat te nemen. De begrenzing van dit gebied is op de bij dit voorstel behorende kaart met een balletjeslijn aangegeven.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit horende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit "Helper Weststraat en omgeving 2007");
- II. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- III. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1400023

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Bij brief van 28 augustus 2005 en ingekomen op 30 augustus 2005 hebben de heer en mevrouw Boonstra, Jacob van Ruysdaelstraat 81 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 ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 30 oktober 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek.

Het verzoek wordt ingediend in verband met de op 21 juni 2004, onder nr. 200401516, verleende bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO ten behoeve van de uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool aan de Jacob van Ruysdaelstraat 73. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het bestaande schoolgebouw op een afstand van ongeveer 12 meter respectievelijk 18 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoekers.

Volgens verzoekers leidt de middels bovengenoemde planologische regeling uitbreiding van de school tot waardedaling van hun woning en daling van hun wooncomfort. Het verzoek gaat vergezeld van een taxatierapport d.d. 25 augustus 2005 van Houwing-Hagedoorn, Makelaars Taxateurs en Experts. Blijkens genoemd taxatierapport is sprake van een uitzichtbelemmering en privacyvermindering, die in totaal tot een waardevermindering van de woning van verzoekers van € 8.684,-,- leiden. Verzoekers vragen een vergoeding van dit bedrag vermeerderd met € 357,-,- aan kosten. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 28 augustus 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

2

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 30 oktober 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek 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 de voor de uitbreiding van de school verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO aan.

De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Plan Kostverloren" (2e herziening van het Plan van Uitbreiding in onderdelen betreffende een gedeelte van het gebied, omsloten door de Meindert Hobbemastraat, de Friesestraatweg, het Hoendiep en de spoorweg van Groningen naar Delfzijl), vastgesteld 10 september 1956, onder nummer 18 en goedgekeurd 16 november 1956, onder nummer 16358/23 1e afdeling. De ter plaatse geldende bestemming van de gronden waarop zowel de bestaande school als de uitbreiding is gesitueerd is "bijzondere bebouwing". Het bebouwingspercentage mag niet hoger zijn dan op het uitbreidingsplan voor het desbetreffende terrein is aangegeven; dit is blijkens de plankaart 50%. Het bestemmingsplan bevat ten aanzien van de gronden met de bestemming "bijzondere bebouwing" geen bepalingen met betrekking tot de toegelaten hoogte van de bebouwing. Ten aanzien daarvan dient - gelet op artikel 9, tweede lid, van de Woningwet - het bepaalde daaromtrent in de bouwverordening in acht te worden genomen. Van toepassing is de bouwverordening geldend ten tijde van de inwerkingtreding van het besluit tot vrijstelling, zijnde de Groninger Bouwverordening 2004, vastgesteld 28 januari 2004, onder nummer 5i, in werking getreden op 19 februari 2004. Op grond van artikel 2.5.20 jo 2.5.24 van deze bouwverordening bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte voor deze gronden 15 meter. Voor de gronden waarop de school zich bevindt is op de plankaart door middel van een ononderbroken lijn de voorgevelrooilijn van het schoolgebouw aangegeven. Deze lijn gaat in westelijke richting ter hoogte van de woningen (waaronder die van verzoekers) over in een onderbroken lijn, nader aangeduid als grens waarbinnen gebouwd mag worden. Ter hoogte van ongeveer het midden van het perceel met nummer 83 buigt deze onderbroken lijn onder een hoek van 90° af in noordelijke richting. De bebouwing dient, blijkens de bepalingen van het bestemmingsplan, te worden opgericht binnen deze lijnen (voorgevelrooilijn en grens waarbinnen gebouwd mag worden). Deze lijnen zullen in het hiernavolgende bouwgrans worden genoemd. Binnen deze bouwgrans kan dus gebouwd worden tot een hoogte van 15 meter.

De nieuwe planologische situatie betreft de uitbreiding van de school direct aansluitend op de westelijke gevel van het bestaande schoolgebouw. Deze uitbreiding strekt zich in westelijke richting uit over een lengte van circa 14 meter en met een hoogte van circa 8,50 meter. De vrijstelling was nodig voor dat deel van de uitbreiding dat buiten de westelijke bouwgrans is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrans met circa 9 meter.

Blijkens het vorenstaande onderscheidt de nieuwe situatie zich alleen voor wat de bebouwingmogelijkheden betreft van de oude situatie. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging.

Vervolgens beoordeelt de commissie of de veranderde planologische situatie is aan te

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

3

merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoekers. Daarbij is niet alleen ingegaan op de door verzoekers gestelde nadelige effecten, maar waar nodig ook op andere relevante aspecten. Aan de orde zijn gekomen: uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidsoverlast en privacy. Zoals uit het vorenstaande blijkt dient alleen ten aanzien van dat deel van de nieuwbouw waarvoor eerdergenoemde vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend (het deel buiten de oorspronkelijke bouwgrens) te worden onderzocht of deze leidt tot een verslechtering van uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidsoverlast en privacy.

