

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 6 februari 2008

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

Datum: woensdag 6 februari 2008
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 6 februari 2008](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 februari 2008.](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Bijlage - Afwijzing Planschadebestemmingsplan Kranenburg](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Plankosten- en verwervingskrediet Zilverlaan](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Collegebrief inzake resultaten inventarisatie Bruilweering
- B.2. Collegebrief inzake ontwikkelingen langs het Oosterhamriktracé
- B.3. Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan bedrijvenpark Westpoort met reactie op zienswijzen
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"](#) (pdf)
- B.4. Collegebrief inzake beeldkwaliteitplan / invulling groenstrook Zernike

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag d.d. 9 januari 2008

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 6 februari 2008

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W 08/02
Datum: Woensdag 6 februari 2008
Tijd: 20.00 uur – 22.30 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:

Advies algemene bezwaarschriftencommissie inzake afwijzing planschade Kranenburg (Luinge)

Voorstel inzake herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007

Voorstel inzake plankosten- en verwervingskrediet ontwikkeling Zilverlaan

Voorstel inzake plankostenkrediet Kempkensberg / Engelse Kamp

A.2. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Collegebrief inzake resultaten inventarisatie Bruilweering
- B.2 Collegebrief inzake ontwikkelingen langs het Oosterhamriktracé
- B.3 Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan bedrijvenpark Westpoort met reactie op zienswijzen
- B.4 Collegebrief inzake beeldkwaliteitplan / invulling groenstrook Zernike

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Lange termijnagenda
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag d.d. 9 januari 2008

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 6 februari 2008.

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 6 februari 2008

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 20.00 uur tot 23.00 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), H. v.d. Heijdt (PvdA), H. Moerkerk (Stadspartij), G. Spieker (Stadspartij), J. Vogel (CDA), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), B. de Boer (VVD), E. v.d. Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), D. de Jong (ChristenUnie) en H. Dijksterhuis (Griffie)

Overige aanwezigen: P. Homan, Tj. van Riemsdijk, E. Dijkhuis, J. Klok (allen RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- De geplande bijeenkomst bij de Rijksgebouwendienst over de nieuwbouw op 21 februari wordt verplaatst naar een ander (later) moment; raadscommissie wordt nog geïnformeerd.
- Op 22 februari zal de studiereis Hoogbouw plaatsvinden, programma wordt gemaaild
- Gezien de veelheid aan insprekers vanavond wordt de spreektijd ca. 1,5 min. per inspreker

Mededelingen wethouder

- Afhandeling voorstel planschade J. van Ruysdaelstraat (Boonstra) nagenoeg gereed; graag behandelen met beide overige voorstellen planschade in de raadsvergadering van 20 februari
- Belegger Rodamco heeft winkelcentrum Lewenborg verkocht aan een andere belegger; onduidelijk of voorziene renovatie van het winkelcentrum nu in gevaar komt; volgende week schriftelijk terug bij raadscommissie met nadere informatie

Vaststelling agenda

ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk inzake advies bezwaarschriftencommissie planschade Kranenburg (Luinge)

geen opmerkingen

2^e conformstuk inzake herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007

dhr. de Haan – bouwrijp gemaakt, ligt ontwikkeling nu stil ?

weth. de Vries – schriftelijk op terug.

3^e conformstuk inzake plankostenkrediet ontwikkeling Zilverlaan

dhr. de Jong – liever Diamanthuis hier gehad, jammer... – hier niet tegen !

4^e conformstuk inzake plankostenkrediet Kempkensberg / Engelse Kamp

dhr. de Jong – waarom zo optimistisch over verloop proces gezien het forse tekort op deze locatie

voorzitter: volgende maand inhoudelijk op agenda, dan ook reactie college

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

A.2 RONDVRAAG.

dhr. de Jong – stand van zaken overleg prachtwijken ? – parkeernormen: vastgestelde norm leidt tot problemen, in de commissie aan de orde ? – wanneer voorstel over erfpacht ? – stand van zaken ontwikkeling Eendrachtskade (studentenhuisvesting)

dhr. Hukema – stand van zaken Wielewaalplein

weth. de Vries – ledenraad Aedes buigt zich over voorgestelde wijze van financiering, overleg met ministerie loopt nog evenals overleg met G 27, hier later terug met wijze van uitvoering van de wijkactieplannen – parkeernormen: collegebevoegdheid, kan hier uiteraard besproken worden – erfpacht: geen klemmend vraagstuk – plan Eendrachtskade na uitspraak rechter van tafel –

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 6 februari 2008.

Wielewaalplein: overleg met het Rijk over omvang van aanwijzing tot Rijksmonument van het complex – als dat lukt kan voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 COLLEGE BRIEF INZAKE RESULTATEN INVENTARISATIE BRUILWEERING

mevr. Wieringa (namens Mooi Wonen) – dit is niet het beloofde maatwerk – sprake van intimidatie en niet discreet omgaan met informatie – onrechtmatige binnentreding van woningen – beloofd opbouwwerk blijft achterwege – geef alsnog een woonbeschikking af!

dhr. Kamps – onjuiste informatie verstrekt door het college – wel degelijk sprake geweest van onrechtmatige binnentreding (niet op afgesproken tijdstip, maar eerder..) – spreekverbod gekregen en wil rectificatie hiervan – biedt bezem aan voor de verandermanager RO/EZ

dhr. v.d.Velden – waarom gebeurt dit, is het geld? – mensen voelen zich nu gelukkig in Bruilweering

dhr. Weender – vrij genomen voor de woninginspectie maar op afgesproken tijdstip kwam de inspecteur al uit de woning – en volgt schriftelijk het verwijt dat de bewoner te laat is in plaats van de inspecteur te vroeg! – terwijl de woning na verbouw in 2007 volledig bekend was bij RO/EZ

dhr. Oelen – specificatie noodzakelijk van de opmeting van het object – RO/EZ wil bewust overbebouwing aantonen – sommige woningen zijn groter geworden door nieuwe wijze van opmeten
mevr. Tamminga – destijds was een deel van de raad tegen om versterking van Bruilweering tegen te gaan – natuur al teruggedrongen door Piccardthof en Ter Borgh – bewoners hebben gevoel als criminelen door de gemeente behandeld te worden (de binnentreding is daarbij het dieptepunt) – vraagt om een correcte aanpak en benadering door de Gemeente Groningen

mevr. Soer – woont een aantal maanden per jaar op Bruilweering, bestemmingsplan laat dat ook toe (zij het niet permanent) – nu zegt gemeente dat slapen hetzelfde is als wonen en dat zou dan niet toegestaan zijn – is in strijd met het bestemmingsplan – recreatieve bewoning wel/niet mogelijk

dhr. Reigersberg – stuk spreekt over behoedzame aanpak van bewoners – is de raad wel van alles op de hoogte? – naast RO/EZ sprake van “bo/ez – Bruilweerders op een zijspoor” (of betekent RO/EZ hier “Raad op een zijspoor”) – raad moet zich vooral goed en volledig laten informeren

dhr. Buisman – waarom doet Groningen zo moeilijk in deze kwestie en Tynaarlo helemaal niet? – deze raad vertegenwoordigt de belangen van de stad en niet van de bewoners – stelt een inventarisatie-formulier hulpvraag voor beëindiging bewoning Bruilweering ter beschikking

mevr. van Dijk – woont noodgedwongen met haar dochter op Bruilweering – nachtmerries dat het huis afgebroken zal worden – mensen worden bedreigd en beledigd

mevr. de Boer – waarom voelen deze mensen zich zo geïntimideerd door de gemeente – verschil tussen oost- en west Bruilweering; in het eerste geval wordt gehandhaafd, in het tweede geval gedoogd – verschil in beschrijving in bestemmingsplan met Piccardthof – in Bruilweering sprake van individuele eigenaren van kavels eigen grond – gemeente moet de verworven rechten van deze bewoners verzekeren zoals destijds bij de overdracht van Tynaarlo naar Groningen is afgesproken – terughoudend ingrijpen is hier noodzakelijk – daarnaast is snel aanleg van riolering nodig – hetzelfde geldt voor onderhoud van bermen e.d.

dhr. de Jong – inventarisatie nog steeds niet afgerond, jammer... wordt nu april – waar is het beloofde opbouwwerk? – inventarisatie is heel beschrijvend in de situatie; over de rol van de gemeente wordt nauwelijks gesproken – hoeveel bouwvergunningen zijn inmiddels verleend? – op welk moment gaat de afgesproken termijn van 3,5 jaar in – hoe kijkt en beoordeelt het college het beeld wat vanavond vanaf de publieke tribune wordt geschetst

dhr. v.d.Wilt – schaamt zich voor de gang van zaken – mensen op een andere manier benaderen en helpen – dat zou de insteek van de gemeente moeten zijn

dhr. de Haan – ondanks heftige reacties van de publieke tribune deze weg wel voortzetten, hoe lastig ook – opgenomen overgangsrecht bestemmingsplan 1990 wel respecteren (mensen die daar toen al woonden hoeven nu niet weg..) – mensen die nu tijdelijk wonen en elders zijn ingeschreven hoeven ook niet weg (waarom is dat de spreker niet vooraf duidelijk gemaakt?) – twijfels bij de dubbele rol van de ambtenaar die langs is geweest – heeft Tynaarlo nu dezelfde benadering als Groningen (zoals het stuk aangeeft) of niet... (zoals de tribune weergeeft)

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 6 februari 2008.

dhr. Eikenaar – destijds motie aanvaardt waarin steun werd toegezegd aan bewoners, o.a. opbouwwerk – nu veel onnodige misverstanden en sprake van wantrouwen – vraagtekens bij dubbele rol van ambtenaar en bijv. het inventarisatieformulier – verschillende beleving bij binnentreding van de woning, info – kwestie nu snel afronden maar vooral zorgvuldig
dhr. Antuma – college wou “kapstok” voor handelen op Bruilweering – nu rapportage die op onderdelen te vaag blijft – niet op deze manier met burgers van de stad in contact treden – dossieronderzoek niet voldoende geweest
dhr. Vogel – nog bezig met de menselijke maat? – raad medeverantwoordelijk – veel onzekerheid bij mensen, snel maar zorgvuldig oplossen – twijfel over rol ambtenaar – bestuursdwang legitiem toegepast? – (te) weinigen hebben inventarisatie ingevuld – maatwerk nog hard nodig
dhr. Spakman – uitgangspunten handhaven – groot contrast tussen brief college en geluid publieke tribune – problematiek is zowel kwalitatief en kwantitatief – gemeente treedt slechts handhavend op – zorg over het geringe aantal formulieren wat is ingevuld – bestuursdwang hier legitiem toegepast? – bezoek in samenspraak met GGD en HVD? – welke rol speelt Tynaarlo hierbij
dhr. Moerkerk – subtiele aanpak vereist (wijk zou eigenlijk grotendeels met rust gelaten moeten worden) – is hier hoor en wederhoor toegepast; bij eindrapportage in april op terug komen – zijn er zienswijzen ingediend n.a.v. binnentreden en heeft dat geleid tot bezwaarschriften?

