

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 8 oktober 2008

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

Datum: woensdag 8 oktober 2008
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. K.A. Hazewinkel
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008** (pdf)
 - Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008** (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - Raadsvoorstel - Uitvoeringskrediet voor herinrichting Medanstraat e.o.** (pdf)
 - Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"** (pdf)
 - Raadsvoorstel - Vaststelling richtlijnen MER Grote Markt-Oostzijde.** (pdf)
 - Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Bedrijventerrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg 2008** (pdf)

A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake stedenbouwkundig plan "De Brugwachter" met grondexploitatie en aanvraag uitvoeringskrediet
 - Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter** (pdf)
- B.2. Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp met grondexploitatie en aanvraag uitvoeringskrediet
 - Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."** (pdf)

B.3. Sleutelrapportages mei - augustus 2008

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W 08/10
Datum: woensdag 8 oktober 2008
Tijd: 16.30 uur – 19.00 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. K. Hazewinkel
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 uitvoeringskrediet herinrichting
Medanstraat e.o.

Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan
Waterrand Oosterparkwijk

Voorstel inzake vaststelling richtlijnen MER Grote Markt Oostzijde

Voorstel inzake voorbereidingsbesluit bedrijven-terrein Ulgersmaweg/Pop
Dijkemaweg 2008

A.2. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1** Voorstel inzake stedenbouwkundig plan “De Brugwachter” met grondexploitatie en
aanvraag
uitvoeringskrediet
- B.2** Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp met
grondexploitatie en aanvraag uitvoeringskrediet
- B.3** Sleutelrapportages mei – augustus 2008

IN BESLOTENHEID

- B.4** Tussentijdse Staat P en Nota van Toelichting met
collegebrief

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008

C. HUISHOUELIJK DEEL

- C.1. Lange termijnagenda**
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname**
- C.3 Vaststelling verslag**

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 8 oktober 2008

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

Aanwezig: mevr. K. Hazewinkel (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. v.d.Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), E. Eikenaar (SP), J. Schaaf (SP), mevr. B. de Boer (VVD), Mevr. L. van Mameren (VVD), E. v.d.Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), D. Prummel (Stadspartij), J. Vogel (CDA), D. de Jong (ChristenUnie) en H. Dijksterhuis (Griffie)

Overige aanwezigen: T. van Riemsdijk, G. Lieferring, J. Dallinga en T. Zaal (allen RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- wijst op de bijeenkomst over de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening op 16 oktober a.s.
- presentatie over het Groninger Forum op woensdag 5 november vanaf 19.00 uur
- ter voorbereiding op de discussie over de herontwikkeling van het stationsgebied zal op 14 november a.s. een werkbezoek worden georganiseerd aan enkele steden met een vergelijkbare problematiek en de gerealiseerde oplossing

Mededelingen wethouder

- binnenkort schriftelijk terug op vergunningverlening kamerverhuur aan de Peizerweg
- geldt ook voor onderzoek vergunningverlening kamerverhuur Parkweg
- parkeren rond verbouwing Wielewaalplein: geen wezenlijk probleem, geen actie nodig
- beleidsregels 0dB norm vastgesteld; komen ook middelen voor beschikbaar

Vaststelling agenda

dhr. Seton zal namens het CDA optreden als woordvoerder bij “de Brugwachter”

2° conformstuk “Waterrand Oosterparkwijk” naar discussielijst agendapunt B.3

dhr. de Jong is van mening dat de agenda te vol is om deze in zes minuten spreektijd per fractie af te handelen; voor het overige vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

Voorstel inzake herinrichting Medanstraat e.o.

dhr. Rosenstein – bewoners niet gehoord bij de herinrichting van deze straat – in strijd met convenant participatie – plan alsnog voor bewoners ter inzage leggen

dhr. Schaaf – participatieparagraaf veel te mager – veel te veel en veel te snel gesloopt

mevr. de Boer – toelichting college op verloop inspraakprocedure

weth. de Vries – niet van mening dat de participatie te mager is geweest; ook geen sprake van de omvangrijke sloop – conform de afspraak met raad verlopen – participatie hiermee niet afgelopen, wensen kenbaar maken bij IN die voor de uitvoering zorg draagt.

Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Waterrand

Naar discussielijst B.3

Voorstel inzake vaststelling richtlijnen MER Grote Markt Oostzijde

dhr. de Jong – waarom in deze MER geen rekening gehouden met de tram

weth. de Vries – komende ontwikkelingen met de tram niet relevant voor deze MER, zullen in de toekomst apart worden beschreven

Voorstel inzake voorbereidingsbesluit bedrijventerrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg 2008

geen opmerkingen

de voorzitter concludeert dat de drie bovengenoemde voorstellen als conformstuk naar de raadsagenda gaan.

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008

A.2 RONDVRAAG

dhr. Vogel – rapportage meldpunt overlast 2007 gemist? – Hanzehogeschool biedt mogelijkheid aan om studentenhuysvesting te realiseren op het Zerniketerrein; standpunt college?

dhr. v.d. Wilt – leiden plannen van IN m.b.t. de kerk in de Noorderplantsoenbuurt tot sloop van deze kerk?

mevr. de Boer – juryrapport Dag van de Architectuur: projecten evalueren?

dhr. Prummel – fietsbrug(gen) Korrewegbrug voorzien van een installatie die 'm ijsvrij houdt en deze is defect..

voorzitter – rapportage meldpunt overlast 2007 bij cie. Financiën en Veiligheid

weth. de Vries – studentenhuysvesting op Zerniketerrein in beginsel mogelijk; niet streven naar een campus zoals in Enschede – niet bekend of er sloopplannen zijn voor de kerk Noorderplantsoenbuurt; even uitzoeken wat de stand van zaken is – komt later terug op de vraag hoe samen met de Welstand projecten te evalueren – proberen probleem met de fietsbruggen Korreweg op te lossen

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 VOORSTEL INZAKE STEDENBOUWKUNDIG PLAN “DE BRUGWACHTER”

mevr. Hintzbergen (namens comité Leefbaar De Hunze en Van Starckenborg) – vandaag ligt een ander raadsvoorstel en een ander stedenbouwkundig plan op tafel; is dit een nieuw plan of een aangepast plan? – de buurt houdt vraagtekens bij de uitleg over het begrip ecologie, het niet verbeterd zijn van de verkeerssituatie en de gebrekkige bewonersparticipatie – weet de gemeenteraad wat ze precies besluit met het vaststellen van dit plan; de tekeningen zijn slechts indicatief – de nieuwe inspraakrapportage van september 2008 heeft nog steeds betrekking op het oude plan van oktober 2006 – tenslotte meldt ze dat de buurt bereid is de gang naar de bestuursrechter te maken als het plan wordt vastgesteld en uitgevoerd.

dhr. Garritsen (namens bewonersorganisatie BHS) – wijst op betekenis convenant bewonersparticipatie; is hier beperkt gebleven tot bewonersinformatie – heeft grote problemen met de keuze voor een art. 19 lid 2 procedure; nieuwe wetgeving per juli 2008 maakt dit in het vervolg ook onmogelijk – bestemmingsplan alsnog aanpassen onder nieuwe wetgeving

dhr. Jansen (namens IN) – locatie enige jaren geleden verworven en spraakmakend ontwerp gekozen – 1^e plan leverde destijds veel bezwaren op bij bewoners op het punt van ecologie, verkeersveiligheid (uitrit parkeergarage) en de hoogbouw dicht bij de woningen voorzien – nu aanpassingen op het plan opgenomen (verplaatsing woontoren) – IN is nog steeds van mening dat dit een realiseerbaar plan is van hoge kwaliteit en van grote waarde voor de stad.