Ten aanzien van de aantasting van het woongenot door verminderd uitzicht is de commissie van oordeel dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. De afstand van dat deel van de nieuwbouw tot het perceel respectievelijk de woning van verzoekers is circa 12 meter respectievelijk 18 meter. Deze afstand in combinatie met de zichthoek (maximaal 60° in het horizontale vlak) leidde in de oude situatie reeds tot een beperkt uitzicht richting deze locatie en de daarnaast gelegen groenstrook. Voorts kon dit uitzicht in de oude situatie deels afgeschermd en dus verder beperkt worden door het benutten van de bebouwingmogelijkheden op het schoolterrein binnen de bouwgrens. Bovendien was en is er op de begane grond slechts in beperkte mate sprake van uitzicht op de nieuwbouwlocatie door de aanwezigheid van bebouwing en erfscheidingen in eigen en/of belendende tuin(en). Het uitzicht vanaf de verdieping werd in de oude situatie reeds beperkt door de aanwezigheid van bomen tussen de school en de woning.

Een aantasting van het woongenot door verminderde dag- en zonlichttoetreding en de daaraan te relateren verwarmingssituatie van de woning van verzoekers door de uitbreiding van de school, acht de commissie niet, dan wel nauwelijks aanneemelijk. Dit gezien de afstand tot de nieuwbouw en de hoogte daarvan, alsmede de situering van de woning ten opzichte van de nieuwbouw.

Ten aanzien van geluidsoverlast is de commissie van oordeel dat de uitbreiding - voor wat de geluidsbelasting betreft - niet leidt tot een planologische verslechtering, gezien de afstand tot de nieuwbouw, de geringe gevellengte van de met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw en het feit dat genoemde gevel deels wordt afgeschermd voor het verkeerslawaai door de westelijke gevel van de nieuwbouw die ter plaatse circa 2 meter uitspringt. De commissie merkt voorts op dat, voor zover sprake zou kunnen zijn van de beweerde effecten, deze zich dan ook in nagenoeg dezelfde mate zouden kunnen manifesteren in de oude planologische situatie, dus bij het benutten van de bebouwingmogelijkheden zoals het vigerende bestemmingsplan die biedt.

Voor het aspect privacy tenslotte is, gezien de situering van het perceel ten opzichte van de nieuwbouw en gelet op de reeds bestaande bouwmogelijkheden binnen de bouwgrens, geen sprake van een verminderde privacy.

Ten aanzien van het uitzicht, daglichttoetreding, geluidsbelasting en privacy is geen sprake van een planologische verslechtering en derhalve geen schade voor verzoekers. Voor zover sprake zal zijn van een verslechterde bezonningssituatie is deze zo gering, dat deze naar het oordeel van de commissie - mede gelet op de woonsituatie - niet zal leiden tot een waardevermindering van de woning.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

4

Reactie van verzoekers op het advies.

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO06.1349280 aan verzoekers gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan hebben verzoekers bij brief van 18 januari 2007 gebruikgemaakt.

De reactie van verzoekers is kort gezegd de volgende:

- verzoekers hebben het door hun ingediende taxatierapport laten aanpassen. De conclusies ten opzichte van het eerste taxatierapport zijn onverminderd gehandhaafd. Verzoekers zijn van mening dat dit aangepaste taxatierapport alsnog in de besluitvorming meegenomen zou moeten worden;
- verzoekers zijn van mening dat er ten aanzien van het uitzicht sprake is van een verslechtering. Zij zijn het niet eens met de opmerkingen van de commissie betreffende zichthoeken en vinden dat het uitzicht is verminderd door de 9 meter nieuwbouw op een terrein waar vroeger geen uitzicht-belemmering was. Verzoekers vinden het niet relevant dat er tussen de huizen en de school al schuren, heggen en bomen stonden waardoor het uitzicht al beperkt was, omdat deze voorwerpen geen onroerende goederen zijn en deze ieder moment verwijderd kunnen worden. De commissie houdt geen rekening met het feit dat er al dertig jaar uitzicht was op een park met bomen en dat het uitzicht nu is ingeruild voor een gebouw met een glazen pui;
- verzoekers stellen ten aanzien van de privacyverslechtering dat de commissie het recht van de gemeente om te mogen bouwen bovenop de oude school verwart met het recht om hun privacy aan te tasten. Altijd moet rekening worden gehouden met de inijk in de woning en op het achtererf. Ook de afstand van de woning van verzoekers tot de nieuwbouw (circa 18 meter) leidt tot privacyaantasting aangezien verzoekers herkenbaar zijn voor de personen in de nieuwbouw. Bovendien gaat de commissie niet op het feit in dat de gemeente de kans had om de inbreuk op de privacy te minimaliseren door het gebouw anders in te delen of uit te voeren;
- verzoekers zijn van mening dat er verslechtering van de daglicht- en bezonningssituatie is opgetreden doordat de muur van 9 bij 8,5 meter het zonlicht tegenhoudt. Verzoekers vinden het niet relevant dat er in de oude situatie op het schoolterrein de mogelijkheid was tot het realiseren van planten en bomen, omdat de mogelijkheid dat iets "kon" alleen betrekking heeft op gebouwen en niet op geboomte, omdat bomen niet in het bestemmingsplan staan. Tot slot merken zij als ervaringsdeskundigen wel degelijk verschil in bezonning en spreken zij de in hun ogen gerechtvaardigde wens uit om in de zomeravonden buiten in de zon te kunnen werken of recreëren;
- ten aanzien van het aspect geluidsoverlast zijn verzoekers van mening dat de commissie geen rekening heeft gehouden met het feit dat een groot gedeelte van het geluid wordt veroorzaakt door de Suikerfabriek die (globaal) ten zuiden van de woning van verzoekers ligt. Deze fabriek draait weliswaar niet constant, maar wel vijf tot zes maanden per jaar. De commissie gaat er blijkbaar vanuit dat het geluid dat door de nieuwbouw wordt weerkaatst wegvalt tegen het geluid dat door de uitstekende gevel wordt afgeschermd. Dat is volgens verzoekers onjuist omdat het in het eerstgenoemde geval gaat om optrekkend verkeer en in het tweede geval om gelijkmatig bewegend verkeer en een voertuig dat optrekt meer