weth. de Vries – sprake van een gevoelige kwestie – mensen op pad met een heel lastige klus; college hiervoor verantwoordelijk – deze inventarisatie is een tussenstap – wel mogelijk om in dit gebied langer te verblijven en dus ook te slapen; alleen: *dit is geen permanent woongebied* – zegt toe dat de afgesproken termijnen voor ontruiming pas beginnen te lopen nadat de discussie (voor de zomer) is afgerond – toepassing van bestuursdwang (binnentreden) was nodig om een beeld te kunnen vormen; zorgvuldig en binnen de grenzen van de wet uitgevoerd – indien nodig bereid om nog een keer een info-avond te beleggen waar uitgelegd kan worden hoe procedures lopen en worden uitgevoerd – *dhr. de Jong: graag duidelijkheid over tijdstip binnentreden bij dhr. Weender (op afgesproken tijdstip komt de inspecteur al weer naar buiten)* – **weth. de Vries:** schriftelijk op terug – inventarisatieformulier was slechts bedoeld om binnen de gemeente een beeld te krijgen en op basis hiervan maatwerk te kunnen leveren – *dhr. Schaaf: hoe staat het met het opbouwwerk – mevr. de Boer: de GGD geeft zelf ook aan dat het niet goed verlopen is* – **weth. de Vries** – geen onomkeerbare stappen in de procedure voor dat gesproken is met de bewoners en de raadscommissie – vanaf 2001 al helder dat Bruilweering geen woonbestemming heeft – nu nog geen compleet beeld hoe aanpak in Tynaarlo en Groningen loopt; bij einddiscussie voor de zomer daarover duidelijkheid – *dhr. Vogel: gemeente Tynaarlo voert een gedoogbeleid; Groningen niet* – **weth. de Vries:** hierover nog niet op één lijn met Tynaarlo, dat geldt eveneens voor het rioleringsvraagstuk – *mevr. de Boer: aanleg riolering is wettelijk gezien onvermijdelijk* – **weth. de Vries:** eerst situatie in beeld brengen, van daaruit alle maatregelen nemen die nodig zijn
voorzitter: vervolgdiscussie in april niet haalbaar, mede gelet op standpunt raadscommissie; voor de zomer, dus in juni 2008 komt er definitieve duidelijkheid van het college.

B.2 COLLEGE BRIEF INZAKE ONTWIKKELINGEN LANGS OOSTERHAMRIKTRACE

dhr. Koopmans – bedenkingen tegen beide varianten – plan Otonomo was al eerder afgewezen, plan A is nooit getoond aan bewoners – dienst RO/EZ wijkt af van de motie door de raad aanvaard – nieuwe grondexploitatie nodig voor zowel deelplan A als B

dhr. van Buiten (Professorenbuurt Oost) – niet besproken met bewoners, variant A is nieuw – communicatie opnieuw slecht verlopen – RO/EZ moet met een nieuw en goed alternatief komen – nieuwe grondexploitatie nodig

dhr. Vogel – participatie met bewoners moet veel beter – geen van beide varianten acceptabel! – college moet zich houden aan de uitspraak van de gemeenteraad, vastgelegd in een motie

dhr. Antuma – sluit zich hierbij geheel aan

dhr. Eikenaar – communicatie is niet goed verlopen – geen voorstander van zowel variant A als B, variant C2 is niet haalbaar, variant C1 lijkt acceptabel: in de rand van een wijk past nieuwbouw met een verschillende bouwhoogte

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 6 februari 2008.

dhr. Spieker – buurt voelt zich opnieuw niet serieus genomen – er is een motie aanvaard waaraan conclusies zijn verbonden – nu opnieuw met de bewoners gaan praten; geen van de varianten zijn voor zijn fractie acceptabel

dhr. v.d.Wilt – destijds (in 2007) motie aanvaard met een maximale bouwhoogte – geen van deze varianten acceptabel

mevr. de Boer – sluit aan bij het CDA – variant C.2 is wel acceptabel als inzet voor inspraak – opnieuw met bewoners gaan praten – aandacht nodig voor auto-infrastructuur

dhr. de Jong – plan komt niet overeen met de motie van vorig jaar – bovendien is er geen inzicht in de financiën van het plan – een variabele bouwhoogte langs de Oosterhamrikkade is voor zijn fractie wel bespreekbaar – (auto)infrastructuur hier niet in opgenomen

dhr. de Haan – uiteindelijke keuze voor C.1 – motie van vorig jaar past in de vastgestelde visie “radiaal wakker gekust”- 6 of 7 bouwlagen aan de Oosterhamrikkade kan onderwerp van discussie zijn; 4 bouwlagen aan de achterzijde is niet bespreekbaar

dhr. Spakman – varianten A en B vallen af – variant C.1 is voor zijn fractie evenmin acceptabel – uiteindelijke keuze voor variant C.2 om verder te ontwikkelen – beter met de buurt overleggen !

voorzitter – conclusie van dit debat is dat variant A en B afvallen; variant C.1 krijgt slechts steun van de fracties van SP en GroenLinks; variant C.2 krijgt steun van PvdA en onder voorwaarden van SP en GroenLinks (budgettaire neutraliteit)

weth. de Vries – college komt er t.z.t. op terug

B.3 VOORSTEL INZAKE BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK WESTPOORT

mevr. Vinke – aandacht nodig voor fietsverkeer langs Hoendiep – straks verschuiving suikerindustrie naar Vierverlaten waardoor drukte nog meer toeneemt

dhr. Niemeijer – grote gebouwen als landmarks aan de rand van het industriegebied – straks ook reclamemast met grote hoogte ! – Westpoortbrug moet 40 cm omhoog

dhr. Liewes – Westpoort belangrijk voor economie van Groningen – aandacht geven aan ontwikkeling van dit bedrijventerrein bij binnenkomst aan de westzijde van de stad

dhr. Antuma – akkoord met hoofdlijnen – aandacht nodig voor veiligheid van fietsverkeer – situatie werf de Poffert, info

dhr. Vogel – sluit hierbij aan – aandacht voor werf de Poffert die straks z’n werk moet kunnen doen

dhr. v.d.Wilt – blij met voortgang van werkzaamheden en aandacht voor duurzame bouw – sluit aan bij vraag over de Poffert

dhr. Spieker – sluit aan bij vragen over de Poffert; aandacht nodig voor bereikbaarheid

dhr. de Jong – goed plan – geen vrijliggende fietspaden, jammer – noodzaak om de brug hoger te maken ? – financiën, info – niet zo tevreden met reclamemast van 25 meter hoog

dhr. Eikenaar – vraagtekens bij deze hoge reclamezuil – verkeersdruk, info – sluit aan bij vraag over de Poffert

mevr. de Boer – sluit aan bij vragen over de hoogte van de brug en activiteiten scheepswerf de Poffert – wordt ook gebouwd langs de A7 tot 20 meter en mogelijk 30 meter; past reclamemast prima tussen

dhr. Hukema – sluit aan bij vragen over verkeerssituatie – participatie prima verlopen – stand van zaken rond energieproject nu SuikerUnie vertrekt – zelfde vraag over werf de Poffert

dhr. de Haan – waarom is fietspad Hoendiep zuidzijde verdwenen ? – groene wijdse rivier, info – stimuleren van dubbel grondgebruik vs. minmaal aantal bouwlagen, info

weth de Vries – blij met brede steun – reclamemast: loopt overleg met provincie – vrijliggend fietspad hier niet haalbaar – aandacht geven aan bereikbaarheid scheepswerf de Poffert – groene wijdse rivier: stadsecoloog mee bezig ! – hoogte van de brug gekoppeld aan naastgelegen brug – dubbel grondgebruik: langs de A7 sprake van meer bouwlagen; geen minimum opgenomen

de voorzitter concludeert dat het voorstel als discussiestuk naar de raad gaat met toepassing van een 1- minutinterventie

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 6 februari 2008.

B.4 COLLEGE BRIEF INZAKE BEELDKWALITEITPLAN/GROENSTROOK ZERNIKE

dhr. Vogel – deze uitvoering overeenkomstig de aanvaarde motie, dank..

dhr. de Jong – op route richting Zernike willen bewoners graag bankjes

mevr. de Boer – parkeren Zernike bedreigend voor groen

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

voorzitter – wijkactieplannen prachtwijken toevoegen in mei

mevr. de Boer – onderwerpen “wonen” gezamenlijk behandelen in mei

dhr. de Jong – uitvoering Watergang: datum !

C.2 INGEKOMEN STUKKEN EN STUKKEN TER KENNISNAME

dhr. de Jong – graag één exemplaar van bestemmingsplannen die ter inzage worden gelegd ter beschikking van elke fractie.

voorzitter – wordt voor gezorgd

C.3 VASTSTELLING VERSLAG D.D. 9 JANUARI 2008

dhr. Antuma – blz. 4: laatste zinsnede verwijderen

de voorzitter sluit de vergadering (23.00 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Het college komt volgende week schriftelijk terug op de kwestie van verkoop van het winkelcentrum Lewenborg door belegger Rodamco en de gevolgen hiervan voor de voorziene renovatie van het winkelcentrum.**
- **Het college komt schriftelijk terug op de voortgang van de ontwikkelingen op het terrein van het Oosterparkstadion**
- **Het college zegt toe dat de afgesproken termijnen voor ontruiming van Bruilweering pas beginnen te lopen nadat de discussie over dit onderwerp (voor de zomer) is afgerond**
- **Het college komt schriftelijk terug op de kwestie van het binnentreden van de woning van dhr. Weender in Bruilweering**

Bijlage - Afwijzing Planschadebestemmingsplan Kranenburg

Groningen, 14 november 2007

Nr. DI 07.1516733

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie
aan de gemeenteraad

Samenstelling van de commissie:

De heer H.A. Vriezema, voorzitter

De heer S.H. Spoormans, lid

De heer J. Groot, lid/secretaris

Bezwaarschrift nr.:

200702984

Indiener:

De heer G.E. Oude Kotte namens mevrouw J. Luinge

Onderwerp:

Afwijzing Planschadebestemmingsplan Kranenburg

Advies van de commissie:

*Het bestreden besluit, met aanvulling van de gegeven motivering, in stand laten en
het bezwaar ongegrond verklaren*

Bijlage - Afwijzing Planschadebestemmingsplan Kranenburg

2

1. Inleiding

De algemene bezwaarschriftencommissie brengt hierbij advies uit over het bezwaarschrift van 21 mei 2007 van de heer G.E. Oude Kotte, gemachtigde van mevrouw J. Luinge (hierna: bezwaarde), door de gemeente ontvangen op 22 mei 2007. Op 12 juli 2007 heeft de commissie een contra-expertise namens bezwaarde ontvangen. Op 10 oktober 2007 heeft de commissie een reactie hierop ontvangen van de planschadecommissie.