dhr. Schaaf – lastig proces om na moeizame start het vertrouwen van burgers weer te winnen – positief over aanpassingen in het plan – twijfel bij de rol van de bewoners in dit proces – toch beoordeeld de fractie dit bouwplan positief met name vanuit de gedachte het compact houden van de stad en de woningbouwopgave – de voornaamste overlast ligt bij de school en minder bij de buurt – een ander bouwplan wat minder overlast zou veroorzaken ligt niet echt voor de hand – fractie stemt in met dit bouwplan

dhr. Miedema – vorig jaar over dit plan gesproken, nu alleen de aanpassingen van belang – in dit plan veel bredere ecologische zone langs de Hunze opgenomen – vorig massief bouwblok tegen de school aan is eveneens aangepast en de positie van de toren is veranderd – nu meer sprake van windhinder? – nog steeds weinig draagvlak in de buurt, men ziet de hoogbouw hier niet zitten – geen nieuwe inspraakprocedure gehouden; niet nodig? – instemming van zijn fractie met dit bouwplan

mevr. van Mameren – nu sprake van een nieuw plan wat zonder inspraak over wordt gedaan – nog steeds geen draagvlak onder de bewoners – opnieuw gekozen voor een art. 19 lid 2 procedure – nog steeds niet overtuigd van de verkeersveiligheid voor fietsers in dit plan, met

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008

name bij de uitgang van de parkeergarage – nog steeds een massaal bouwplan op een te klein stukje grond; op de voormalige Simmerenlocatie veel meer mogelijkheden – is er voldoende gekeken naar de veiligheid van bewoners en leerlingen in geval van calamiteiten – is er wel voldoende behoefte aan koopappartementen zoals in dit plan is beschreven ? – liever gezien dat er een nieuwe bestemmingsplanprocedure was gevolgd met nieuwe inspraakprocedure.

dhr. Prummel – zegt niet inhoudelijk op dit plan te willen ingaan – college heeft gefaald als het gaat om de inspraakprocedure – vraagt het college om het plan terug te nemen

dhr. Seton – nog steeds veel weerstand onder de bewoners – nu wel enige aanpassingen in het plan opgenomen maar niet alles is een verbetering (ingang parkeergarage ligt nu op een nog onveiligere plek..) – gevolgen hiervan voor met name fietsende scholieren en bewoners – wel nieuwe gesprekken geweest, hebben tot niets geleid – aan formele eisen is nu voldaan maar niet in samenspraak met de bewoners – nog steeds toepassing van art. 19 lid 2 hoewel een raadsmeerderheid vorig jaar aangaf dat problematisch te vinden.

dhr. Spakman – fractie heeft geen moeite meer met dit aangepaste bouwplan – nu sprake van meer groen, meer afstand tot de school.. – echter: ook minder grondgebonden woningen in dit plan; punt van zorg blijft de windval.. – punt van zorg blijft de procesgang: ambivalent t.o.v. de inspraakprocedure; dat moet in de toekomst echt anders – nog steeds niet blij met toepassing van art. 19 lid 2 maar de noodzaak van deze ontwikkeling geeft de doorslag

dhr. v.d.Wilt – benadrukt eveneens de noodzaak van burgerparticipatie – echter, bij grote ruimtelijke ontwikkelingen wordt door de coalitie pas op de plaats gemaakt – daarom is een nieuwe inspraakprocedure nu van minder belang; beter is het om een nieuwe procedure te starten die leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan

dhr. de Jong – plan wel gewijzigd maar nog steeds niet tevreden met verloop van het proces – waarom is dit plan zo gebonden aan deze locatie en kan het bijv. niet aan de rechterkant van de Korrewegbrug (aan de voorwaarde 30 meter afstand tot het kanaal waaraan voldaan moet worden voldoet ook het nieuwe plan niet) – woningen pakken in het nieuwe plan dunder uit dan in het oude ? – verkeers technisch is dit plan nog steeds onvoldoende – vraagt ook om een bestemmingsplanontwikkeling op gang te brengen – nog geen ja tegen dit plan

dhr. Antuma – nu nog geen definitief standpunt; dit plan zou teruggenomen moeten worden en met een bestemmingsplanprocedure opnieuw tot ontwikkeling gebracht moeten worden – is wijziging van de locatie nog mogelijk ?

weth. de Vries – na terugname van dit plan mei vorig jaar opnieuw met bewoners gesproken, heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan zoals dat door bewoners werd gewenst - inspraak procedure is goed verlopen wat ook bevestigd wordt door bijv. de ombudsvrouw – gemeente blijft van mening dat deze ontwikkeling mogelijk gemaakt moet worden vanwege het stedenbouwkundig belang voor de stad – een eventuele verplaatsing van het bouwplan is ook met de bewoners besproken en aangegeven is waarom dat niet mogelijk is (plaatsing in ecologische zone, grondposities en techniek) – maar ook met IN gesproken over de mogelijkheden om dit aangepaste plan te realiseren, want dit plan is wezenlijk anders dan het vorige (verplaatsing van de toren, minder grondgebonden woningen) – gevraagd naar de verkeersveiligheid biedt dit stedenbouwkundig plan een veilige oplossing voor het fietsverkeer, de verdere uitwerking zal samen met IN plaatsvinden en college en IN zijn graag bereid daar met bewoners verder over te praten – dit is een perfecte locatie voor dit plan, ondanks de moeilijke markt voor appartementen – windhinder is onderzocht en levert geen problemen op – “oude” procedure art. 19 lid 2 is hier nog van toepassing (van voor 1 juli 2008) en dat is juridisch toegestaan – *dhr. de Jong: verplaatsing van het bouwplan naar de overkant van de weg is niet mogelijk vanwege de aanwezige ecologische zone en problematiek van autobereikbaarheid; wat zijn de plannen van het college dan met de Ulgersmaweg ?*

weth. de Vries – nu niet aan de orde; op een later moment komen er voorstellen voor de autobereikbaarheid via de Ulgersmaweg en de Korrewegbrug

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008

de voorzitter stelt voor de 2^e termijn van deze discussie in de raad te voeren; de raadscommissie stemt hiermee in

B.2 VOORSTEL INZAKE BESTEMMINGSPLAN KEMPKENSBERG - ENGELSE KAMP MET GRONDEXPLOITATIE EN AANVRAAG UITVOERINGSKREDIET

mevr. Schrijver – wijst op de relatie tussen dit bestemmingsplan en het plan voor het station Europapark; liggen in ecologisch structuurplan 2008 – desondanks worden hier meer dan 300 bomen gekapt; voor veel dieren die oude en hoge bomen nodig hebben is dit problematisch – met de kap van deze bomen verliest ook het Sterrebos een groot deel van z'n functie

mevr. Ohoioeloen (bewoner Helperzoom) – vraagt om second opinion over het verkeer op de omgeving en met name de Helperzoom – nu al drie knelpunten op de Helperzoom – ze vraagt de raad om de besluitvorming over dit onderwerp op te schorten tot na de second opinion

dhr. de Jong – verbaasd dat deze inspraakreacties niet verwoord zijn in het raadsvoorstel – waarom wordt een zienswijze niet behandeld als deze twee dagen te laat is ingediend en er maar twee zienswijzen zijn ingediend; formeel juist maar gelet op de wenselijke cultuurverandering kan dat ook anders – sluit aan bij de zorgen over de verkeersdruk op de Helperzoom – waarom is het plan zo aanzienlijk opgehoogd (bouwhoogte, goothoogte..) – stelt voor het gevraagde krediet in tweeën te delen (nu de helft, later de rest)

mevr. de Boer – weten de bewoners van de ophoging van het bouwplan? – steunt de vraag om een second opinion met betrekking tot de verkeersdruk – verder een heel mooi plan

dhr. Schaaf – mooi bouwplan; bij de uitvoering voldoende rekening houden met duurzaamheid in het plan

dhr. Antuma – verwijst naar de discussie in maart j.l. – discussie over bomen en groen is ook gevoerd – sluit aan bij de vraag over houding college bij termijnoverschrijding

dhr. Miedema – blij met behoud van bomen aan de noordkant Kempkensberg – overtuigd dat alles wordt gedaan om ecologische schade aan het Sterrebos te voorkomen – deelt de zorgen over de verkeersafwikkeling – niet blij met openstellen van de dam Helperdiep voor auto's

dhr. Spakman – plan met bijzondere betekenis voor de stad – blij met voornemens inzake duurzaamheid – zo snel mogelijk tot uitvoering komen van dit prachtige plan

dhr. Vogel – bouw van het station kan ook leiden tot minder verkeer in de buurt – afweging rond ecologie en Sterrebos is gevoerd en zijn standpunten ingenomen

weth. de Vries – college wil zich houden aan wettelijke termijnen als het gaat om indienen van zienswijzen; een andere houding leidt tot juridische problemen in de vervolgpprocedure – blij met duurzaamheidsambitie van de Rijksgebouwendienst – geen sprake van extra ophoging in het plan, maatgeving was onjuist weergegeven – akkoord met het “knippen” van het krediet; volgt een herzien raadsvoorstel – kwestie van “de dam” pas in 2014/2015 aan de orde