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

5

lawaai produceert dan een voertuig met gelijkmatige snelheid. De opmerking dat dit ook zou gebeuren in de oude planologische situatie is volgens verzoekers onterecht. Het gaat hier om weerkaatsing tegen het nieuwe gedeelte. Verder steekt de gevel slechts op de begane grond 2 meter uit. De muur loopt naar boven taps toe;

- tenslotte stellen verzoekers dat de commissie geen enkele aandacht heeft besteed aan het feit dat de gemeente de nieuwbouw helemaal niet op deze plaats hoefde te realiseren. De gemeente had er voor kunnen kiezen om de nieuwbouw 30 meter naar achteren te leggen.

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

Nader advies van de schadebeoordelingscommissie.

Naar aanleiding van de reactie van verzoekers heeft de commissie bij brief van 2 april 2007 nader advies uitgebracht ten aanzien van de vorengenoemde opmerkingen van verzoekers. Hieronder wordt kort ingegaan op dit nader advies. Voor een volledige weergave van de inhoud verwijzen wij naar bijgaand nader advies.

- Het aangepaste taxatierapport gaat weliswaar uit van een planologische vergelijking en van een juiste peildatum, maar kent dezelfde conclusies met betrekking tot de waardedaling van de woning als de eerdere versie. De commissie is dan ook van mening dat het taxatierapport inhoudelijk niet is aangepast aan de vereisten voor een goede planschadetaxatie;
- bij de planologische vergelijking moet worden uitgegaan van de maximale gebruiks- en bouwmogelijkheden die de planologie biedt. In dit geval betreft dat circa 5 meter van de nieuwbouw. Als dat deel van de nieuwbouw was gerealiseerd was in de oude situatie reeds sprake van een beperkt uitzicht richting de groenstrook. In dat kader is door de commissie een zichthoek van maximaal 60 graden in het horizontale vlak genoemd. Gezien de zichthoek waarin de nieuwbouw zich bevindt (hoe "schuin" men moest kijken om de groenstrook te kunnen zien), mede in acht genomen de ook al in de oude situatie aanwezige beperking van dit uitzicht door de aanwezigheid van bebouwing en erfafscheidingen in eigen en/of belendende tuin(en) acht de commissie geen planologische verslechtering aanwezig (los van een verslechtering zoals die wordt ervaren door de verzoekers);
- voor zover de bouwinitiatieven pasten binnen het oude bestemmingsplan mag de commissie deze niet meenemen in zijn beoordeling. Het moet immers gaan om een planologische (en geen feitelijke) vergelijking. Voor het deel van de nieuwbouw waarvoor vrijstelling is verleend geldt dat sprake is van een aantasting van de privacy als vanuit het bedoelde deel van de nieuwbouw een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of tuin van verzoekers. Uit de jurisprudentie blijkt dat indien de inbreuk op de privacy van ingrijpende aard is, en een redelijk handelend koopgegadigde als gevolg daarvan zal afhaken dan wel een lagere koopprijs zal bieden, een schadevergoeding gerechtvaardigd zal zijn. Dat is in casu niet het geval. De aard van de directe omgeving is in deze overweging meegenomen. De opmerking van verzoekers dat de commissie niet ingaat op het feit dat de gemeente de kans had om de inbreuk op de privacy te minimaliseren

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

6

door het gebouw anders in te delen of uit te voeren is terecht. De commissie kan op dat vlak echter geen uitspraken doen en moet de situatie zoals die gerealiseerd is als uitgangspunt nemen;