Het bezwaar is gericht tegen het raadsbesluit van 28 maart 2007, bekend gemaakt bij brief van 16 april 2007, waarbij het verzoek van bezwaarde om vergoeding van planschade als gevolg van het bestemmingsplan Kranenburg is afgewezen.

De commissie had bezwaarde uitgenodigd voor een hoorzitting op 25 oktober 2007. Bij brief van 22 oktober 2007 heeft gemachtigde namens bezwaarde aangegeven dat zij geen gebruik wensten te maken van het recht om te worden gehoord.

2. Feiten

Op 29 mei 2005 heeft bezwaarde een verzoek om planschade ingediend bij de gemeenteraad van Groningen.

Op 6 september 2006 heeft de planschadecommissie een advies uitgebracht. Dit is aan bezwaarde voorgelegd, die op 28 oktober 2006 een reactie op dit advies heeft gegeven.

Hierop heeft de planschadecommissie op 6 februari 2007 een nader advies uitgebracht. Bij besluit van 28 maart 2007, bekend gemaakt op 16 april 2007, heeft de raad dit advies overgenomen en het verzoek van bezwaarde afgewezen.

Bij schrijven van 21 mei 2007 is hiertegen namens bezwaarde (pro forma) bezwaar gemaakt. De gronden van bezwaar (contra-expertise) zijn ingekomen op 12 juli 2007.

3. Bezwaar

Namens bezwaarde wordt (samengevat) het volgende aangevoerd:

Het advies van de planschadecommissie is, voor wat betreft de juridische uitgangspunten, onvolledig en onvoldoende gemotiveerd. De waardering van de planologische vergelijking is daardoor niet rechtens, zodat de raad dit advies in alle redelijkheid niet had kunnen volgen.

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden wordt gesteld dat er geen sprake is van een beperkte toename van de maximaal toegestane bouwhoogte. Door de verdichting van de mogelijke bebouwing is er echter sprake van een planologische verslechtering, die als zwaar te kwalificeren is.

Verder wordt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden, belevingswaarde, privacy, verkeersaantrekkende werking en schaduwwerking gesteld dat die voor een planologisch nadeel zorgen.

Anders dan de planschadecommissie stelt, is er geen sprake van een waardevermeerderend effect door het nieuwe bestemmingsplan.

Bijlage - Afwijzing Planschadebestemmingsplan Kranenburg

3

4. Beoordeling van de zaak

In de adviezen van de planschadecommissie is een uitvoerige uiteenzetting gegeven van de relevante wetgeving, en zijn ook de standpunten van bezwaarde en de raad uitvoerig beschreven. De commissie zal dat hier niet herhalen, maar verwijst daarvoor naar de uitgebrachte adviezen. De algemene bezwaarschriftencommissie zal zich in dit advies concentreren op de aanvullende adviezen van de planschadecommissie en de contra-expertise die namens bezwaarde is ingebracht.

Bij haar nadere advies van 6 september 2006 heeft de planschadecommissie een taxatierapport bijgevoegd van de heer E.B. van Hasselt, registermakelaar-taxateur, gedateerd 23 augustus 2006. De conclusie van dit taxatierapport luidt dat de waarde van het pand direct voor de peildatum € 185.000,- bedroeg. Op grond van de genoemde waardeverminderende factoren (verminderd uitzicht en verstening van de omgeving) wordt de waarde direct na de peildatum getaxeerd op € 175.000,-. Echter, deze waardevermindering wordt, naar het oordeel van de taxateur, gecompenseerd door de waardevermeerdering als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe woonwijk De Buitenhof. De waarde direct na de peildatum, rekening houdend met de waardeverminderende en de waardevermeerderende factoren, wordt getaxeerd op een bedrag van € 185.000,-. Het taxatierapport wordt als volgt gemotiveerd:

Het gevolg van de planologische wijziging per 14 november 1997 is dat, uitgaande van een maximale benutting van de bouwmogelijkheden van het nieuwe plan, waarbij (theoretisch) het gehele bebouwingspercentage op één plek kan worden benut recht voor het getaxeerde, het uitzicht significant negatief kan wijzigen. Wat betreft functie is sprake van een planologische wijziging die niet als een planologische verslechtering wordt aangemerkt door de schadebeoordelingscommissie. Door realisatie van de nieuwe woonwijk De Buitenhof is het getaxeerde minder 'achteraf' komen te liggen en dus voor een grotere doelgroep toegankelijk. Bovendien heeft het hogere prijspeil van De Buitenhof voor een upgradering van de Peizerweg gezorgd. Deze factoren hebben een waardevermeerderend effect gehad.

Namens bezwaarde wordt in de contra-expertise van 11 juli 2007 gesteld dat de waardevermindering als gevolg van de planologische maatregel groter is dan de planschadecommissie aangeeft. Uitgaande van een waarde van € 185.000,- vlak voor de peildatum, komt deze taxateur op een waardevermindering van € 15.000,-. In de contra-expertise wordt geen waardevermeerderende factor genoemd.

Namens bezwaarde wordt geconcludeerd dat aan de adviezen van de planschadecommissie en het overgelegde taxatierapport zodanige gebreken kleven dat het bevoegde bestuursorgaan deze in alle redelijkheid niet kan volgen, en dat de schade per saldo € 15.000,- bedraagt.

In haar nader advies van 10 oktober 2007 heeft de planschadecommissie de contra-expertise puntsgewijs weerlegd. De commissie heeft niet kunnen constateren dat het advies van de planschadecommissie op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen is, of dat hier in inhoudelijke zin ernstige gebreken aan kleven.

De commissie is van oordeel dat de planschadecommissie in haar nader advies van 10 oktober 2007 de ingebrachte contra-expertise op goede gronden heeft weerlegd. Met name constateert de commissie dat de grotere waardevermindering als gevolg van de

Bijlage - Afwijzing Planschadebestemmingsplan Kranenburg

4

planologische mutatie (€ 170.000,- in plaats van € 175.000,-) niet nader is onderbouwd.

Daarnaast heeft de planschadecommissie uitvoerig gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een waardevermeerdering door de 'upgrading' van de buurt. De commissie deelt de conclusie dat de doelgroep van potentiële kopers voor deze woning beduidend groter is geworden, en dat de waarde hierdoor zal stijgen. Naar vaste jurisprudentie van de Raad van State is voordeelsverrekening toegestaan, als de voor- en de nadelen worden veroorzaakt door hetzelfde planologische regime (ABRS 22 juli 1999, Oudewater, AB 2000, 64).

Samenvattend komt de commissie tot de volgende conclusie. In haar adviezen heeft de planschadecommissie nadrukkelijk de vergelijking van de planologische situatie voor en na het van kracht worden van het bestemmingsplan De Buitenhof gemaakt. Blijk wordt gegeven van een zorgvuldige inventarisatie en afweging van feiten en belangen. Expliciet wordt ingegaan op de door bezwaarde aangevoerde argumenten ter ondersteuning van haar verzoek. De adviezen geven geen blijk van een onjuiste opvatting over de strekking van artikel 49 WRO noch van een miskennis van de relevante jurisprudentie in dezen.

Hoewel de adviezen van de planschadecommissie derhalve zowel in procedurele als in inhoudelijke zin als zorgvuldig door de commissie beoordeeld worden, kan er op basis van een andere waardering van feiten en belangen of in verband met nieuwe feiten of omstandigheden reden zijn om van de adviezen af te wijken. Bezwaarde heeft de commissie echter niet kunnen overtuigen dat de planschadecommissie objectief gezien onjuiste conclusies heeft getrokken uit de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime.

De commissie meent gezien het bovenstaande dat het bezwaar ongegrond is. Er is geen reden om van het advies van de planschadecommissie af te wijken. De commissie is van mening dat het bestreden besluit tot afwijzing van planschade, met aanvulling van de nadere adviezen van 6 september 2006 en 10 oktober 2007, gehandhaafd dient te blijven.

Bijlage - Afwijzing Planschadebestemmingsplan Kranenburg

5

5. Advies van de commissie

De commissie adviseert de gemeenteraad om:

1. het bestreden besluit van 28 maart 2007, bekend gemaakt bij brief van 16 april 2007, met aanvulling van de nadere adviezen van 6 september 2006 en 10 oktober 2007, in stand te laten; en
2. het bezwaarschrift van de heer G.E. Oude Kotte, ingediend namens mevrouw J. Luinge, ongegrond te verklaren.

De algemene bezwaarschriftencommissie,

De voorzitter,

De secretaris,

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1522190

Registratienummer : GR 07.1553665

Ingekomen op : 18 januari 2008

Onderwerp: Herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007

Groningen,

Aan de raad,

In september 2005 is het stedenbouwkundig plan met de daarbij behorende grondexploitatie Oosterparkstadion door u vastgesteld. Het beoogde plan op deze locatie, die vrijkwam nadat FC Groningen naar de Euroborg kon verhuizen, is in uitvoering.

Overeenkomstig de intentieovereenkomst tussen Woningcorporatie Nijestee en de gemeente Groningen heeft de gemeente inmiddels het stadion gesloopt en de grond bouwrijp gemaakt. De grond is recent aan Nijestee overgedragen.

Nijestee draagt zorg voor de woningbouwproductie. Begin 2008 start de bouw van de ca. 300 woningen.

Nu de werkzaamheden door de gemeente voor een groot deel zijn uitgevoerd en de risico's zijn te overzien is de financiële stand van zaken opgemaakt door het opstellen van de herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007. In de toelichting op de herziene grondexploitatie wordt uitvoerig ingegaan op de financiële onderbouwing van het project. Deze is vertrouwelijk voor u ter visie gelegd.

Exploitatie.

De totale investeringskosten van het project Oosterparkstadion worden geraamd op € 5.706.000,- op eindwaarde 31-12-2012, inclusief een rentebate van € 403.000,-. De dekking bestaat uit grondopbrengsten en bedraagt € 6.924.000,- eindwaarde 31-12-2012. Het verwachte resultaat is daarmee € 1.218.000,- voordelig.

Overeenkomstig de geldende regels wordt via de jaarrekening de bestemming van het uiteindelijk verkregen overschot aan u voorgesteld.