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

B.3 SLEUTELRAPPORTAGES MEI – AUGUSTUS 2008

wegens tijdgebrek niet behandeld; wordt betrokken bij de behandeling van de begroting

TOEGEVOEGD: VOORSTEL INZAKE BESTEMMINGSPLAN WATERRAND OOSTERPARKWIJK

dhr. Doesburg (ondernemer) vraagt om zekerheid inzake de huidige bedrijfslocatie van zijn autoverhuurbedrijf, inclusief de voorgenomen bedrijfsuitbreiding

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 8 oktober 2008

dhr. Belgraver (namens woonbootbewoners) – doelstelling van nota Watergang nu eindelijk realiseren – waarom vlak voor inwerkingtreding BOV (bestemmingsplan openbaar vaarwater) nog een aparte regeling voor het Oosterhamrikkanaal ?

dhr. Vogel – nu eindelijk een ontwikkeling op deze locatie – levert het bestemmingsplan wat nu wordt vastgesteld geen belemmeringen op voor het bedrijf van dhr. Doesburg ? – ook goede afspraken maken met de woonbootbewoners over realisatie van tuinen en schuren

dhr. Prummel – sluit aan bij het CDA

dhr. v.d. Wilt – sluit aan bij het CDA – hoe staat het met creëren van extra ligplaatsen

mevr. van Mameren – geen uitzonderingspositie creëren voor dit gedeelte van het Oosterhamrikkanaal, maar de BOV als uitgangspunt nemen voor alle openbaar vaarwater

mevr. de Boer – graag collegereactie op inbreng van dhr. Doesburg

dhr. Miedema – waarom hier afwijken van de regels in het BOV – aandacht geven aan tuinen en schuren – info over loop- en fietsbruggetjes die over het kanaal gerealiseerd zouden worden die Korrewegwijk en Oosterparkwijk met elkaar verbinden – verplaatsing van woonboten naar de andere kant i.v.m. aanleg OV-as, info

dhr. Eikenaar – sluit aan bij dhr. Vogel – waarom wordt zo weinig gesproken over tuinen en schuren

dhr. Spakman – belangrijke transformatie van het woongebied in deze omgeving, inclusief brede verkeersweg in de Vinkenstraat – goed om beide wijken met elkaar te verbinden – aandacht nodig voor bedrijfsbelang van dhr. Doesburg – begrip voor collegestandpunt als het gaat om schuren en tuintjes (= publieke ruimte)

dhr. de Jong – sluit aan bij dhr. Vogel – wanneer komt college met een standpunt op de ontwikkeling van de Vinkenstraat

weth. de Vries – laatste vraag is mede afhankelijk van mogelijke tramlijnen door dit gebied – dhr. Doesburg kan zijn bedrijf blijven uitoefenen op de plek waar het nu gevestigd is; toekomstige ontwikkelingen worden in overleg besproken – hier anders dan regels van het BOV omdat bergingen zijn voorzien in de bebouwing – *dhr. Vogel: waarom zo moeilijk over realisatie van een kleine tuin ?* – **weth.:** omdat bewoners een prachtige oplossing krijgen met inpandige bergingen – loop- en fietsbruggetjes nu niet aan de orde; pas veel later in het plan

de voorzitter concludeert dat het voorstel desgevraagd als discussiestuk naar de raad gaat; de fracties van CDA en ChristenUnie overwegen een motie in te dienen

C.1 LANGE TERMIJNAGENDA

aangehouden

C.2 INGEKOMEN STUKKEN / STUKKEN TER KENNISNAME

aangehouden

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

aangehouden

de voorzitter sluit de vergadering (18.45 uur) die wordt voortgezet in beslotenheid.

TOEZEGGINGEN:

geen

Raadsvoorstel - Uitvoeringskrediet voor herinrichting Medanstraat e.o.

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1678198

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Uitvoeringskrediet voor herinrichting Medanstraat e.o.

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

De herinrichting van de Medanstraat in de Nieuw Indische Buurt maakt onderdeel uit van een nieuwbouwproject van woningcorporatie IN. Dit plan past binnen de sociale en fysieke wijkvernieuwing in de Korrewegwijk/De Hoogte en valt onder de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord.

Nieuwbouw na sloop.

De Medanstraat ligt centraal in het gebied tussen de Timor-, Palembang-, Bandoeng en Molukkenstraat. In dit gebied stond tot voor kort een 8-tal blokken met beneden- en bovenwoningen. Inmiddels is de helft daarvan gesloopt. In de nieuwe situatie komen daar ongeveer 100 appartementen en 70 grondgebonden eengezinswoningen (waaronder studio's en starterswoningen) voor terug. De appartementen zijn gelegen aan de Palembang- en Molukkenstraat. In het tussenliggende gebied komen de eengezinswoningen. De helft van de woningen is bestemd voor de sociale huur. De ontwikkeling vindt plaats conform het vigerende bestemmingsplan.

Herinrichting.

De oorspronkelijke stratenstructuur in het gebied blijft grotendeels behouden, maar in de nieuwe situatie krijgt de Medanstraat duidelijk een ander aanzien. Het gehele blok krijgt een besloten karakter en wordt alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Halverwege de Medanstraat ontstaat door iets terugliggende bebouwing een klein intiem pleintje met bomen. De straat krijgt verder een groen karakter door het aanbrengen van blokhagen en bloembakken. Verder wordt voorzien in nieuwe bestrating, straatmeubilair en fietsbeugels. De bestaande karakteristieke lantaarns worden na een upgrading hergebruikt. Door deze extra aandacht bij de herinrichting van de Medanstraat wordt duidelijk kwaliteit toegevoegd aan het gebied.

Groenparagraaf.

Het groen in het plan sluit aan bij het bestaande beeld in de wijk, onder meer door de aanleg van ligusterhagen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een tweetal kapvergunningen met herplantverplichting verleend.

Raadsvoorstel - Uitvoeringskrediet voor herinrichting Medanstraat e.o.

2

Beheerparagraaf.

Beheer is in het ontwerptraject nauw betrokken bij het tot stand komen van het plan. In het plangebied wordt door IN een gescheiden rioolstelsel aangelegd dat aansluit op de gemeentelijke plannen voor waterbeheer in de omgeving.

Participatie en inspraak.

Woningcorporatie IN is zelf verantwoordelijk voor communicatie en overleg met bewoners en omwonenden. De planontwikkeling is besproken met de werkgroep Nieuw Indische Buurt. En ook het omgevingsplan wordt voorgelegd aan de buurt. De keuze van beplanting van de nieuwe perkjes in de Medanstraat vindt in samenspraak plaats met de nieuwe bewoners. Omdat het plan binnen het vigerende bestemmingsplan wordt ontwikkeld, vindt er geen formele inspraak plaats.

Kosten en dekking.