- ook bij dit punt geldt dat de commissie enkel mag kijken naar dat deel van de nieuwbouw dat buiten het oorspronkelijke bouwvlak is gerealiseerd (circa 9 meter). In dat kader zijn bezonningsdiagrammen gemaakt voor de plano-logisch bestaande situatie (volledige bebouwing van het oorspronkelijke bouwvlak tot een hoogte van 15 meter) en voor de nieuwe feitelijke situatie. Uit deze diagrammen is gebleken dat in de zomer (op 21 juni) vanaf circa 18.30 uur tot circa 20.30 uur sprake is van schaduwwerking in de tuin aan de noordzijde van de woning van verzoekers. In de oude situatie had sprake kunnen zijn (bij de maximale planologische invulling waar de commissie vanuit moet gaan) van schaduwwerking in deze tuin vanaf circa 19.00 uur, een half uur later dus. Los daarvan moet de commissie wel rekening houden met wat binnen een bestemming mogelijk is én was. Zo was er in de oude situatie de mogelijkheid om binnen de bestemming bijzondere bebouwing (de school) beplanting en geboomte te realiseren en uiteraard geldt hetzelfde voor de bestemming plantsoen ernaast. Ook daardoor was het mogelijk geweest dat de bezonning in de noordelijke tuin van verzoekers (deels) was weg-genomen. Bovendien is en was sprake van een bomenrij tussen de tuin en het schoolperceel;
- de afstand van zowel de Suikerfabriek (circa 300-350 meter), de Westelijke Ringweg (circa 70 meter) als de spoorlijn (55 meter) tot de woning van verzoekers in relatie tot de beperkte gevellengte van de met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw (circa 9 meter) en het feit dat deze gevel deels wordt afgeschermd door de westelijke gevel van de nieuwbouw (circa 1-2 meter) acht de commissie een significante toename van het geluidniveau als gevolg van weerkaatsing op de nieuwe gevelwand van verkeersgeluiden niet aannemelijk. Verder blijft de commissie bij zijn oordeel dat er in dezelfde mate ook in de oude situatie sprake had kunnen zijn van geluidsoverlast, zeker als de bouw mogelijkheden ingevolge het oude bestemmingsplan maximaal waren benut in zowel hoogte als wat betreft bouwvlak;
- de commissie beoordeelt de nieuwe planologische situatie zoals mogelijk gemaakt door de verleende vrijstelling en kan geen uitspraken doen over de keuze voor de locatie van het inmiddels gerealiseerde bouwplan.

Het vorenstaande in aanmerking nemende ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 30 oktober 2006.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

7

Voorstel.

Onder overlegging van de op deze zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 30 oktober 2006 en 2 april 2007, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006 en 2 april 2007 over te nemen;
- II. het verzoek van de heer en mevrouw Boonstra ongegrond te achten en mits-dien af te wijzen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan inzake industrieterrein . . .

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1414360

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan inzake industrieterrein Paradijsvogelstraat en vervallen geluidszone

Groningen,

Aan de raad,

Industrieterrein Paradijsvogelstraat/Florakade ligt aan het Van Starckenborghkanaal aan de noordoostzijde van de Oosterparkwijk. Voor deze wijk geldt bestemmingsplan Oosterparkwijk, vastgesteld in 2001. In dat bestemmingsplan is de Paradijsvogelstraat en omgeving buiten het plangebied gehouden, omdat het wenselijk is om hier, behalve bedrijven, ook de functie wonen te realiseren.

Belemmerende factoren voor woningbouw waren/zijn de toegestane bedrijvigheid op het terrein, met name de betonmortelcentrale/zand- en grindhandel Siebesma & Van der Veen BV gevestigd op het adres Paradijsvogelstraat 5, en daarmee samenhangend de 50 dB(A)-geluidszone eromheen.

De voorliggende partiële herziening heft de geluidszone op.

Het voorliggend plan heeft in het najaar van 2002 de inspraak en het vooroverleg doorlopen.

Er is 1 schriftelijke inspraakreactie binnengekomen, namelijk namens de betonmortelcentrale c.a. In deze inspraakreactie was de in het bestemmingsplan vermelde verhuizing van de betonmortelcentrale c.a. naar een andere locatie op dat moment niet vaststaand en een daarop gebaseerde wijziging van het bestemmingsplan niet correct, althans prematuur, genoemd.

Inmiddels is een overeenkomst gesloten met het bedrijf, die ertoe leidt dat de betonmortelcentrale nog in 2007 zijn milieuvergunning zal laten intrekken. Om deze reden is de procedure voor het voorliggend bestemmingsplan hervat.

Het ontwerp-bestemmingsplan is met ingang van 10 mei 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegd (artikel 23 van de WRO). Er zijn in deze periode geen mondelinge of schriftelijke reacties met zienswijzen ontvangen. Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is het plan op enkele ondergeschikte punten gewijzigd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan inzake industrieterrein . . .

2

Inhoud van het plan.

Op industrieterrein Paradijsvogelstraat/Florakade is de mortelcentrale c.a. de enige grote lawaaimaker, als bedoeld in de Wet geluidhinder juncto artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit. Zodra het bedrijf vertrekt, is in combinatie met de voorschriften van dit bestemmingsplan, het industrieterrein geen industrieterrein meer in de zin van de Wet geluidhinder en zal de geluidszone zijn vervallen. Hierdoor wordt het mogelijk het terrein een invulling te geven met onder meer de functie "wonen".

De Commissie Ruimtelijke Plannen (CRP) heeft het plan in het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening behandeld in de vergadering van 27 november 2002. Naar aanleiding van de reactie van de CRP is de akoestische onderbouwing in het voorliggend plan aangevuld (hoofdstuk 4), zijn in bijlage 5 de geluidberekeningen opgenomen en zijn in artikel 2 onder f, g, h en i definities toegevoegd. De provincie en het ministerie van EZ hebben ingestemd met de aanpassingen van het plan. Voor een uitvoeriger overzicht van de vooroverleg-reacties en de gemeentelijke reactie daarop: zie hoofdstuk 7 en bijlage 4 van het bestemmingsplan.

De invulling van het terrein Paradijsvogelstraat/Florakade wordt geregeld in een binnenkort op te stellen nieuw bestemmingsplan. Daarom zijn reeds in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van de "versie inspraak/vooroverleg" uit het plan geschrapt: de voorschriften en bijbehorende toelichting inzake de invulling van het terrein. Uitsluitend het opheffen van de geluidszone (artikel 41 Wet geluidhinder), het uitsluiten van geluidsoneringsplichtige inrichtingen en de maximaal toegestane milieucategorie worden geregeld. Vanwege de toekomstige woonfunctie zijn in het plan alleen de lichtste milieucategorieën, alsmede de bestaande hogere milieucategorieën voor de bestaande bedrijven toegestaan. Verdere uitspraken over bestemmingen of over bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de grond worden overgelaten aan het hiervoor bedoelde nieuwe bestemmingsplan.