Risico's.

Omdat een deel van het project al is uitgevoerd, zijn de risico's beperkt. Het stadion is al gesloopt, het bouwrijpmaken is aanbesteed en grotendeels uitgevoerd, de grondopbrengsten zijn gerealiseerd en het inrichtingsplan is uitgewerkt tot een definitief ontwerp. In de begroting zijn budgetten geraamd voor planontwikkeling, woonrijpmaken en voorbereiding en toezicht. De kosten zullen naar verwachting worden

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007

2

gemaakt in de periode 2008 tot en met 2012. Aanbestedingsrisico's zijn beperkt aanwezig en opgenomen in box 3.

Stand van de kredieten.

Reeds beschikbaar gestelde kredieten:

Besluit 28 januari 2005, nr. 6g	€ 350.000,--
Besluit 19 oktober 2005, nr. 11	€ <u>5.997.000,--</u>
Totaal toegestane kosten	€ 6.347.000,--

De totale investeringskosten worden in de herziene exploitatie geraamd op € 5.706.000,-- (inclusief geraamde rentebate à € 403.000,--). Het huidige krediet is daarom voldoende om het project uit te kunnen voeren; een aanvullend krediet is dus niet noodzakelijk.

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocatie	577.000	577.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	577.000	577.000	-	-	-	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene grondexploitatie Oosterparkstadion 2007 vast te stellen;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Plankosten- en verwervingskrediet Zilverlaan

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1553014

Registratienummer : GR 07.1555417

Ingekomen op : 24 januari 2008

Onderwerp: Plankosten- en verwervingskrediet Zilverlaan

Groningen, 24 januari 2008

Aan de raad,

Volgens het nieuwe bestemmingsplan Vinkhuizen 2007, onherroepelijk per 1 november 2007, behoort woningbouw op de strook grond naast de Leon van Gelderschool tot de mogelijkheden.

Dit perceel is al geruime tijd in eigendom bij de gemeente Groningen. In verband met de IMR-contour was bebouwing hiervan tot op korte termijn zeer onzeker. Eind 2007 is tussen betrokken partijen overeengekomen dat de Zilverlaan binnen de IMR-contour valt, maar dat de locatie naast de Leon van Gelderschool als vervangende nieuwbouwlocatie kan worden beschouwd, dit in het kader van de wijkvernieuwing Vinkhuizen. Daarmee is de deur geopend voor een nieuwe start van de herontwikkeling met betrekking tot dit gebied.

De betreffende locatie zal te zijner tijd worden ontwikkeld door Stichting Nijestee. Voortuitlopend op de definitieve vaststelling van de grondexploitatie door uw raad is een tentatieve grondexploitatie door ons opgesteld. Uit deze berekening blijkt dat de totale investeringskosten op circa € 740.000,- worden geraamd. Dekking van dit bedrag vindt plaats uit de toekomstige grondopbrengsten alsmede uit een bijdrage van de BLS-gelden. Voor een overzicht van deze tentatieve grondexploitatie verwijzen wij u naar de voor u vertrouwelijk ter inzage gelegde stukken.

De definitieve grondexploitatie zal samen met de definitieve planvorming eind 2008 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Middels dit voorstel wordt uw college gevraagd vooruitlopend op de definitieve vaststelling van de grondexploitatie de raad een plankostenkrediet inclusief verwervingskrediet (overdracht OCSW naar RO/EZ) beschikbaar te laten stellen.

Raadsvoorstel - Plankosten- en verwervingskrediet Zilverlaan

2

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken diensten)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Plankosten- en verwervingskrediet Zilverlaan					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties (plankosten)	50.000	50.000	-			-
7.02 Woningbouwlocaties (verwervingen)	360.363	360.363	-			-
Totaal begrotingswijziging	410.363	410.363	-			-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de tentatieve haalbaarheidsberekening Zilverlaan 2008;
- II. een plankostenkrediet beschikbaar te stellen van € 50.000,-- en dit bedrag te dekken uit BLS-gelden;
- III. een verwervingskrediet beschikbaar te stellen van € 360.363,-- gedekt uit toekomstige grondopbrengsten;
- IV. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1530856

Registratienummer : GR 08.1569267

Ingekomen op : 29 januari 2008

Onderwerp: Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp

Groningen, 29 januari 2008

Aan de raad,

Inleiding.

In onze brief van 25 mei 2007, waarin we u informeerden over de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan, hebben we aangekondigd in de tweede helft van dat jaar een kredietaanvraag te presenteren. Tot 2007 was het gebruikelijk om werkzaamheden vooruitlopend op de aanvraag van een plankostenkrediet te financieren vanuit een te openen plankostencomplex. De daadwerkelijke aanvraag van het krediet vond dan plaats op het moment dat u een eerste productresultaat kreeg voorgelegd, bijvoorbeeld in dit geval een ontwerp-bestemmingsplan. Daarvoor gelden nu andere afspraken. Hierom leggen we nu het verzoek om een krediet afzonderlijk aan u voor. Overigens hebben we het moment van het genoemde productresultaat al bijna bereikt. Het latere tijdstip is o.a. een gevolg van het feit dat we penvoerder voor het Rijk zijn bij de verstrekking van externe opdrachten die voor onze gezamenlijke rekening zijn. Een actualisatie van de onderlinge verrekeningen heeft de afgelopen periode plaatsgevonden. Ook zijn nog aanvullende onderzoeken verricht. Daarbij komt dat het beroep van het Rijk op onze capaciteits-inzet bij de innovatieve aanbestedingsprocedure (PPS) vooraf moeilijk te schatten viel. Deze betrokkenheid heeft geleid tot veel extra overleg met en vragen vanuit de deel-nemende consortia over de bouwplanbeoordeling in samenhang met het door hen ontwikkelde ontwerp. Daarnaast omvatten de werkzaamheden ook de actualisatie van het bestemmingsplan voor de Van Mesdagkliniek en de begeleiding van de bouwplanontwikkeling daar.

Korte historie.

De plannen voor herontwikkeling van de rijkskantoren op de Kempkens-berg/Engelse Kamp stammen uit eind jaren negentig. Het werd toen duidelijk dat de huidige vier torens niet meer voldeden. Vanwege de bouwmethode hebben de torens een inefficiënte plattegrond, die niet vrij indeelbaar is en relatief veel verkeersruimte (lift, trap, gang e.a.) heeft. Dit was reden voor de Rijksgebouwendienst om de mogelijkheden voor herontwikkeling te onderzoeken. Vanaf 2001 zijn in diverse studies de mogelijkheden voor herontwikkeling van de huidige locatie of ontwikkeling op andere plekken in de stad onderzocht. Dat gebeurde op basis van de volgende, door

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp

2

Informatie Beheer Groep (IB-Groep) en Belastingdienst (BD) geformuleerde eisen:

- voldoende oppervlak voor herhuisvesting IB-Groep en concentratie van alle BD-functies die verspreid over Groningen en de regio gehuisvest zijn: 47.000 m². Daarnaast nog minimaal 30.000 m² extra kantoorfuncties;
- efficiëntere gebouwen: tenminste 2.200 m² vloer per laag, flexibel in te delen;
- twee herkenbare onderdelen, IB-Groep en BD.

In de onderzoeken zijn diverse alternatieve locaties in Groningen bekeken en is voor de Kempkensberg/Engelse Kamp zowel hergebruik van de torens als nieuwbouw onder de loep genomen. De locatie Kempkensberg bleek uiteindelijk de enige aanvaardbare en reële mogelijkheid als vestigingsplaats voor de nieuwe huisvesting van beide diensten. Op basis van deze conclusie is het stedenbouwkundig concept opgesteld. Over de inhoud van dit concept hebben wij u geïnformeerd. Belangrijke punten voor de gemeente waren hierbij:

- Kempkensberg/Engelse Kamp als volwaardig onderdeel van de stad: multifunctionele ontwikkeling inclusief wonen en groen;
- minimale verkeersoverlast: ondergronds parkeren, zo direct mogelijk aangesloten op de ring;
- versterken ecologische relatie Helperzoom – Sterrebos;
- toevoegen nieuw(e) park of "tuin" om Sterrebos van gebruiksdruk te ontlasten.

Het fundamentele belang van deze ontwikkeling betreft uiteraard het behoud en de verdere uitbouw van de werkgelegenheid van de rijksdiensten. Vasthouden van het momentum dat is ontstaan door het beschikbaar komen van budget voor de nieuwbouw van de IBG en deels in samenhang daarmee het besluit van de minister om de CFI naar Groningen te verplaatsen, veronderstelt dat het traject tot realisatie vlot wordt doorlopen.

Vanwege de tijdsdruk die dit legt op het traject, heeft de RGD besloten om parallel aan de bestemmingsplanvoorbereiding het aanbestedingstraject te starten. Deze procedure zal begin 2008 worden afgerond. De omzetting van een monofunctioneel gebied naar een veelkleurig onderdeel van het stedelijke gebied is een operatie die nauwe samenwerking vereist tussen het Rijk en de gemeente. Vanwege ieders specifieke kwaliteiten, vanwege de "benefits" voor iedere partij, en vanwege het delen van de risico's, is begin 2006 een concept-samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld. Van gemeentewege is met de inhoud hiervan ingestemd. Ons college heeft zich daarbij ten doel gesteld het gemeentelijke aandeel in het financiële tekort van de gezamenlijke grondexploitatie weg te werken.

Hierna gaan we kort in op de stand van zaken op dit moment.

Bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is door ons in de inspraak gebracht. Ook is het plan door ons voorgelegd aan diverse andere (overheids-)instanties voor commentaar en instemming. De inhoud en verdere uitwerking zijn door ons ook besproken in de klankbordgroep. Hieraan wordt deelgenomen door bewoners uit de omliggende woongebieden, een vertegenwoordiging van het Wijkcomité Helpman, de bewoners-

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp

3

organisatie Herepoortbuurt en de Milieufederatie. Daarnaast heeft direct bilateraal overleg plaatsgevonden in voorkomende gevallen. Naast de samenwerking met het Rijk over de kantoorontwikkeling op de Kempkensberg heeft ook overleg plaatsgevonden met de leiding van de Van Mesdagkliniek over de op handen zijnde uitbreiding. Ook deze ontwikkeling maakt deel uit van het plangebied. Voor een breder publiek is onze communicatie opgezet in een website, www.ppskempkensberg.nl, samen met de Rgd.