Voor uitvoering van het project vindt er wederzijdse grondoverdracht plaats tussen IN en gemeente. Voor de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied is IN verantwoordelijk volgens de afspraken voor concessieprojecten, zoals gemaakt binnen het Nieuw Lokaal Akkoord. De kosten ervan zijn vastgesteld op € 800.000,-- . Vanwege te behalen financiële voordelen is overeengekomen dat de gemeente in dit geval opdrachtgever wordt voor de inrichting van het openbaar gebied. De grondopbrengst is daarom inclusief deze afspraak € 800.000,-- en bedraagt in totaal € 1.147.414,-- exclusief BTW.

In de bij de grondoverdracht behorende overeenkomst verleent de gemeente vervolgens formeel opdracht aan IN om het toekomstig openbaar gebied binnen het plangebied te realiseren voor een bedrag van € 800.000,-- exclusief BTW. Wij stellen voor dit bedrag te betalen uit bovengenoemde grondopbrengst. De gemeente fungeert dus als opdrachtgever voor de aanleg van openbaar gebied, voorzover deze in gemeentelijke eigendom blijft (investering in maatschappelijk nut). IN neemt de verdere ontwikkeling en uitvoering van de inrichting voor haar rekening conform de civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden van de gemeente.

Wij stellen u voor om de dekking van de kosten van € 800.000,-- te halen uit de grondopbrengsten.

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Uitvoeringskrediet voor herinrichting Medanstraat e.o.					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.34 Wijkvernieuwing	800.000	800.000	-	-	-	-
Totaal begrotingswijziging	800.000	800.000	-	-	-	-

Raadsvoorstel - Uitvoeringskrediet voor herinrichting Medanstraat e.o.

3

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. een uitvoeringskrediet van € 800.000,-- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de Medanstraat e.o.;
- II. het uitvoeringskrediet te dekken uit de grondopbrengsten;
- III. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1662778

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

Groningen,

Aan de raad,

Aanleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk" ligt aan de noord- en noordostrand van de Oosterparkwijk langs het Oosterhamrikkanaal en het Van Starkenborghkanaal.

Hier liggen enkele stroken met voormalige bedrijfsbebouwing. Veel bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar verder buiten het stadscentrum gelegen industrieterreinen. Hierdoor zijn langs de waterrand ter plaatse locaties vrijgekomen, die ideaal zijn voor woningbouw, al dan niet boven of afgewisseld met bebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid, gezondheidszorg of kleine kantoren.

Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Het is op grond van dit bestemmingsplan onder meer toegestaan dat de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Vinkenstraat samen met de Oosterhamrikkade Zuidzijde wordt vervangen door nieuwe gesloten bouwblokken. Waar nodig is een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder verleend ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het water van de kanalen kan als aantrekkelijk centraal element meer betrokken worden bij de omgeving.

Het bestemmingsplan is op grond van artikel 23 van de WRO met ingang van 19 juni 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen en 1 mondelinge zienswijze ingediend. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Achtergrond

Het plangebied betreft aan het Oosterhamrikkanaal (veelal voormalige) bedrijfsbebouwing, die wordt "omarmd" door dertiger jaren woonbebouwing. Het gebied vormt hier de achterkant van de wijk. Door qua ruimtelijke invulling aan te sluiten bij de gesloten bouwblokstructuur, die de Oosterparkwijk kenmerkt, en door het plan-gebied meer te relateren aan de bestaande woonwijk, wordt de stedenbouwkundige structuur van de Oosterparkwijk als totaal versterkt. Aan de oostzijde tussen de Struisvogelstraat en het Van Starkenborghkanaal blijft een strook met voornamelijk bedrijfsbebouwing bestaan en verrijst aan het water een nieuw woonbuurtje.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

2

Het voorliggend bestemmingsplan is een concretisering van de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé, die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 26 mei 2004. Deze visie betreft het creëren van een nieuwe stedelijke radiaal voor de stad.

Daarbinnen is rekening gehouden met een hoogwaardige openbaar vervoersroute.

Besluitvorming daarover vindt in een later stadium plaats. Het voorliggend plan houdt echter wel rekening met de ontwikkelingsvisie qua ruimtereservering en bebouwings-eisen.

De inzet van dit bestemmingsplan is:

- het realiseren van woningbouw langs de waterranden, al dan niet boven of afgewisseld met bebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid;
- het versterken van de stedenbouwkundige structuur van de Oosterparkwijk.

Begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk" wordt begrensd door het Wielewaalplein in het westen, het Oosterhamrikkanaal in het noorden, het Van Starkenborghkanaal in het oosten en door de Asterstraat, de Pioenstraat, de Kraanvogelstraat, de Oliemuldersweg en de Vinkenstraat in het zuiden. Laatstgenoemde straten vormen de grens met bestemmingsplan Oosterparkwijk dat voor het overgrote deel van de wijk geldt.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door of namens:

1. dhr. J. Doesburg (mondeling) en dhr. J. Doesburg en dhr. R. Doesburg namens Autoverhuur Doesburg (schriftelijk), Oosterhamrikkade 109, 9713 KC Groningen;
2. dhr. J. Bolt van De Vries & Doornbos advocaten & belastingkundige, namens dhr. A. van Zanten van Boekbinderij Arnold Van Zanten, Oosterhamrikkade ZZ 111-113, 9713 KC Groningen;
3. dhr. E. Oostinga, Oosterhamrikkade 1041, en dhr. J. Belgraver, Oosterhamrikkade 1021, mede namens 12 andere woonschipbewoners van het Oosterhamrikkanaal, 9713 KA Groningen.

De schriftelijke zienswijzen en een verslag van de mondelinge zienswijze zijn integraal opgenomen in de bijlage bij dit voorstel. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. **Zienswijze Doesburg (zie mondelinge zienswijze van J. Doesburg, bijgestaan door zijn architect A. Visser, d.d. 15 juni 2008 en de schriftelijke zienswijze van J. Doesburg en R. Doesburg namens Autoverhuur Doesburg d.d. 24 juni 2008)**

Ruimtelijke en functionele eisen

Het bebouwingspercentage is 80% met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter en maximaal 2 bouwlagen. Gewenst is 100% bebouwing over 2 bouwlagen. De tweede bouwlaag/eerste verdieping moet gebruikt kunnen worden voor kantoren en (deels) voor het inrijden van auto's tot 4.5 meter hoogte. In de tot wonen en werken bestemde ontwikkelingsgebieden langs het Oosterhamrikkanaal is een parkeerdek als oplossing gekozen. Gewenst is vrijheid in een later stadium te kunnen kiezen uit een parkeeroplossing.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

3

Gemeentelijke reactie

Wij zijn het met Doesburg eens, dat bij recht meer bebouwingsmogelijkheden kunnen worden toegestaan, namelijk een bebouwingspercentage van 100% en een hoogte van 8 meter. De plankaart is aangepast. Ook na wijziging moet inpassing van het bedrijf mogelijk zijn (lid 6.8.1 onder 1).

Daarom is de wijzigingsbevoegdheid als volgt verruimd: het bedrijf wordt expliciet in de wijzigingsbevoegdheid vermeld; het bedrijf mag over de hele begane grond ter plaatse van het perceel met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-autoverhuur" worden uitgeoefend; op de eerste verdieping zijn op het perceel kantoren toegestaan; voor het bedrijf is er de mogelijkheid voor het inrijden van auto's tot 4.5 meter hoogte.

Er is vrijheid in het kiezen van de parkeeroplossing binnen de beschreven mogelijkheden (ondergronds, halfverdiept tot 1.20 meter hoogte en onder een parkeerdek op de begane grond). De parkeeroplossing zoals bedoeld in de bestemming Wonen, is na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegestaan (zie ook hierna onder Overige wijzigingen).

Conclusie: Wij achten de zienswijze inzake de wens de bebouwings- en functionele eisen te verruimen gegrond.