De inzet van dit plan is derhalve:

- de 50 dB(A)-geluidszone rond het terrein op te heffen;
- uitsluitend bedrijvigheid toe te staan, die qua industrielawaai aanvaardbaar is tussen/nabij woonbebouwing. De bestaande bedrijven worden beschermd.

Het gebied waarop het voorliggend plan van toepassing is, wordt bepaald door de geluidszone, die is vastgelegd bij Koninklijk Besluit d.d. 7 november 1991.

De grens van het plangebied valt samen met de buitenste geluidszonegrens om het terrein. De grens van het plangebied vormt rond het industrieterrein globaal een cirkel, die de wijken Korrewegwijk, Oosterparkwijk en Ulgersmaborg doorsnijdt, namelijk: nabij/ter hoogte van de Korrebrug, de Hamburgerstraat, het Oosterpark, de Hyacinthstraat, de Akeleiweg, de Oosterhamrikbaan en de Ulgersmaweg.

Wijzigingen.

Het bestemmingsplan is op de volgende zeer ondergeschikte punten gewijzigd: een vermelding van de stand van zaken van het voorliggend plan (p.1), de recente aanvulling van bestemmingsplan Korrewegwijk/De Hoogte met een Partiele herziening

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan inzake industrieterrein . . .

3

(vermeld op p.3, 15 en 19), een verduidelijking op de Overzichtskaart voor het gebied met codenummer 12 (Bebouwingsvoorschriften Oosterhoogebrug) en het weglaten van de vermelding van bestemmingsplan Korrebrug I, nu deze buiten het plangebied valt (artikel 1).

Juridische aspecten.

Voor het plangebied geldt een groot aantal bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn opgesomd in artikel 1 van het bestemmingsplan en weergegeven op de Overzichtskaart. De op de kaart aangegeven nummers zijn de codenummers van de desbetreffende bestemmingsplannen. Deze nummering is ook gevolgd bij artikel 1 van de voorschriften; de codenummers zijn vermeld vóór de naam van elk bijbehorend bestemmingsplan.

Met het bestaande geluidszoneringsplichtige bedrijf is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat het bedrijf nog dit jaar zijn milieuvergunning zal intrekken en dat de grond waarop het is gevestigd zal worden overgedragen aan de gemeente.

Publiekrechtelijk is de Wet geluidhinder van belang. Deze wet is met ingang van 1 januari 2007 zodanig gewijzigd, dat een terrein niet langer een industrieterrein is, als het bestemmingsplan niet langer de aanwezigheid van grote lawaaimakers toelaat. Het is echter denkbaar dat een grote lawaaimaker na een dergelijke bestemmingsplanwijziging nog een aantal jaren aanwezig blijft op het terrein. Daarom is in artikel 41, lid 3 van de Wet geluidhinder bepaald dat de zone voortbestaat zolang dat het geval is.

Economische uitvoerbaarheid.

Om het verdwijnen van de geluidszone en -contouren rond industrieterrein Paradijsvogelstraat/Florakade mogelijk te maken, is de voorliggende Partiele herziening opgesteld. De hieruit voortvloeiende kosten betreffen de verplaatsing van de betonmortelcentrale Siebesma & Van der Veen. Deze kosten zijn meegenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde herziene grondexploitatie Oosterhamriktracé 2006. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling aangetoond.

Voorstel.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen industrieterrein Paradijsvogelstraat/Florakade en bijbehorende geluidszone, alsmede vervallen-verklaring Zone(besluit)" gewijzigd vast te stellen (artikel 25 WRO);
- II. de 50 dB(A)-zonegrens industrielawaai rond industrieterrein Paradijsvogelstraat/Florakade op te heffen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006.

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1419854

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan **Zernike 2006**.

Groningen,

Aan de raad,

Het voorliggend definitieve bestemmingsplan **Zernike 2006** heeft betrekking op het Zerniketerrein, gelegen aan de noordwestzijde van de stad Groningen.

De inzet van dit plan is: de omvorming van het zuidelijk deel van het plangebied tot een campusterrein, een nadere invulling van het Science-bedrijvenpark en de komst van een transferium.

Het plangebied wordt begrensd door de Plataanlaan (de Noordelijke Ringweg), de Paddepoelsterweg, het Van Starckenborghkanaal en het Reitdiep.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Zernike 2006" is van 26 oktober 2006 tot en met 6 december 2006 ter inzage gelegd op grond van artikel 23 van de WRO. Er is in deze periode 1 brief met zienswijzen ontvangen, namelijk van de Rijksuniversiteit Groningen (RuG). Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast, zodanig dat met name de realisering van een hoogwaardig bedrijventerrein ten noorden van de campus beter gewaarborgd is. Overige wijzigingen in het voorliggend plan betreffen in hoofdzaak: inpassing van de versnelde komst van een transferium aan de Noordelijke Ringweg; aanpassing van de bebouwingseisen aan de bestaande bebouwing en om ruimte te geven voor water; een aanvulling van de toelichting inzake verbeteringen van de groen- en ecologische kwaliteit en inzake de externe veiligheid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Inhoud van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplangebied kan onderscheid worden gemaakt in vier ontwikkelingsprojecten:

1. Zernike Campus;
2. Hoofdinfrastructuur;
3. Zernike Science Park en
4. Transferium.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006.