In hoofdzaak richten de commentaren op het plan zich op de veronderstelde gevolgen voor de ecologische waarden van het Sterrebos, vooral vanwege de situering en hoogte van de kantoorontwikkeling. Met het oog hierop hebben we nader en verdiepend onderzoek verricht. Mede op basis hiervan is door ons een ontwikkelings-, inrichtings- en beheerplan voor het Sterrebos ontwikkeld.

Beheerplan.

Door middel van aanvullend onderzoek hebben we de bestaande kwaliteit van het Sterrebos beter in beeld gekregen, zodat vooraf gerichte maatregelen genomen kunnen worden om de kwaliteit van het bos met adequate maatregelen te versterken.

De resultaten van de aanvullende onderzoeken op het gebied van planten, vogels en zoogdieren (vleermuizen) geven aan dat het bos een hoge ecologische waarde heeft. Deze waarde bestaat uit een grotendeels stabiel en vitaal bos met een totaal van 75 plantensoorten, onder andere kenmerkende zeer oude wintereiken en een rijke stinzenflora. Het broedvogelonderzoek geeft een totaal van 25 soorten aan. Het zoogdieronderzoek heeft zich vooral op vleermuizen geconcentreerd. Het oude bos is voor deze groep dieren van groot belang.

In mei 2007 is daarnaast een onderzoek gestart naar de grondwatersituatie in het Sterrebos. Met name de oudere bomen zijn kwetsbaar voor grotere wijzigingen in het grondwaterregiem. Met behulp van peilbuizen en filters worden de waterstanden in het gebied maandelijks gemonitord.

De maatregelen ter instandhouding en versterking van de bestaande kwaliteiten van het Sterrebos zijn vervolgens opgenomen in een nieuw beheerplan. Hierin spelen naast ecologische, ook de recreatieve en cultuurhistorische aspecten van het bos een rol. Het concept-beheerplan is niet alleen gebaseerd op het handhaven en ontwikkelen van bovengenoemde waarden, maar vooral ook op het opvangen van de (mogelijke) gevolgen van diverse ontwikkelingen rondom het bos, zoals de bebouwing van de Kempkensberg en Engelse Kamp en de toekomstige intensivering van de Zuidelijke Ringweg. Het plan is besproken met de klankbordgroep en het praktijkoverleg, waarin natuurorganisaties vertegenwoordigd zijn.

De speerpunten in dit plan zijn een versterking van de groenstructuur door een meer evenwichtige opbouw van het bos en de realisering van een extra bescherming in de vorm van een te ontwikkelen mantelzone aan de oostkant als buffer naar het bos ten opzichte van de bouwontwikkeling. Met een intensivering van het ecologische beheer en een regelmatige controle op de stabiliteit en de onderhoudstoestand van de oude bomen willen we de bestaande en toe te voegen kwaliteiten voor de langere termijn veilig stellen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de ecologische relaties met de omgeving door middel van faunapassages.

Wij willen u dit concept-beheerplan aanbieden samen met ons voorstel voor het

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp

4

ontwerp-bestemmingsplan.

Grondexploitatie.

Zoals we u hebben gemeld in onze brief van 25 mei 2007, hebben onze inspanningen om het tekort op het gemeentelijke aandeel in de grondexploitatie weg te werken via planoptimalisaties - vanwege het aspect externe veiligheid - niet het gewenste resultaat opgeleverd. Uit aanvullende informatie over de transporten per spoor bleek immers, dat vanwege cumulatieve effecten door de planvorming in het Europapark (complex Frontier, ontwikkelingen op de stationslocatie) er geen ruimte is voor verdere verhoging van het groepsrisico in de vorm van toevoegen van woonfuncties binnen het risicogebied van de spoorlijn. Althans niet met de huidige inzichten en beleidskaders. We hebben ons daarom vervolgens gericht op externe en interne financierings-bronnen, waaronder subsidies, om zo het door ons becijferde tekort van 3,65 mln. euro af te dekken. Ook zijn we met de Rijksgebouwendienst in overleg getreden om te bezien of er binnen de cijferopstelling van de gezamenlijke grondexploitatie nog mogelijkheden zijn. Deze zoekrichtingen zijn naar onze mening kansrijk. We zullen u bij de aanbidding van het ontwerp-bestemmingsplan een grondexploitatie voorleggen als basis voor verdere besluitvorming en uitwerking van de diverse planonderdelen.

Samenwerking.

Op 13 december jl. vond wederom een bestuurlijk overleg plaats met het Rijk, te weten de Rijksgebouwendienst en de Dienst der Domeinen. Dit overleg heeft tot doel elkaar over en weer te informeren over de voortgang van ieders aandeel in het traject van herontwikkeling en over eventuele knelpunten daarin. In dat verband hebben we ook aangegeven dat we elkaar ondersteunen bij het verder verkennen van de zoekrichtingen voor het vinden van aanvullende dekkingsmiddelen.

Wij werken tot dusver samen met het Rijk op basis van een set van afspraken die zijn vastgelegd in een concept van een samenwerkingsovereenkomst. Wij hebben de formele ondertekening tot dusver aangehouden tot het moment, dat er naar ons inzicht voldoende zicht is op een sluitende exploitatie. Zoals we hiervoor hebben aangegeven, is dat moment wat ons college betreft inmiddels bereikt. We hebben in dit overleg afgesproken om op 1 april tot ondertekening over te gaan, uiteraard nadat uw raad hiermee heeft ingestemd. De samenwerkingsovereenkomst zal worden geactualiseerd en tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan aan u worden voorgelegd.

Planning.

Wij richten ons op behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan in uw commissie Ruimte en Wonen van 5 maart a.s. en vervolgens in de raadsvergadering van 26 maart. Wij willen hier niet volstaan met een informatiemoment, maar zullen u de vraag voorleggen of u in kan stemmen met het voorliggende plan en de daaraan verbonden voorwaarden. De formele vaststelling van het plan vindt dan plaats in september/oktober.

Het aanbestedingstraject van de Rijksgebouwendienst leidt 13 februari tot een keuze voor het uiteindelijke ontwerp. In de week daarop worden de consortia geïnformeerd. Uw raadscommissie wordt op 21 februari uitgenodigd om in kennis te worden gesteld van de keuze. Begin maart wordt de keuze dan publiek gemaakt.

Plankosten.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp

5

Voor onze inzet in deze samenwerking is een plankostencomplex geopend. Onderdeel van de werkzaamheden was een uitgebreid onderzoekspakket onder de noemer "integrale gebiedstoets" waarin alle mogelijke effecten van de herontwikkeling aan de orde zijn gekomen.

Binnen de verschillende deexploitaties die we in het project kennen, is 20% geraamd voor de kosten van bouw- en woonrijp maken.

In tabel 1 staat per deelgebied vermeld wat het aandeel plankosten (nominaal) is:

Tabel 1

Deelgebied	Plankosten
IB, woongebouw Kempkensberg	€ 189.849
II, Engelse Kamp	€ 616.457
III, Balkgat	€ 157.729
IV, Hoek Helperzoom	€ 37.110
V, infrastructureel	€ 300.199
Totaal	€ 1.301.344

In totaliteit is er binnen de totale ontwikkeling circa € 1,3 miljoen aan plankosten te verwachten. Inmiddels is er op peildatum 01-10-2007 een bedrag van € 767.000,-- geboekt, een belangrijk deel daarvan in 2006 en voorgaande jaren. Binnen deze geboekte plankosten dient overigens nog een bedrag verrekend te worden met de RGD. Er is een aantal gezamenlijke kosten die voorgefinancierd is door de gemeente Groningen en andersom. Het resultaat daarvan is dat er nog circa € 63.000,-- wordt doorbelast aan de RGD.

Het budget van € 1,3 mln. omvat tevens de plankosten voor de woongebieden. Het accent heeft tot dusver vooral gelegen op het bestemmingsplan en de ontwikkeling van de kantoorgebouwen en de stadstuin met het daaraan gekoppelde onderzoek naar de effecten en toe te passen maatregelen. Vanwege de innovatieve aanbestedingsprocedure van de RGD is veel energie gestoken in de bouwplanbegeleiding van de afzonderlijke consortia.

Vorbereidingskosten wegen/windsingel.

In onze brief van 2007 hebben we u over de uitvoering het volgende gemeld:

"Een belangrijk punt voor de totale herontwikkeling is de aanleg van de dubbele ontsluiting van de Hereweg. De voorbereiding en aanbesteding zullen dit jaar plaats moeten vinden om vóór de start van de bouw gereed te zijn. Dit met het oog op de afwikkeling van het bouwverkeer, dat anders door de wijk zal moeten, wat niet aanvaardbaar is. Voor de aanleg is geen bestemmingsplanprocedure nodig. Wel zal vooruitlopend op de besluitvorming over het bestemmingsplan uw raad gevraagd worden om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Overleg met Rijkswaterstaat als eigenaar van de ringweg is al gestart."

Daarnaast is het ook van belang dat tijdig wordt gestart met de aanleg van de windsingel en met name de mantelvegetatie in het bestaande bos.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp

6

Voor de daadwerkelijke aanleg van deze onderdelen zullen we u bij het ontwerpbestemmingsplan verzoeken om een uitvoeringskrediet. Voor het voorbereiden van die werken (aanbestedingsstukken) verzoeken we u nu al een krediet van € 90.000,-- ter beschikking te stellen.

Begrotingswijziging.

Het voorgaande leidt tot het volgende voorstel voor een begrotingswijziging:

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren	1.300.000	1.300.000	-			-
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren	90.000	90.000	-			-
Totalen begrotingswijziging	1.390.000	1.390.000	-			-

Besluit.

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

- I. de raming van de plankosten Kempkensberg/Engelse Kamp vast te stellen;
- II. een plankostenkrediet beschikbaar te stellen van € 1.300.000,-- met als dekking de te verwachten grondopbrengsten in de exploitatie;
- III. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 90.000,-- ten behoeve van de gedeeltelijke aanleg van de mantelvegetatie en de herinrichting van de aansluiting Kempkensberg/Hereweg met als dekking de verwachte grondopbrengsten in de exploitatie;
- IV. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1549514

Registratienummer : GR 08.1555390

Ingekomen op : 24 januari 2008

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

Groningen, 24 januari 2008

Aan de raad,

1. Inleiding.

Met dit raadsvoorstel bieden wij u het (herziene) bestemmingsplan Westpoort en het bijbehorende Beeldkwaliteitskader ter vaststelling aan.

Op 19 oktober 2005 heeft uw raad de eerdere versie van het bestemmingsplan vastgesteld. Hieraan is op 11 mei 2006 door het college van Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden wegens "strijd met het recht". Dit was omdat op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder de geluidcontour vanwege dit nieuwe bedrijfs-terrein ook in de omliggende gemeenten Noordenveld, Zuidhorn en Leek moest worden vastgelegd. Dit was niet gebeurd. Inmiddels is deze procedure in deze gemeenten afgerond en hebben de raden het ten behoeve van deze geluidszone opge-stelde partiële bestemmingsplan vastgesteld, zodat het bestemmingsplan Westpoort opnieuw ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden.