Bedrijf met de diverse bijbehorende activiteiten in de bedrijvenlijst zetten

Verzocht wordt het autoverhuurbedrijf c.a. toe te voegen aan de lijst positief bestemde bedrijven en dit specifiek te vermelden op de plankaart en in de voorschriften inclusief de diverse activiteiten van de bedrijfsvoering.

Gemeentelijke reactie

Het bedrijf is reeds positief bestemd en specifiek vermeld in lid 6.1.1, en bovendien specifiek aangegeven op de plankaart. De diverse activiteiten van de bedrijfsvoering vallen onder de additionele voorzieningen en behoeven daarom niet apart te worden vermeld.

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond.

De wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid leidt tot vertraging. De ontwikkeling van het perceel is nu afhankelijk van de naastgelegen percelen. Gewenst is gelijkstelling met de ontwikkelingsblokken langs de Oosterhamrikkade.

Gemeentelijke reactie

Het gebied met wijzigingsbevoegdheid 1, waartoe de grond van Autoverhuur Doesburg behoort, is momenteel in handen van autobedrijf Doesburg en Boekbinderij van Zanten. De bestaande situatie is beschermd door middel van een positieve bestemming en kan derhalve blijven bestaan. Een gelijkstelling met de ontwikkelingsblokken langs de Oosterhamrikkade is op dit moment onmogelijk, omdat het gebied - dat in eigendom is van Van Zanten en van Doesburg - als het de bestemming Wonen krijgt, als één geheel moet worden ontwikkeld, dat wil zeggen inclusief de parkeeroplossing voor alle functies in het gebied en inclusief de ontsluiting.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

4

Deze aspecten zijn, gezien de eigendomssituatie en gezien het publieke karakter van de ontsluiting, op dit moment zonder wijzigingsbevoegdheid niet gewaarborgd. Daarom is de huidige situatie vastgelegd en blijft de wijzigings-bevoegdheid gehandhaafd.

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond.

2. Zienswijze namens A. van Zanten

De bovenwoning is geen dienstwoning

Het perceel van Van Zanten betreft een zelfstandige bovenwoning, geen dienst-woning. De definitie van dienstwoning ontbreekt bovendien. Er is geen verschil met het plandeel Paradijsvogel-/Struisvogelstraat. Door de in het bestemmingsplan toe-gestane bouwhoogte komen privacy en lichtinval van de gebruikers van de bovenwoning in gevaar.

Gemeentelijke reactie

Op grond van het vigerend en het voorliggend plan is de bedoelde woning een bedrijfswoning.

Ter verduidelijking is de definitie van bedrijfswoning in artikel 1 toegevoegd. Echter, Van Zanten heeft gelijk dat er een bouwvergunning is gegeven voor het hebben van een woning. Om deze reden is in de voorliggende versie van het plan de woning op het perceel van Van Zanten als "woning" in plaats van bedrijfswoning aangemerkt (plankaart en lid 6.1.1).

Het verschil met het gebiedje tussen Paradijsvogelstraat en Struisvogelstraat is, dat daar een geleidelijke ontwikkeling wordt voorzien, waarbij het gebied van kleur kan verschieten naar wonen, wanneer de eigenaren dat willen (uiteraard binnen de kaders van dit plan). Voor het gebied Oosterhamrikkade Zuidzijde is daarentegen een actieve transformatie naar wonen voorzien, waarbij het gebied wordt opgewaardeerd naar een nieuwe stedelijke rand en waarin de nieuwe bebouwing een belangrijke rol speelt ter begeleiding van de nieuwe stedelijke radiaal. Voor de bestaande bedrijven aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde wordt de bestaande situatie beschermd.

De in het voorliggend bestemmingsplan voorgestelde bouwhoogte op de naastgelegen percelen is op dit moment vergelijkbaar met het vigerend plan; juridisch verandert de bouwhoogte in de omgeving door het plan niet.

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond voor zover de woning van Van Zanten in het bestemmingsplan wordt aangewezen als "woning" en voor het overige ongegrond.

Groothandel wordt uitgesloten

Het bestemmingsplan beperkt de uitbreidingsmogelijkheden van Van Zanten.

Het bedrijf valt onder boekbinderijen (lid 6.1.1 onder a). Echter, voorbij wordt gegaan aan het feit dat de activiteiten van cliënt steeds meer verschuiven naar een groothandel in papier(waren). Groothandel wordt uitgesloten. Het is de vraag of de groothandel als additionele voorziening kan worden aangemerkt. Niet duidelijk is welke categorie van toepassing is.

Gemeentelijke reactie

Om de boekbinderij niet te beperken in haar verschuivende activiteiten is tevens ter plaatse van het bedrijf groothandel in papier(waren) toegestaan. Lid 6.1.1 is aangevuld. De maximale categorie is 2 conform het vigerend plan, waarin handel en lichte industrie is toegestaan. Mochten de groothandelsactiviteiten verder toenemen dan zal moeten

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

5

worden bekeken of aanvullende milieu- en technisch-bouwkundige eisen noodzakelijk zijn, mede gezien de op het perceel aanwezige woning.

Conclusie: Wij achten de zienswijze wat betreft de wens de groothandel expliciet te noemen gegrond en voor het overige ongegrond.

De wijzigingsbevoegdheid

Van Zanten mocht er vanuit gaan dat zijn bedrijf op deze locatie kan blijven gevestigd. Echter, voorgesteld wordt om een wijzigingsbevoegdheid op de percelen te leggen die voorziet in de mogelijke realisatie van woningbouw. De gemeente maakt nu inbreuk op het rechtszekerheidsbeginsel door het huidige gebruik weer positief te bestemmen en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Een wijzigingsbevoegdheid biedt geen zekerheid. De planologische onderbouwing voor een mogelijke verbindingsweg op het perceel van cliënt (zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid) ontbreekt. Door de voorwaarde dat de verbindingsweg op het perceel van cliënt wordt gesitueerd, is hijzelf niet in de gelegenheid om het terrein als woongebied te ontwikkelen.

Gemeentelijke reactie

Terecht wordt opgemerkt dat het huidige gebruik positief is bestemd. Het bestemmingsplan biedt aan de heer Van Zanten de zekerheid dat het huidige gebruik desgewenst kan worden gecontinueerd. Dit betekent dat er geen sprake is van aantasting van rechten en dat er geen reden is voor onzekerheid als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid. De bestemming Gemengd blijft gelden voor het perceel. Op het perceel is namelijk geen aanwijzing ex artikel 13.1 WRO gelegd, zodat ook eventuele onteigening niet aan de orde is.

De objectieve begrenzing in de wijzigingsbevoegdheid geeft de kaders aan die de raad aan het college van burgemeester en wethouders stelt voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Eén van de voorwaarden is het aanleggen van een weg. Doel daarvan is (gefaseerd) afgeronde bouwblokken met daartussen straten te creëren, zodat er onder meer een stedenbouwkundige verbinding komt tussen Oosterparkwijk en Oosterhamrikkanaal en tussen Oosterparkwijk en Korrewegwijk. Een en ander is uitvoerig gemotiveerd in het bestemmingsplan. Namens Van Zanten wordt gesteld dat, door de verbindingsweg als voorwaarde op te nemen hem de gelegenheid wordt ontnomen om het perceel zelf als woongebied te ontwikkelen.

Echter, de wijzigingsbevoegdheid heeft niet ten doel nieuwe rechten te creëren, maar maakt uitsluitend met een eenvoudiger procedure dan bestemmingsplanherziening een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk binnen tevoren vastgestelde kaders.

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond.

3. Zienswijze van Oostinga en Belgraver c.s. mede namens 12 andere woonschipbewoners

Tuinen en schuurtjes bij woonschepen aan de Oosterhamrikkade

De woonschipbewoners waren zeer verheugd met de mededeling dat de inspraakreactie heeft geleid tot de aanpassing dat tuintjes, alsmede vlonders, loopplanken en nutsvoorzieningen voor woonschipbewoners aan het Oosterhamrikkanaal worden toegestaan.