2

1. *Zernike Campus.*

De Universiteit en de Hanzehogeschool zullen de komende jaren zwaar investeren op Zernike. Met het oog hierop is in opdracht van de RuG door West8 een stedenbouwkundige visie gemaakt. Daarin krijgt het universiteits-/hogeschoolterrein het karakter van een Campus. Op de Campus wordt meer dan 100.000 m² nieuwe bebouwing toegevoegd. De eisen aan de kwaliteit van de Campusbebouwing zijn hoog. In samenhang met de architectuur wordt de openbare ruimte omgevormd tot een Campus: weinig verharding en veel verblijfskwaliteit in een lommerrijke setting. Voorts is in het plan ruimte voor 250 studentenwoningen direct nabij de ringweg.

2. *Hoofdinfrastructuur.*

De Zernikelaan zal verkeersluw worden gemaakt, maar blijft haar functie houden voor het doorgaande openbaar vervoer. Doorgaand autoverkeer zal worden omgeleid via het Blauwbörge. Via deze infrastructuur worden tevens de parkeerterreinen aan de westkant van de Campus ontsloten.

3. *Zernike Science Park.*

Het vigerend bestemmingsplan Zernike is gericht op de realisatie van een thematisch bedrijvenpark, dat exclusief gericht is op hoogwaardige bedrijvigheid. Deze inzet blijft gehandhaafd.

Wel is de ambitie ten aanzien van de beeldkwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte groter dan gemiddeld het geval is. Het Park wordt ruim opgezet met veel lanen, brede waterpartijen in een setting van veel groen en aandacht voor de archeologie. De kwaliteit van dit aan kennis gerelateerde Park moet aansluiten op het kwaliteitsniveau die voor de Campus wordt gehanteerd.

Ook aan de te verkopen kavels worden eisen gesteld aan een groene (voor)erf inrichting. De toekomstige bebouwing wordt getoetst aan een enigszins strengere bebouwingsregeling. Het bij dit bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan regelt aanvullend de daarvoor gewenste kwaliteitseisen. Het beeldkwaliteitsplan tracht de potentiële kopers een begrijpelijk en beeldend totaaloverzicht te bieden van de door de gemeente gestelde wensen en eisen voor het Park. Het bestaat uit een folder voor elk deelgebied in het Science Park en drie folders die het Science Park als totaal toelichten.

4. *Transferium en busplein.*

Bij de entree tot Zernike, in de hoek Zernikelaan-Ring Groningen moet ruimte worden geschapen voor de realisatie van een transferium langs de HOV-lijn Zernike-Centraal Station. Dit transferium krijgt een functie voor autoverkeer vanuit Zuidhorn en omstreken. Het voorziet in ca. 500 plaatsen. Dit bestemmingsplan maakt de aanleg van een transferium op die locatie mogelijk. Het bestemmingsplan laat het toe onder de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van een busplein en een (tijdelijk) transferium in het hart van het Science Park. Het busplein wordt opgeschoven van het Campusterrein naar het hart van het Science Park. Daar wordt het gecombineerd met een (tijdelijk) transferium, dat tot de aanleg van het definitieve transferium bij de entree tot Zernike, dienst doet. Op het busplein kunnen bussen, die rijden tussen Zernike en Groningen-Centrum/Station alsmede streekbussen, halteren en pauzeren. Op de lange termijn is op deze locatie een halteplaats voor een snelle hoogwaardig

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006.

3

openbaarvervoers(HOV)-verbinding (trams, Kolibri) naar de binnenstad gedacht.

Zienswijzen.

In de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door de heer S. Kuipers, namens de Rijksuniversiteit Groningen. Deze zijn samengevat:

- a. de RuG is van mening dat het bestemmingsplan te veel ruimte biedt voor typen bedrijven die geen relatie met onderwijs en onderzoek hebben en verzoekt om een regeling waarin de toegestane verhouding tussen hoofd- en ondersteunende functies wordt uitgedrukt;
- b. het is gewenst de grens van het Paddenbosje langs de oostkant met 1.5 meter op te schuiven in verband met de inpasbaarheid van parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan voorziet ten onrechte niet in de aanleg van een campusweg langs de westkant van het Paddenbos. Ook aan die zijde zou de grens van het Paddenbosje moeten worden opgeschoven;
- c. voor de nieuwbouw van Natuurwetenschappen is een bouwhoogte van 16 meter in plaats van de toegestane 14 meter gewenst.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. De verhouding tussen hoofd- en ondersteunende functies.

De hoofdfunctie van het bedrijventerrein is: "hoogwaardige, kennisgerelateerde bedrijven op het gebied van ICT, onderzoek en ontwikkeling, energie en life-sciences".

Wij zijn het eens met de RuG, dat dient te worden voorkomen dat het bestemmingsplan te veel ruimte biedt voor typen bedrijven die niet direct tot de hoofdfunctie behoren. Om deze reden zijn in het voorliggend bestemmingsplan de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die ondersteunend zijn, gelimiteerd tot een deel van de bouwvlakken die zich bovendien uit het zicht van de centrale toegangsweg tot het bedrijventerrein bevinden.