2. Beroep Raad van State.

Op 11 mei 2006 hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden. In hun besluit hebben zij tevens de tegen het bestemmingsplan ingebrachte bedenkingen voor het merendeel ongegrond verklaard.

De heer P.I. Wijma en mevrouw C.M. van der Valk van reparatiewerf "De Poffert", Hoendiep 339, waren het niet eens met de hieraan ten grondslag gelegde motivering en hebben tegen het besluit beroep ingesteld bij de Raad van State. De zitting diende op 26 juli 2007. Hierover hebben wij u bij brief van 3 oktober 2007 betreffende de terinzagelegging van het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan geïnformeerd. Inmiddels is in deze zaak uitspraak gedaan op 14 november 2007. Uit deze uitspraak blijkt dat appellanten op een aantal punten niet en op een aantal punten wel in het gelijk zijn gesteld.

Op de onderdelen luchtkwaliteit, waterhuishouding, financiële uitvoerbaarheid en het verkrijgen van een verblijfsrecreatieve functie zijn de heer Wijma en mevrouw Van der Valk niet in het gelijk gesteld.

Appellanten zijn wel in gelijk gesteld ten aanzien van de bestemming van 2 bedrijfswoningen op het perceel, de onterechte aanduiding "gebied met hoge

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

2

archeologische verwachtingswaarde" en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de Zuiderzeelijn. Deze verbinding kan volgens de Raad van State niet in alle redelijkheid over het perceel van appellanten worden gelegd, tenminste niet in het kader van de besluitvorming over het plan Westpoort. Deze beslissing zou in breder verband genomen moeten worden, mogelijk door een afzonderlijk tracé-besluit voor het hele traject.

Daarnaast is de Raad van State het met appellanten eens wat betreft de aanduiding "waterpartij" nabij het perceel Hoendiep 338/339. Het bestemmingsplan sluit bebouwing op dit gedeelte van het plan niet uit, zodat er op geringe afstand bedrijfsbebouwing in milieucategorie 3 mogelijk is, hetgeen een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat voor appellanten betekent.

Tot slot vindt de Raad van State het beroep van appellanten gegrond betreffende het zuidelijke deel van het perceel, dat bestemd is als "Bedrijfsdoeleinden, categorie 3" met de aanduiding "waterpartij". Deze bestemming is voor de realisering van Westpoort niet dringend noodzakelijk.

In het ter inzage gelegde bestemmingsplan zijn de hoofdpunten van hetgeen op de zitting bij de Raad van State d.d. 26 juli 2007 naar voren kwam, verwerkt. Nu de uitspraak op 14 november 2007 bekend is geworden, kan deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden betrokken. Dit punt komt hierna verder aan de orde en ook bij de behandeling van de op het ontwerp-plan ingediende zienswijze van de heer Wijma en mevrouw Van der Valk besteden wij hier aandacht aan in de bij dit raadsvoorstel behorende Nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen Westpoort.

3. Hernieuwde ter inzage legging en ingebrachte zienswijzen.

Na de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten hebben wij op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het bestemmingsplan Westpoort opnieuw in procedure gebracht.

Door voortschrijdend inzicht en vanwege de behandeling van het beroep bij de Raad van State zijn enkele wijzigingen in het plan aangebracht. Zo is de wijzigings-bevoegdheid voor de hogesnelheidstrein vervallen, is het gebied met de aanduiding "hoge archeologische verwachtingswaarde" veranderd en is langs de bestemming "bedrijven" een bestemming "water" opgenomen. Verder is de bouwhoogte voor een gedeelte van de zone langs de A7 verhoogd van 15 naar 20 meter, met een hoogteaccent tot 30 meter in de zuidwesthoek.

Het gewijzigde bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort" heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 27 september gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen (tot 8 november 2007). Het bestemmingsplan is niet weer opnieuw in de inspraak gebracht: op grond van artikel 30 WRO is uw raad door de onthouding van goedkeuring verplicht het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen, volgens de procedure van de WRO. Daarbij hoeft de fase van inspraak en planologisch overleg niet opnieuw plaats te vinden: over het ontwerp-plan heeft in 2005 uitgebreid inspraak en overleg plaatsgevonden. Er zijn diverse onderzoeken met name op het gebied van geluid verricht en er is een Milieueffectrapportage opgesteld, waarover de Mer-commissie (positief) heeft geadviseerd.

De onderzoeken zijn afgerond, zodat het ontwerp-bestemmingsplan vanaf het moment van de eerste ter inzage legging (artikel 23 WRO) in procedure kan worden gebracht. Bovendien kan hierbij worden opgemerkt dat het bij het plan Westpoort niet gaat om een geheel nieuw initiatief: het betreft de aanleg van een nieuw bedrijventerrein

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

3

overeenkomstig vastgesteld beleid, waarover in het kader van de Regiovisie besluitvorming heeft plaatsgevonden. Over het in 2004/2005 in procedure gebrachte bestemmingsplan Westpoort zijn door uw raad en de provincie besluiten genomen, waarbij de tegen het plan ingebrachte zienswijzen en bedenkingen voor het merendeel ongegrond zijn verklaard.

Op het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort" zijn 9 zienswijzen ingekomen, waarvan één gelijklopende zienswijze, die is ondertekend door 22 bewoners.

Deze zienswijzen zijn beschreven en van commentaar voorzien in de bij dit bestemmingsplan behorende nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen Westpoort. Voor uitgebreide informatie verwijzen wij naar deze nota.

Samengevat richten de meeste zienswijzen zich tegen de verandering van het landschap in een modern bedrijventerrein en de mogelijke hinder als gevolg daarvan. Zij vinden een maximale bouwhoogte van 20 meter langs de A7, met de vrijstellings-mogelijkheid voor een hoogteaccent tot maximaal 30 meter in de zuidwesthoek, te hoog. Ook de mogelijkheid één centrale reclamemast tot maximaal 25 meter hoogte op te richten langs de A7 stuit op bezwaren. Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op deze punten te wijzigen, omdat wij van mening zijn dat de mogelijke bouwhoogtes langs de A7 wenselijk en acceptabel zijn voor het realiseren van een modern representatief bedrijventerrein, dat zich moet onderscheiden van andere industrieterreinen in onze stad.

Veel bewoners vrezen een grote verkeerstoeename, vooral op het Hoendiep. Berekeningen volgens het verkeersmodel tonen aan dat het Hoendiep drukker wordt, van ruim 4.000 naar circa 5.400 motorvoertuigen in 2020. Dit is een toename, maar volgens ons is deze niet onaanvaardbaar. De weg heeft een capaciteit voor ongeveer 6.500 motorvoertuigen.

Daarentegen zal het verkeer op de Roderwolderdijk naar verwachting afnemen zodra de nieuwe Rondweg gereed is.

Daarnaast vindt een aantal bewoners de toegestane milieucategorie te hoog, met name in de westhoek van het terrein, nabij de bestaande woonomgeving van Oostwold en de werf De Poffert. Ook bewoners van de Kerkstraat vinden de toegestane milieucategorie op het industrieterrein aan de noordzijde van het Hoendiep, dat eigendom is van de Suikerunie, te zwaar. Het bestemmingsplan is hierop aangepast: in de westhoek bij Oostwold is de vrijstellingsmogelijkheid naar milieucategorie 4 vervallen. Hetzelfde geldt voor de zware milieucategorie 5 in het gebied ten westen van de Kerkstraat.

De Suikerunie heeft een zienswijze ingebracht, die vooral betrekking heeft op de aard van de voorschriften, zoals de mogelijkheid van het laden en lossen van schepen, en het bouwen van een schoorsteen. De bestemmingsplanvoorschriften zijn op deze punten verduidelijkt.

4. Beeldkwaliteitskader.

Voor het Beeldkwaliteitskader bedrijvenpark Westpoort geldt dat dit een nieuw beleidsdocument is, dat is opgesteld vanwege ons streven naar een goede beeldkwaliteit van Westpoort, met name langs de A7 waar het nieuwe plan bedrijvenpark zich als een representatief front met hoogwaardige bebouwing zal moeten presenteren. Het beeldkwaliteitsplan bevat referentiebeelden over hoe de inrichting van Westpoort wordt gedacht. Het document zal als handreiking dienen bij de kaveluitgifte en als toetsingskader voor de Welstandscommissie.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

4

Het Beeldkwaliteitskader Westpoort is aan inspraak onderhevig en heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen (van 4 oktober tot 1 november 2007), en kan nu samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Op het Beeldkwaliteitskader is één inspraakreactie ingediend, die is ondertekend door 8 bewoners. De punten van deze inspraakreactie zijn van gelijklopende strekking als de tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen. Voor meer informatie verwijzen wij naar het bijbehorende Inspraakverslag en de nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen Westpoort.

5. Participatie.

Het bestemmingsplan Westpoort heeft in 2004/2005 de procedure van inspraak en overleg doorlopen. Er is in die periode een inspraakavond gehouden voor omwonenden en er heeft overleg plaatsgevonden met diverse organisaties, waaronder de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk. Doel van het overleg was in hoofdzaak gericht op het verstrekken van informatie, het inventariseren van wensen en behoeften en het verkrijgen van draagvlak.

Zo hebben wij overleg gevoerd met de Klankbordgroep Overheden, met organisaties als het Waterschap, Milieufederatie en rijks- en provinciale overheden.

Daarnaast is er een Klankbordgroep Bedrijven Westpoort, waarin naast ondernemers uit Hoogkerk ook organisaties als de Kamer van Koophandel, VNO-NCW en MKB zijn vertegenwoordigd. Hierin wordt gesproken over onderwerpen als park-management, het oprichten van een logistiek centrum, een facility centre e.d.

Bewoners en individuele bedrijven zijn via nieuwsbulletins geïnformeerd.

Zoals wij hebben vermeld, hebben wij het bestemmingsplan dit jaar opnieuw in procedure gebracht en ter inzage gelegd, in de periode van 27 september tot 8 november 2007. Dit heeft geleid tot een aantal zienswijzen (zie onder punt 3). Uit deze zienswijzen bleek dat er vanuit de omwonenden behoefte was aan nadere informatie over het bestemmingsplan en de verdere voortgang. Wij hebben daarom op 18 december 2007 in Hoogkerk een informatie-avond georganiseerd en nadere uitleg gegeven over de procedure, de inhoud en de verkeerstoename als gevolg van de aanleg van dit nieuwe bedrijventerrein.