Echter, woonschipbewoners vinden dat de in gebruik te geven tuinen bij de woonschepen groter moeten zijn en dat schuurtjes moeten worden toegestaan. De gemeente

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

6

heeft door jarenlang gedoogbeleid impliciet rechten verleend en wil dat nu veranderen zonder daarbij de belangen van de bootbewoners zorgvuldig te wegen.

De gemeente gaat ten onrechte voorbij aan een lange voorgeschiedenis met betrekking van legalisatie van walgebruik. In 1986 is gesteld dat nagegaan zou worden of zonder toestemming in gebruik genomen gronden alsnog legaal in gebruik kunnen worden gegeven dan wel beëindiging van deze situatie gewenst is.

In 1989 is gesteld dat legalisering van geprivatiseerde oevergedeeltes waar dat mogelijk en wenselijk is, wordt bekeken. Het vigerend bestemmingsplan is de UVOV, waar schuurtjes bij vrijstelling mogelijk werden gemaakt. Belangrijke doelstellingen in de structuurschets Watergang (2000) zijn: verbetering van de kwaliteit van de liggebieden voor woonschepen, versterking van het openbare karakter van de verschillende walle-kanten, c.q. het herstel van de (zicht)relatie tussen openbare weg en water, en het verbeteren van de ruimtelijke structuur. Voor de meeste liggebieden betekent dit het maken van een kwaliteitssprong.

Deze doelstellingen zijn ook het uitgangspunt voor het Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV). Hierin wordt gesproken over een eenduidige regeling voor alle woonschepen, maar in dat plan is de oever van Oosterhamrikkanaal Zuidzijde niet opgenomen. Bij het terugbrengen van de tuintjes aan de Oosterhamrikkade tot 20 m² weegt het belang van de openbaarheid ten nadele van de bootbewoners. Wat is het feitelijk verschil tussen de Oosterhamrikkade en bijvoorbeeld de Wilhelminakade/H. de Grootkade? Grootchalige nieuwbouwplannen zijn geen rechtvaardiging voor rechtsongelijkheid.

De gemeente stelde in reactie op de inspraakreactie inzake bestemmingsplan Waterrand dat er geen tuinen in eigendom van of in gebruik gegeven zijn aan woonschippbewoners. Dit is een onjuiste voorstelling van zaken aangezien de gemeente zelf in 2004 heeft kenbaar gemaakt van mening te zijn dat als gevolg van jurisprudentie er een stilzwijgende bruikleenovereenkomst is ontstaan tussen de (tuin)gebruiker en de gemeente.

Gemeentelijke reactie

Hierna wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid waarop het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk is gebaseerd, het beleid ten aanzien van de oever Oosterhamrikkade Zuidzijde en het beoogde beleid in de jaren '90 ten aanzien van woonschepen en schuurtjes voor vrijwel het gehele gemeentelijk grondgebied dat werd verwoord in de Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater. Vervolgens wordt ingegaan op de bestaande feitelijke en juridische situatie op de oever Oosterhamrikkade Zuidzijde. Tot slot wordt beschreven hoe de gewenste situatie op de oever wordt gerealiseerd.

* Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk is gebaseerd op het structuurplan, de door de gemeenteraad in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé, het volkshuisvestingsbeleid - mede in samenhang met afspraken in het kader van de Regiovisie - en het wijkvernieuwingsplan. Inhoudelijk betekent het bestemmingsplan een kwaliteitsslag voor het gebied grenzend aan het Oosterhamrikkanaal als deel van de nieuwe radiaal naar de binnenstad. De Korrewegwijk en de Oosterparkwijk worden meer op elkaar betrokken, de achterkantsituatie van het Oosterhamrikkanaal/de Oosterhamrikkade ten opzichte van de Oosterparkwijk wordt opgeheven en een

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

7

aangenaam woon- en verblijfsklimaat wordt geschapen. Daarbij wordt het water als aantrekkelijk centraal element meer betrokken op de omgeving. Doel is om het gebied langs het Oosterhamrikkanaal geleidelijk om te vormen tot een route met een boulevardachtige uitstraling met nieuwe straatwanden en nieuwe functies. Bij veel elementen van deze kwaliteitsslag zijn naar verwachting ook de woonschipbewoners gebaat.

Echter, op dit moment worden de oevers in beslag genomen door tuintjes, soms hoge schuttingen en/of afschermend groen, schuurtjes en geparkeerde auto's, boten en karretjes. Op een aantal plaatsen is zelfs over een lang deel van de oever helemaal geen zichtrelatie met het water meer aanwezig.

Ruimtelijk beleid wordt afgestemd op de specifieke plaatselijke situatie in dit geval Oosterhamrikkade.

Ook in het Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV) zijn schuurtjes niet voor alle woonschipbewoners toegestaan en wordt niet in alle situaties grond in gebruik gegeven. De omvang is/wordt per gelijksoortige situatie bepaald. Voor een gebied dat nieuw wordt ontwikkeld, zoals de Oosterhamrikkade Zuidzijde, geldt dat de ruimtelijke relaties in samenhang nauwkeurig (moeten) worden bekeken.

We willen in dit bestemmingsplan voldoende openbare ruimte creëren; zo kunnen aanwonenden in woningen hiervan gebruikmaken. Een groot ruimtebeslag door privégebruik kan leiden tot een visuele blokkade en gebruiksbependingen voor andere bewoners van de stad. Daarnaast gelden de eerder vermelde beleidsbeslissingen (radiaal, boulevard), die ertoe moeten leiden dat de oever openbaar toegankelijk en groen moet worden en de zichtrelatie op het water moet worden hersteld.

Bij ruimtelijke beslissingen wordt een afweging van belangen gemaakt. Op basis van bovenstaand beleid enerzijds en – naar aanleiding van de inspraakreactie - de belangen van de woonschipbewoners anderzijds is de gemeente de woonschipbewoners aan de Oosterhamrikkade tegemoet gekomen. In tegenstelling tot de brief van 6 juni 2005 (zie bijlage 3 bij het inspraakverslag in het bestemmingsplan) is reeds in de ontwerpversie van het voorliggend bestemmingsplan opgenomen dat ingebruikgeving van de oevers voor tuinen aan de Oosterhamrikkade binnen het plangebied tot 20 m² door middel van een ingebruikgevingscontract zal zijn toegestaan. Over de precieze plaats van de 20 m² wordt met de woonschipbewoners overleg gepleegd.

* Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater

In de Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater (UVOV), vastgesteld op 28 mei 1997, kon ons college vrijstelling verlenen voor het bouwen van 1 schuurtje per woonschip, dat aan een bepaalde maximale omvang diende te voldoen en in beginsel ter hoogte van het schip diende te worden gesitueerd. In de toelichting op de overgangsbepaling (paragraaf 5.1, tweede alinea) in de UVOV is gesteld dat illegale gebouwen, i.c. schuurtjes, vallen onder het overgangsrecht, waarbij 29 mei 1996 bepalend is. De tot en met 29 mei 1996 opgerichte schuurtjes konden, *planologisch* gezien, onder het overgangsrecht blijven bestaan.

Een overgangsregeling geeft echter aan dat de situatie die onder het overgangsrecht wordt gebracht, geen blijvend gewenste situatie is. De gemeente heeft het recht het beleid ten aanzien van een bepaald gebied te wijzigen. In het algemeen heeft de overheid beleidsruimte nodig om flexibel op maatschappelijke omstandigheden en veranderingen

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

8

te reageren. Overgangsrecht hangt hiermee samen. De behoefte aan overgangsrecht kan alleen ontstaan in een rechtsstelsel waarin wordt erkend dat de wetgever nieuw recht kan creëren. Door het nieuwe recht kan het gewenst zijn een overgangsregeling te treffen. Zonder nieuw recht heeft dat geen zin. Doel is meestal om partijen de gelegenheid/de tijd te bieden om zich aan te passen aan de nieuwe situatie. De overgangsbepaling in het bestemmingsplan heeft dus ten doel een zogenaamde "uitsterfconstructie" te bewerkstelligen. Geleidelijk, maar wel binnen de planperiode (formeel 10 jaar) dient het gebruik dat onder het overgangsrecht is gebracht, te worden beëindigd en de bebouwing die in strijd is met het plan, te worden verwijderd. De omstandigheid dat bestaand gebruik al gedurende enige tijd gaande is, is op zichzelf niet doorslaggevend.