Concreet betekent dit het volgende.

Er is een onderscheid gemaakt tussen hoogwaardige kennisgerelateerde bedrijven op het gebied van ICT, onderzoek en ontwikkeling, energie en life-sciences enerzijds en ondersteunende bedrijven anderzijds. De ondersteunende bedrijven en instellingen zijn slechts op een beperkt aantal kavels mogelijk (plankaart en in art. 7.1.1). Zij zijn daardoor alleen mogelijk in de milieucategorieën 1 t/m 3. De functie "groot- en - tot maximaal 500 m² v.v.o. - detailhandel in kantoorbenodigdheden" is beperkt tot maximaal 1 vestiging (art. 7.1.1 b). Voorts is energie-gerelateerde bedrijvigheid beperkt tot CO₂-opslag en is de situering van een eventuele tramremise niet toegestaan langs de hoofdontsluiting van het terrein (art. 7.1.1 g).

Conclusie: Wij achten deze zienswijze *gegrond*.

Ad b. Het Paddenbosje.

In ondergeschikte mate is de omvang van het Paddenbosje in het voorliggend plan aangepast in overleg met de RuG en de stadsecoloog, ten behoeve van inpassing van de campusweg en in samenhang met de komst van het transferium. De RuG heeft met deze aanpassing ingestemd. Het gebied is opgenomen in de Stedelijke Ecologische Structuur en er zullen speciale inrichtings- en beheersmaatregelen worden genomen om de kwaliteit van het gebied te vergroten. Een verdere verkleining van het gebied is in ecologisch opzicht ongewenst; om deze reden kan niet worden ingestemd met het

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006.

4

opschuiven van de grens aan de oostzijde van dit bosgebied met 1.5 meter ten gunste van parkeerplaatsen.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *gegrond*, voor zover het gaat om de campusweg en voor het overige ongegrond.

Ad c. Bouwhoogte Natuurwetenschappen.
Stedenbouwkundig stuit verhoging van de maximale bouwhoogte binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden voor de nieuwbouw van Natuurwetenschappen van 14 naar 16 meter niet op bezwaar, omdat de verhouding tussen de hoge rand (21, 28 en 35 meter) en het lagere binnengebied hierdoor niet wordt aangetast. De plankaart is aangepast.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *gegrond*.

Overige wijzigingen.

De hoofdopzet van het voorliggend plan is ongewijzigd. Er is echter een groot aantal relatief ondergeschikte wijzigingen opgenomen:

- de mogelijkheid voor een transferium aan de Noordelijke Ringweg is opgenomen in verband met de versnelde komst van een transferium aan de Noordelijke Ring-weg (hoofdstuk 1, par. 4.2, 5.2 t/m 5.4 en 7.3, plankaart en art. 9.1.b en 9.2.2 a.);
- de bebouwingseisen zijn op een aantal plaatsen, met name op de plankaart, toegevoegd danwel aangepast. Het betreft:
 - a. bouwgrenzen:
 - * bouwgrenzen in de bestemming Bedrijventerrein:
 - er zijn bouwgrenzen op 6 meter uit het hart van de nabijgelegen sloten opgenomen om voldoende oppervlak aan waterberging, alsmede het onderhoud van de sloot mogelijk te maken.
 - De bouwgrens van de noordelijke bouwvlakken is teruggelegd ten opzichte van de bestemmingsgrens om ruimte te houden rondom de bebouwing. In verband daarmee is het bebouwingspercentage voor deze bouwvlakken verhoogd om voldoende bebouwingsmogelijkheden te waarborgen.
 - De westelijke en oostelijke bouwvlakken zijn ten behoeve van een efficiëntere benutting van de kavel enigszins opgerekt. In verband daarmee is de uitzondering op het voorschrift, dat parkeervoorzieningen langs de Deimten ook buiten de bouwgrenzen mogen worden gerealiseerd overbodig en derhalve geschrapt (artikel 7.1.1 onder f).
 - De structuurbepalende bouwgrens is beperkt tot de belangrijkste zichtlocaties (de westelijke bouwvlakken en de wanden langs de Professor Uilkensweg);
 - * bouwgrenzen in de bestemming Maatschappelijke Doeleinden: deze zijn aangepast aan voorgenomen en/of vergunde bouwplannen;

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006.