6. Parkmanagement.

De kwaliteit van de bedrijventerreinen in Groningen en de verduurzaming daarvan krijgt al geruime tijd aandacht in het gemeentelijk economisch beleid. Sinds eind 2002 vindt dit plaats vanuit het beleidsprogramma met de naam *Terreinwinst*. Belangrijk onderdeel van het programma Terreinwinst is het invoeren van het zogeheten Management van Bedrijventerreinen (ook wel parkmanagement genoemd). Parkmanagement leidt tot verlenging van de levensduur van bedrijventerreinen en collectiviteit biedt kansen voor investeringen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Voor de nieuwe bedrijventerreinen wordt dit structureel opgepakt.

Ons doel is om van nieuwe bedrijventerreinen duurzame bedrijventerreinen te maken. Dat gebeurt voor een deel bij de aanleg maar daarnaast ook door het gebruik. Duurzame bedrijventerreinen blijven duurzaam, als gemeente en ondernemers gezamenlijk de verantwoordelijkheid dragen en afspraken maken over het gebruik van het gebied. Om dit te kunnen realiseren hebben wij gekozen voor een parkmanagementorganisatie, waarbij alle bedrijven onlosmakelijk aan elkaar en aan de parkmanagementorganisatie

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

5

zijn verbonden. Deze juridische constructie is tevens de basis voor het parkmanagement om het terrein te beheren en te zorgen voor behoud van de kwaliteit van het bedrijventerrein. Verder biedt deze basis de mogelijkheid voor samenwerking en de verdere ontwikkeling van faciliteiten en voorzieningen.

7. Duurzame ontwikkeling en gebruik.

Westpoort wordt een duurzaam bedrijvenpark. Duurzaam in de zin van energie-gebruik, toepassing van materialen, ruimte en zeker niet het minste samenwerking. Westpoort is één van de weinige bedrijvenparken in Nederland waar de samenwerking tussen bedrijven en de overheid zo goed verankerd is. Daardoor is duurzaamheid geen loze kreet meer, maar krijgt die daadwerkelijk inhoud. Ondernemers worden zelf verantwoordelijk voor hun omgeving en dragen daar ook financieel aan bij. Bij de ontwikkeling van een duurzaam Westpoort willen we de bedrijven die zich vestigen zo veel mogelijk faciliteren binnen een aantal kaders die we als gemeente met de bedrijven overeen zijn gekomen. De bedrijven hebben de vrijheid daar vervolgens zelf invulling aan te geven door de bouw van hun pand, de inrichting van hun productieproces en door het gebruik van grond en hulpstoffen.

Aan de hand van een aantal onderzoeken, een expertmeeting en discussie met bedrijven uit de stad is er een plan van aanpak opgesteld, dat de basis wordt voor de verdere uitvoering. De thema's die daarbij aan de orde komen zijn: energie, ruimte, duurzaam bouwen en verkeer en vervoer.

Bij de te nemen maatregelen worden de thema's meegenomen. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn: duurzaamheidsplan voor bedrijven die zich willen vestigen, verlichtingsplan, aanleg glasvezelnetwerk, collectieve inkoop van duurzame grond en hulpstoffen, collectieve parkeervoorzieningen en opslagplaatsen, en tal van proef-, demonstratie- en uitvoeringsprojecten om de kansen van duurzaamheid onder de aandacht te brengen. De uitvoering van de samenwerking heeft al zijn beslag gekregen in de oprichting van de bovengenoemde vereniging parkmanagement Westpoort. Deze vereniging gaat de uitvoering coördineren van de collectieve afspraken, die ondernemers en gemeente maken.

Bij de uitwerking van de ambities voor 2025 zetten we bij het onderdeel duurzaam ondernemen vooral in op kennisontwikkeling en innovatie. Wij willen daaraan bij de ontwikkeling van Westpoort veel aandacht besteden. Vernieuwende technologieën en toepassingen willen we stimuleren. Zelf dragen we daar ook ons steentje aan bij door het toepassen van duurzame materialen, duurzame verlichting en parkmanagement. Ook willen we investeren in projecten die vanuit bedrijven of instellingen komen en gebruikt kunnen worden op Westpoort. Voorbeelden daarvan zijn: groene daken (grasdaken): deze bieden extra kansen voor flora en fauna, ze hebben een waterbergend en regulerend vermogen en hebben een positieve invloed op het binnenklimaat. We willen het gebruik van groen gas stimuleren door het nog aan te leggen aardgasnet ook geschikt te maken voor gebruik van groen gas en producent en afnemers bij elkaar te brengen. Ook willen we het gebruik van biobrandstoffen stimuleren door een multifuel-tankstation te vestigen en de aanleg van warmtepompen collectief op te pakken.

Van de genoemde maatregelen is er een aantal al in uitvoering en voorbereiding. Deze zijn meegenomen in het programma Terreinwinst. Daarnaast zijn maatregelen

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

6

opgenomen in het jaarprogramma duurzaamste stad 2008.

8. Woon-werkkavels Roderwolderdijk.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een aantal woon-werkkavels aan de westzijde van de Roderwolderdijk. Deze kavels vormen de overgang tussen de kleinschalige lintbebouwing en de grotere bedrijven op Westpoort. De woon-werkkavels hebben een grootte van circa 1.000 m² tot 2.000 m². Om de klein-schaligheid te versterken dient er een bedrijfswoning met een bedrijfsruimte te worden gebouwd. Deze moeten zo worden ontworpen dat het zichtbaar twee volumes zijn, die een relatie met elkaar hebben. Daarbij moet de oppervlakte van het bedrijfsgebouw minstens zo groot zijn als die van de woning, vanwege het primaat van de economische bedrijfsfunctie op Westpoort.

De woning is vóór de bedrijfsbebouwing gesitueerd aan de zijde van de Roderwolderdijk.

Dit versterkt de sociale veiligheid langs deze route.

Langs de sloot van de Roderwolderdijk wordt een ventweg aangelegd die de woon-werkkavels ontsluit. Deze ventweg wordt begeleid door bomen. Op deze wijze hoeven er nauwelijks bomen te worden gekapt en blijft de groene hoofdstructuur langs de Roderwolderdijk behouden. Door de aanleg van een ventweg vindt er geen laden en lossen plaats op de Roderwolderdijk en is er een duidelijke scheiding tussen bedrijfsverkeer en bestemmingsverkeer. Dit is in het belang van de verkeersveiligheid, een belangrijk punt voor de omwonenden, zoals bleek op de informatieavond van 18 december 2007. Ook vanuit het beheer gezien is deze wijze van verkavelen gunstig: het onderhoud kan gebeuren vanuit een maaiboot via de watergang die langs de kavels aan de Roderwolderdijk loopt.

9. Fietsvoorzieningen.

Het bedrijvenpark Westpoort wordt voor het fietsverkeer vanuit verschillende richtingen goed ontsloten. Vanuit de stad is het terrein bereikbaar via het Hoendiep en de Roderwolderdijk. Vanaf de Roderwolderdijk loopt een fietspad het gebied in. Het deel van de Roderwolderdijk langs de A7 wordt voorzien van een vrijliggend fietspad. Het deel tussen de A7 en het Hoendiep krijgt, voor zover nog niet aanwezig, fietsstroken. Vanuit de richting De Poffert is het Hoendiep de aanrijroute. Hierlangs liggen ook fietsstroken, er is hier te weinig ruimte om een geheel vrijliggend fietspad aan te leggen. Door bewoners uit de omgeving is gepleit voor het aanbrengen van vrijliggende fietspaden op het Hoendiep. Hiernaar is onderzoek verricht. Als bijlage is een tekening toegevoegd van de huidige situatie met een alternatief conform de wens van de bewoners. Gezien de beperkte ruimte, het relatief geringe gebruik van het Hoendiep door fiets en auto en de hoge kosten voor de aanleg van suboptimale fietsvoorzieningen kiezen we hier niet voor.

In het gebied zullen langs de nieuwe ontsluitingsweg (de Ringweg) tussen de A7 en het Hoendiep, en later tot aan de Vierverlatenweg, vrijliggende fietspaden worden aangelegd. Dit fietspad kruist de A7 en sluit aan de zuidzijde middels een flauwe trap aan op de Matsloot. Hierdoor ontstaat een nieuwe fietsroute tussen Roderwolde e.o. en de stad via het bedrijventerrein Westpoort. Langs de stamweg (de nieuwe oost-westverbinding tussen en parallel aan de A7 en het Hoendiep) worden fietsstroken aangelegd.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

7

10. Groen en beheer.

De randen van het nieuwe bedrijvenpark Westpoort hebben voor een groot gedeelte de bestemming natuurontwikkeling en water. Dit geldt met name aan de westzijde langs de Zuidwending, waar ruimte is gereserveerd voor de "brede, groene rivier" (op basis van uw eerder genomen besluit van 19 oktober 2005).

Aan de zuidzijde van het plangebied langs de A7 is een zone met de bestemming "water" opgenomen. Het gedeelte aan de oostzijde (ten oosten van de Roderwolderdijk) is net als de westrand bestemd voor "natuurontwikkeling en water". Ten zuiden van het Hoendiep ligt een strook met een groenbestemming.

De groene uitstraling die het bedrijvenpark Westpoort moet krijgen, wordt versterkt door het uit te geven terrein een groen accent te geven. 5% van het perceelsoppervlak dient te worden ingericht als tuin. Het groen kan worden geconcentreerd of de zone tussen de kavelgrens en de bouwgrens kan hiervoor worden benut. Direct langs de kavelgrens worden hagen aangelegd, waarmee een doorgaand groen beeld wordt gecreëerd. Deze groene begrenzing versterkt de groene uitstraling van het openbare gebied.

Door de aanleg van het bedrijvenpark Westpoort neemt het onderhoudsareaal van de gemeente Groningen toe. Vanuit de Borgsystematiek gaat het hier om het structuurelement "bedrijventerreinen". Dat betekent dat het onderhoud op basisniveau zal gaan plaatsvinden.

Omdat de uitgifte van een bedrijventerrein - in tegenstelling tot bijvoorbeeld een woonwijk - verspreid over meerdere jaren plaatsvindt, zijn gedurende langere tijd meerdere partijen actief in het gebied. Terwijl op sommige kavels al bedrijven zijn gevestigd, wordt elders nog gebouwd en zijn andere kavels nog niet verkocht. Realisatie van een deel van de openbare ruimte (trottoir/groenstrook) vindt plaats in samenhang met de bouw van een bedrijfsgebouw en wordt dus ook over meerdere jaren uitgesmeerd.