* De bestaande feitelijke en juridische situatie op de oever van de Oosterhamrikkade Zuidzijde

Het in de Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater voorgestane beleid heeft niet het gewenste/verwachte effect gehad. Op de oever bevindt zich één schuurtje met een (permanente) bouwvergunning (Oosterhamrikkade 1029).

Voorts is er aan Oosterhamrikkade 1021 een schuurtje, waarvoor een tijdelijke bouwvergunning (tot medio 2011) is afgegeven. De overige schuurtjes en dergelijke zijn zonder bouwvergunning aanwezig. Overgangsrecht verschaft geen bouwvergunning-ervangende titel. In alle gevallen dient te zijn voldaan aan het bepaalde in of krachtens de Woningwet. Daarbij komt dat de illegale ingebruikneming van de oever sinds 1996 aanmerkelijk is toegenomen. De gemeente heeft ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan de situatie op de oever van het Oosterhamrikkanaal geïnventariseerd mede op basis van luchtfoto's korte tijd na 1996.

Hieruit blijkt dat, ondanks de totstandkoming van de UVOV met een voor woonschepen gunstige regeling, de groene oever en het water op nog meer plaatsen aan het zicht zijn onttrokken door ingebruikneming als tuin met hoge schuttingen, afschermend groen, opslag en stalling, verharding en zonder bouwvergunning veranderde, verplaatste of zelfs nieuw opgerichte schuurtjes (het aantal schuurtjes is bijna verdubbeld sinds 1996). Verspreid in de gemeente komen momenteel illegaal in gebruik genomen tuinen bij woonschepen voor. De zienswijze stelt terecht dat de gemeente in het verleden heeft gezegd dat het legaal in gebruik geven van tuintjes door de gemeente aan woonschipbewoners zou worden bekeken en dat nagegaan zou worden of dat gewenst is. Dit betekent dat per gebied/situatie zou worden bezien wat wenselijk en mogelijk is. Daarmee is aangegeven dat er de mogelijkheid bestond dat privaat gebruik inclusief schuurtjes niet in alle gevallen/in elke omvang door de gemeente als wenselijk zou worden gezien.

* Realisering van de gewenste situatie op de oever

De gewenste situatie op de oever wordt bereikt door handhaving van regelgeving en waar nodig, het opzeggen van een stilzwijgende overeenkomst.

- Handhaving van regelgeving is in overeenstemming met het rijksbeleid. De nota "Grenzen aan gedogen" (1996-1997), waarin de regering de grenzen aangaf waarbinnen het bestuurlijk gedogen zich zou mogen begeven, heeft plaats-gemaakt voor de nota "Handhaven op niveau" (1998), waarin in grote lijnen een aanzet wordt gegeven tot een offensiever handhavingsbeleid. De centrale overheid heeft naar aanleiding van het "Inspectierapport bouwregelgeving 1999" samen met de VNG een "Actieprogramma Verbetering handhaving bouwregelgeving" opgesteld, met als doel gemeenten te

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

9

stimuleren en te ondersteunen bij de handhaving van de bouwregelgeving. Onder te handhaven bouwregelgeving valt onder meer het bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van de vergunning en het gebruik van gronden en gebouwen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Beëindiging van illegaal gebruik/illegale bebouwing is van belang om meerdere redenen. Het gaat dan om het tegengaan van normvervaging en precedentwerking, het voorkomen van ongebreidelde claims op schaarse ruimte, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid (de rechten en plichten gelden voor ieder die in gelijke omstandigheden verkeert, zoals bijvoorbeeld het hebben van een bouwvergunning voor het bouwen/ vergroten van een berging) en de integriteit van het openbaar bestuur. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Inmiddels is het voorliggend bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk reeds ter visie gelegd en gereed voor vaststelling. In deze regeling zijn schuurtjes op de groene oever niet toegestaan en is per woonboot maximaal 20 m² tuin toegestaan (zie hiervoor onder gemeentelijk beleid).

- Ook op grond van het feit dat de oever van de Oosterhamrikkade in eigendom is bij de gemeente, zoals onder meer duidelijk is onder meer op grond van kadastrale gegevens, ligt afgifte van een bouwvergunning voor schuurtjes niet in de rede. Een privaatrechtelijke belemmering is een erkend motief om geen medewerking te verlenen aan een bouwvergunning. De gemeente heeft de woonschippewoners nooit expliciet delen van de oever in gebruik gegeven. Wel kan in een aantal gevallen door het niet ingrijpen bij de ingebruikneming door woonschippewoners sprake zijn van een stilzwijgende bruikleenovereenkomst. Dit neemt niet weg dat de gemeente keer op keer heeft gesteld dat voor de hele stad zou worden bekeken of en zo ja, waar en in welke vorm, een formele bruikleenovereenkomst zou kunnen worden opgesteld. Hieruit wordt duidelijk dat de gemeente hiervoor niet met alle gevallen zou instemmen. Een formele of een stilzwijgende overeenkomst kan echter worden opgezegd.

Voor het beëindigen van privaat gebruik van de oever is/wordt ruimschoots de tijd gegeven. We verwijzen naar de brief van 6 juni 2005. Hierin is toegezegd dat het vrijmaken van privaat gebruik van de oever gefaseerd zou plaatsvinden:
“Zodra er een zgn. startnotitie wordt opgesteld voor de ontwikkeling op een bepaald stuk grond, of een bouwvraag wordt ingediend voor een bepaald project, heeft dat gevolgen voor het deel van de oever dat recht vóór het betreffende stuk grond ligt. Voor dat gedeelte van de oever, plus 5 meter extra aan beide zijden, doet de gemeente dan een formele aanzegging. Binnen één jaar na die aanzegging moet de oever vrij zijn van privaat gebruik. Bent u gebruiker van een deel van de oever, dan ontvangt u dus bericht één jaar voordat u dit gebruik moet beëindigen.”

In de jurisprudentie wordt een termijn van minimaal drie maanden redelijk geacht. Echter, de schuurtjes bij de woonschepen op het adres Oosterhamrikkade 1021 en 1029, beide opgericht met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, kunnen onder het overgangsrecht blijven bestaan. Binnen de planperiode zal het gebruik van het schuurtje aan Oosterhamrikkade 1021 worden beëindigd gezien de verkregen tijdelijke bouwvergunning. Voor het schuurtje aan Oosterhamrikkade 1029 zal privaatrechtelijk een oplossing worden gezocht. In het algemeen kunnen woonschippewoners die daaraan behoefte hebben, zoals in het inspraakverslag is

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

10

aangegeven, overleggen met Nijestee over inpassing van bergingen voor woonschipbewoners binnen de nieuwe bouwblokken aan het Oosterhamrikkanaal; de gemeente is bereid hierbij een bemiddelende rol te spelen.

* Verkrijgende verjaring

Op grond van jurisprudentie kan van verkrijgende verjaring geen sprake zijn: de eigendomssituatie van de oever is steeds duidelijk geweest (zie hiervoor).

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond, met dien verstande dat de twee schuurtjes - aan de Oosterhamrikkade 1021 en 1029- opgericht met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet vooralsnog onder het overgangsrecht kunnen blijven bestaan.