5

- b. aanpassing van de bouwhoogte op enkele plaatsen:
 - aangesloten is bij bestaande/vergunde bouwplannen, en aan de voor de functie gewenste bouwlaaghoogte van meer dan 4 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was uitgegaan van een bouwhoogte per bouwlaag van minder dan 4 meter;
 - hoogte-accenten: op de plankaart zijn enkele hoogte-accenten toegevoegd ter markering van de toegang tot het centrale deel van het bedrijventerrein (SIG-gebouw) aan de Zernikelaan en ter plaatse van het voormalig kasteelterrein ter markering van de voormalige historische functie en van de markante plek op de kruising van de Professor Uilkensweg en de Zernikelaan.
Ten behoeve van een betere contrastwerking zijn de bouwhoogtes op enkele plaatsen aangepast. De uiteindelijke hoogte-accenten zijn geregeld op de plankaart en in samenhang daarmee geschrapt uit de voorschriften;
- c. de bebouwingseisen voor de westelijke kavels:
deze zijn verruimd om centrale pleintjes tussen de vnl. kleine/middelgrote bedrijven mogelijk te maken (art. 7.2.2 e).
Hoofdstuk 1 en 5 van de toelichting zijn overeenkomstig het vorenstaande aangepast;
- de functionele regeling is op een aantal plaatsen aangepast. Het betreft de volgende punten:
 - a. als ondersteunende voorziening is in het zuidelijk deel van de bestemming Bedrijventerrein de functie "Maatschappelijke Doeleinden", waaronder maximaal 2 kinderdagverblijven, toegestaan in het overgangsgebied naar de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (art. 7.1.1 b). Hierdoor wordt de relatie tussen beide plandelen versterkt;
 - b. de beperking van de oppervlakte voor vestigingen ten behoeve van zakelijke dienstverlening is geschrapt voor de bestaande en op korte termijn voorgenomen bouwplannen tussen De Mudden en de Kadijk (art. 7.2.2 f en par. 7.3);
 - c. de redactie van artikel 6.1.1 b is aangepast. Voorts zijn in dit artikel ook de reeds genoemde vergelijkbare bedrijven en instellingen toegestaan;
- op grond van voortschrijdend inzicht is voor de archeologische onderzoeksgebieden en voor archeologisch waardevolle gebieden een aanlegvergunningsvereiste opgenomen voor het ophogen van die terreinen om te voorkomen dat cultuurhistorische/archeologische waarden verdwijnen (alle bestemmingen);
- de toelichting is op de volgende punten aangepast:
 - aandacht is geschonken aan een verbetering van de groen-/ecologie-structuur naar aanleiding van moties in de raadsvergadering van 18 oktober 2006 (par. 5.2.3, 5.5 en 6.3). Het voorstel is om zowel het Paddenbosje als de oostrand van het Zernike Science Park, te benoemen als onderdeel van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Daarmee wordt ca. 51.850 m² toegevoegd aan de SES;
 - de inmiddels door het Rijk verleende milieuvergunning voor het Kernfysisch Versneller Instituut is overeenkomstig de plankaart aangepast (zie de vermelding in par. 9.1);

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006.

6

- in verband met de strengere eisen op het gebied van de externe veiligheid is een verscherping en actualisering opgenomen in toelichting en voorschriften (par. 6.1.7 en de artt. 6.1.2 en 7.1.2);
- op enkele plaatsen is de voor de bestemmingsregeling overbodige of te specifieke informatie geschrapt. Het betreft informatie die reeds te vinden is op de plankaart en te specifieke - nu vervangen door algemenere - informatie betreffende de inrichting van de openbare of daaraan grenzende ruimte;
- in verband met de aanleg van het transferium aan de zuidzijde is het hoofdstuk Economische Uitvoerbaarheid aangepast.

Tot slot zijn enkele redactionele, niet-inhoudelijke wijzigingen opgenomen.

Juridische aspecten.

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan Zernike, vastgesteld op 26 mei 1999, goedgekeurd op 2 december 1999 en onherroepelijk geworden op 20 maart 2001.

Economische uitvoerbaarheid.

De ontwikkeling en inrichting van Zernike Campus is, behalve de hoofdinfrastructuur, een particulier initiatief op eigen grond. De gemeente heeft hierin geen rol behoudens een toetsende.

Voor de aanpassingen in de hoofdinfrastructuur (Zernikelaan en Blauwbörgje) geldt dat deze door de gemeente worden uitgevoerd. De kosten hiervoor worden gedekt met middelen die de RuG ter beschikking stelt. Dit is geregeld in het Convenant dat de gemeente en de RuG hebben gesloten.

Het Zernike Science Park betreft eveneens een gemeentelijke ontwikkeling.

Het transferium betreft ook een gemeentelijke ontwikkeling. Echter de grondexploitatie hiervan is buiten de "herziene grondexploitatie **Zernike 2007**" gehouden. De exploitatie van dit deel dient door middelen uit de Verkeers- en Vervoerssector gedekt te worden.

Zowel voor het Zernike Science Park als voor de hoofdinfrastructuur is de "herziene grondexploitatie **Zernike 2007**" opgesteld. Binnen deze grondexploitatie worden de te maken kosten gedekt door de opbrengsten in het plangebied. Ten behoeve van de uitvoering dient een aanvullend krediet van € 3.256.000,-- ter beschikking gesteld te worden. Het totale krediet wordt hiermee € 26.997.000,--.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond van het voorliggend bestemmingsplan.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoorlocaties	3.256.000	3.256.000	-	-	-	-
Totalen begrotingswijziging	3.256.000	3.256.000	-	-	-	-

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006.

7

Voorstel.

Onder overneming van de overwegingen en motiveringen als omschreven in dit raadsvoorstel stellen wij u voor te besluiten:

- I. de conclusies ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen en overige wijzigingen over te nemen;
- II. het bestemmingsplan **Zernike 2006** gewijzigd vast te stellen (art. 25 WRO);
- III. de "herziene grondexploitatie **Zernike 2007**" vast te stellen;
- IV. het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
- V. een aanvullend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 3.256.000,-- exclusief BTW, met als dekking de grondverkoop, inclusief toegift RuG, subsidies en bijdragen van derden;
- VI. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.