In deze periode is het van groot belang dat sluitende afspraken worden gemaakt met de diverse betrokkenen over het beheer, zodat ook in de uitgiftefase een voldoende onderhoudsniveau kan worden gerealiseerd. In dit kader zal de bovengenoemde vereniging Parkmanagement Westpoort een grote rol gaan spelen. Het beheer van het nieuwe bedrijvenpark komt in handen van deze vereniging en de nieuwe gebruikers krijgen een grotere rol en verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de kwaliteit van zowel hun eigen bedrijfsperceel als de openbare ruimte daaromheen.

De beheer- en onderhoudskosten voor het totale openbare gebied worden globaal geraamd op € 300.000,-. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de in het meerjarenbeeld gereserveerde begrotingspost voor areaaluitbreidingen.

11. Economische uitvoerbaarheid.

Grondprijzen bedrijvenpark Westpoort.

In afwachting van de definitieve planvorming en grondexploitatieherziening van Westpoort, zijn in de Nota Grondprijzenbeleid 2007-2009 voor Westpoort geen grondprijzen vastgesteld.

Met de nu voorliggende plannen en exploitatieherziening dienen ook de grondprijzen te

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

8

worden vastgesteld. Het gebied is immers tijdens de Promotiedagen nadrukkelijk onder de aandacht gebracht en met de uitgifte van de kavels wordt dan ook een begin gemaakt.

Bij de bepaling van de grondprijzen voor het bedrijvenpark Westpoort is met diverse factoren rekening gehouden. Hierover is ook overleg geweest met diverse markt-partijen om tot een goed inzicht te komen wat mogelijk is voor een terrein als Westpoort in de huidige markt. Evenals de prijsstelling op de overige terreinen in Groningen worden ook op Westpoort de prijzen op het terrein gedifferentieerd naar zichtbaarheid, ligging en bereikbaarheid. Voorts is rekening gehouden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om, meer dan op andere bedrijven-terreinen, het aandeel kantoor m²'s te vergroten conform de vastgestelde nota "Terrein in bedrijf" (vastgesteld in oktober 2007).

Samenvattend is de prijs gebaseerd op:

- mogelijkheden in het bestemmingsplan (aantal m² bvo kantoor, bestemming);
- de huidige markt;
- zichtbaarheid, ligging en bereikbaarheid.

Het bestemmingsplan geeft ruimte aan veel soorten bedrijvigheid aangezien het een terrein is voor gemengde bedrijvigheid van milieucategorie 1 t/m 4. Daarnaast kan een groot deel van de kavel voor bebouwing benut worden (tot maximaal 80%). Dit laatste is een aanzienlijk percentage vergeleken met Eemspoort waar het maximale bebouwingspercentage 60% is. Als laatste bestaat voor een deel van het park de mogelijkheid een aanzienlijk percentage van het bebouwde deel als kantoor te realiseren. Dit heeft tot gevolg dat de prijs een mengeling wordt van bedrijfsterrein- en kantoorprijzen. Deze mengprijs leidt tot andere prijzen dan men tot dusver op bedrijfslocaties gewend was. Dit wordt men name zichtbaar in de prijsstelling van de locaties langs de A7, waar de mogelijkheid tot het realiseren van een groot aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) kantoor mogelijk is.

Naast die factoren wordt er ook gekeken naar de ligging van de locatie op het terrein. Begrijpelijkwijs is de vierkante meter prijs op een zichtlocatie met een mogelijkheid voor meer vierkante meters bvo kantoor hoger dan een locatie midden op het terrein met beperktere mogelijkheden ten aanzien van kantoor.

Het voorgaande heeft geleid tot de gevarieerde grondprijzen exclusief BTW, als samengevat in de hiernavolgende tabel. Deze grondprijzen zijn ook opgenomen in de herziene grondexploitatie 2007. Alhoewel de gronduitgifte nu wordt gestart, vindt de feitelijke uitgifte pas plaats vanaf 2009, wanneer de eerste fase bouwrijp

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

9

beschikbaar komt. De nu vast te stellen grondprijzen gelden dan ook tot en met 2009.

Grondprijnsbenadering herziene grondexploitatie 2007.

Categorie	Opp. in hectares per sub-categorie	Opp. in hectares per hoofd-categorie	Grondprijs per m2 per 1-1-2007	Opbrengst x € 1 miljoen per sub-categorie	Opbrengst x € 1 miljoen per hoofd-categorie
Zicht A7: kantoordeel 4 - 10 hoog	0,6		€ 185	€ 1,0	
Zicht A7: kantoordeel > 40% - 6 hoog	9,0		€ 165	€ 14,9	
Zicht A7: kantoordeel > 40% - 4 hoog	3,9		€ 160	€ 6,3	
Totaal zichtlocatie A7 kantoordeel > 40%		13,5			€ 22,3
Zicht hoofdontsluiting kantoordeel > 40%	4,2		€ 160	€ 6,6	
Zicht hoofdroute kantoordeel > 40%	6,5		€ 140	€ 9,1	
Binnenlocatie kantoordeel > 40%	13,1		€ 120	€ 15,7	
Totaal kantoordeel > 40% (excl. zichtloc. A7)		23,8			€ 31,5
Zicht hoofdontsluiting kantoordeel < 40%	2,1		€ 130	€ 2,8	
Zicht hoofdroute kantoordeel < 40%	4,8		€ 110	€ 5,3	
Binnenlocatie kantoordeel < 40%	30,7		€ 100	€ 30,7	
Totaal kantoordeel < 40%		37,7			€ 38,8
Woonwerk-locatie	2,5		*** € 134	€ 3,4	
Totaal woonwerk-locatie		2,5			€ 3,4
Totaal		77,5	€ 124		€ 95,9

*** Bij de woon-werklocatie is de gemiddelde m2-prijs van € 134 als volgt opgebouwd: € 100 per m2 plus € 50.000 voor de woonfunctie. Alle bedragen exclusief BTW.

Herziene grondexploitatie.

Westpoort kent drie deelgebieden. Het eerste te ontwikkelen gebied is gelegen tussen de A7 en Hoendiep, het tweede tussen Hoendiep en Aduarderdiep, het derde ligt tussen Vierverlatenweg en het Aduarderdiep.

De exploitatiebegroting van Westpoort omvat het eerste in uitvoering te brengen deelgebied, namelijk het gebied A7 en Hoendiep, met een omvang van circa 134 hectare bruto. De exploitatieperiode van dit eerste deelplan heeft een resterende looptijd tot en met het jaar 2023. Het bouwrijp maken van dit terrein zal gefaseerd plaatsvinden. Het in de eerste fase bouwrijp te maken gebied heeft een omvang van bijna 58 hectare bruto - waarvan zo'n 18 hectare betrekking heeft op extra hoofdinfrastructuur, waaronder de realisatie van de verkeersaansluiting A7/Westpoort - en circa 28 hectare uitgeefbaar terrein. Deze 28 hectare uitgeefbaar terrein kan naar verwachting voorzien in de vraagbehoefte tot minimaal het jaar 2013.

In een latere fase worden de overige fases bouwrijp gemaakt.

De totale verwachte investeringen van dit eerste deelgebied van deze herziene grondexploitatie Westpoort zijn becijferd op € 120.464.000,-, inclusief € 566.000,- BCF egaliseringsreserve, gebaseerd op eindwaarde 31 december 2023.

De verwachte opbrengsten van dit eerste deelgebied zijn nagenoeg gelijk aan de totale verwachte investeringen. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met € 102 miljoen uit grondopbrengsten, € 8,7 miljoen Kompas- en EFRO 2-subsidie en € 9,7 miljoen nieuw beleid voor de periode 2004-2010.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

10

Het resultaat op eindwaarde van de herziene exploitatiebegroting Westpoort is budgettair neutraal. Wij stellen u dan ook voor deze herziene exploitatiebegroting vast te stellen. Deze begroting is een vertrouwelijk stuk dat voor u ter inzage ligt.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ					
Raadsvoorstel		Herziene exploitatiebegroting Westpoort					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel					
Soort wijziging		Investering					
Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Detaille - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07	Bedrijventerreinen / Kantoren	5.614.000	5.614.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging		5.614.000	5.614.000	-	-	-	-

De herziening geeft aan dat de verwachte investeringen ruim € 5,6 miljoen hoger zullen uitvallen dan de tot nu toe formeel beschikbaar gestelde kredieten van € 114.850.000,-, gebaseerd op eindwaarde 31 december 2017. De totale gemaakte kosten plus de aangegane verplichtingen tot en met maart 2007 omvat € 37,1 miljoen. Het resterende beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet per 1 april 2007 is daarmee circa € 77,7 miljoen. In de aannames van deze herziene grondexploitatie zal pas in 2019 het huidige uitvoeringskrediet van € 114.850.000,- worden overschreden. Voor het eerste deelgebied moet rekening worden gehouden met het optreden van de volgende algemene en projectgebonden risico's:

Algemene risico's

- I. Opbrengsten grondverkoop bedrijfspcelen
- II. Uitgiftetempo grondverkoop
- III. Aanbestedingsnadeel bouw- en woonrijpmaken
- IV. Planontwikkelingskosten
- V. Rente
- VI. Kosten- en opbrengstenstijging

Projectgebonden risico's

- VII. Duurdere verwerving gronden CSM
- VIII. Niet verwerven gronden CSM
- IX. Geen verkoop gronden HSL
- X. Bodemsanering
- XI. SNN-subsidie

Het totaal van de algemene en projectgebonden risico's, de benodigde weerstandscapaciteit voor Westpoort, komt uit op ruim € 17,9 miljoen.

Voor het plangebied ten noorden van het Hoendiep - de twee andere deelgebieden - geldt eveneens dat de exploitatiebegroting sluitend moet zijn. Dit kan met het inzetten van interne middelen en het eventueel aanwenden van nog te verwerven externe middelen (subsidie).

12. Besluitpunten.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

11

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

- I. het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort" vast te stellen op grond van artikel 25 WRO, samen met de bij dit bestemmingsplan behorende nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen Westpoort;
- II. kennis te nemen van het inspraakverslag betreffende de nota "Beeldkwaliteitskader bedrijvenpark Westpoort" en deze nota samen met het bestemmingsplan vast te stellen;
- III. de grondprijzen vast te stellen in overeenstemming met de herziene grondexploitatie Westpoort;
- IV. de herziene exploitatiebegroting 2BB58 Westpoort 2007 vast te stellen;
- V. een aanvullend taakstellend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 5.614.000,-- naast de eerder beschikbaar gestelde (uitvoerings)kredieten van € 114.850.000,--;
- VI. de extra benodigde investeringen te dekken uit de opbrengsten als weergegeven in de herziene grondexploitatie 2BB58 Westpoort;
- VII. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.