Onderbouwing beleid oever

Het beleid ten aanzien van de oever wordt onvoldoende onderbouwd. De huidige regelgeving van schuurtjes, de UVOV van 1997, wordt wat betreft het gebruik van de groene oever door woonbootbewoners in het bestemmingsplan verzwegen; hierin was vrijstelling voor het bouwen van schuurtjes mogelijk.

Gemeentelijke reactie

Op meerdere plekken in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven wat het beleid is ten aanzien van de oever. Wij zijn het ermee eens dat dit voor de woonschipbewoners te weinig expliciet is. Om deze reden is in de voorliggende versie van het plan in paragraaf 4.2.4 het beleid ten aanzien van de oever, zoals hiervoor beschreven, opgenomen. De woonschepen ter plaatse van Oosterhamrikkade 1021 en 1029, gelegen buiten het plangebied, zijn ter verduidelijking op de plankaart ingetekend; dit heeft echter geen juridische betekenis. De huidige regelgeving van schuurtjes, de UVOV van 1997, is inderdaad abusievelijk niet vermeld en daarom alsnog opgenomen (paragraaf 6.2).

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond.

Overige zienswijzen

Voor overige zienswijzen wordt verwezen naar de punten genoemd in de inspraakreactie, waarin is vermeld dat de woonschipbewoners van mening zijn, dat de nieuwbouw aan het Oosterhamrikkanaal geluid-, schaduw-, privacy-, wind- en parkeeroverlast zal veroorzaken.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft in het inspraakverslag hierop samengevat als volgt gereageerd: Schaduwoverlast blijft beperkt, zeker gezien het feit dat op dit moment ook tot 15 meter hoog mag worden gebouwd (zie ook het zonnediagram in het inspraakverslag), geluid-, privacy-, wind- en parkeeroverlast zullen zich niet of nauwelijks voordoen. Concreet:

- De maximaal toegestane hoogte bij recht op grond van het voorliggend plan is over het algemeen 14 meter; het vigerend plan staat 15 meter toe. Wat dat betreft betekent het plan geen verslechtering. Uit het bezonningsdiagram dat bij dit inspraakverslag is gevoegd, blijkt dat de schaduw van de hoogte-accenten door de beperkte omvang in beperkte mate meer schaduw opleveren dan op dit moment het geval is. Doordat de schaduw in de loop van de dag steeds op andere gebieden valt, is de zonlichtvermindering van de bouwblokken op de woonschepen

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

11

acceptabel. Dit is mede in het licht van de reeds bestaande (deels monumentale) kastanjabomen, die hier blijven staan.

- De afstand van de rooilijn tot aan de boten blijft voor het overgrote deel van de woonboten gehandhaafd op circa 20 meter. Dit is een ruime maat, gezien de binnenstedelijke situatie.
- Wat betreft aantasting van de privacy door inkijk van overhangende balkons: vanuit overhangende balkons is het niet mogelijk bij de ramen van de woonschipbewoners naar binnen te kijken. Voorts is hier geen sprake van nieuwbouw op een tot nu toe open plek: het gaat om vervangende nieuwbouw.
- Het parkeren voor de nieuwbouw wordt op eigen terrein binnen de nieuw te bouwen blokken opgelost.
- Toename van geluidsoverlast door de bouw zal rekenkundig hooguit een effect van 0,1 tot enkele tienden van dB's geven. In de praktijk zal dit niet tot nauwelijks waarneembaar zijn.
- Gezien de overheersende westelijke wind en de richting van het kanaal (zuidwest-noordoost) en gezien de reeds aanwezige bestaande bebouwing, die wordt vervangen, is windhinder ten gevolge van de nieuwbouw niet aannemelijk.

Conclusie: Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Overige wijzigingen

Op grond van voortschrijdend inzicht of een gewijzigde situatie zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

- De hele Alfa-Laval locatie was met uitzondering van een perceel aan de Pioenstraat 186 in eigendom van de gemeente Groningen. De Alfa-Laval locatie had in de "tervisieversie" van het bestemmingsplan de bestemming Wonen (uit te werken) gekregen met uitzondering van het hiervoor bedoelde perceel, dat de bestemming Gemengd had gekregen om het bestaande bedrijf te beschermen. Inmiddels heeft de gemeente het perceel gekocht. De hele Alfa-Laval locatie is nu in eigendom van de gemeente Groningen. In verband daarmee is aansluitend op het omliggend gebied aan het betreffende perceel de bestemming "Wonen (uit te werken)" gegeven in plaats van de bestemming Gemengd (plankaart) en is lid 6.8.1 onder 2 – oud-, c.q. de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Gemengd naar de bestemming Wonen (uit te werken) voor dit gebied geschrapt.
- De aanwijzing ten aanzien van de gronden met de bestemming Wonen op de locatie Oosterhamrikkade zuidzijde 101, waar een forceerbedrijf is gevestigd, inhoudende dat deze in de naaste toekomst voor verwerkelijking aanmerking komen, is geschrapt (was: lid 9.10; plankkaart). Op deze plek was de bestemming Wonen met een ontsluitingsweg gelegd; ook deze zijn geschrapt. Het perceel heeft in de voorliggende versie van het plan de bestemming Gemengd gekregen (plankaart), met daarbij een wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht (lid 6.8.1 onder 2 - nieuw). De reden is, dat de afzonderlijke blokken aan de Oosterhamrikkade gefaseerd zullen worden gerealiseerd, zodat er voldoende andere bouwmogelijkheden in het gebied aanwezig zijn. Het bedrijf kan zijn activiteiten continueren. Mocht in de toekomst de locatie aan de gemeente worden aangeboden, dan kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid met uitwerkingsplicht alsnog een woongebied en een ontsluiting worden gecreëerd. Nu de bestemming vooralsnog Gemengd blijft, is een vrijstelling opgenomen om het differentiatievlak nabij de locatie in de bestemming Wonen maximaal 10

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

12

meter op te schuiven om voldoende ruimte te hebben om daar woningen te kunnen realiseren (lid 9.4.1 onder a).

- De voorwaarden voor het verlenen van een aanlegvergunning in verband met de archeologische verwachtingswaarde zijn verruimd in de bestemmingen Gemengd, Verkeer en Wonen, zodat het realiseren van de bestemming niet onmogelijk wordt, indien archeologische waarden worden verstoord (de leden 6.5.3, 8.4.3 en 9.5.3).
- Het overgangsrecht is verduidelijkt om misverstand uit te sluiten in die zin dat expliciet is aangegeven dat bouwwerken die niet met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet zijn gebouwd, uitgesloten zijn van het overgangsrecht (artikel 12).
- In verband met de gewijzigde status van de woning van Van Zanten (aanvankelijk als dienstwoning gekwalificeerd) zijn de voorschriften in de bestemming Gemengd zodanig aangepast dat ter plaatse van de aanduiding "wonen" maximaal 1 woning is toegestaan (lid 6.1.1), maar is een vrijstelling opgenomen voor het realiseren van meer woningen in het gebied tussen Kraanvogel- en Paradijsvogel-sstraat (lid 6.6.3).
- Om een goed woonklimaat te realiseren is in de bestemming Gemengd in de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat woningen uitsluitend zijn toegestaan, mits verenigbaar met nabijgelegen bedrijfsactiviteiten (artikel 6).
- Ter plaatse van de bestemming Gemengd met Wijzigingsbevoegdheid 1 is op de plankaart duidelijker het onderscheid aangegeven tussen de perceels- en de differentiatiegrenzen; op het deel dat niet in eigendom is van Van Zanten en Doesburg is expliciet het bebouwingspercentage 0 % gelegd. De bijbehorende wijzigingsbevoegdheid met uitwerkingsplicht (lid 6.8.1 onder 1) is vereenvoudigd en verduidelijkt: aangegeven is dat bij wijziging naar Wonen tevens een uitwerkingsplicht mogelijk is in plaats dat dat in twee stappen gebeurt (een juridisch-technische aanpassing); de eis inzake het bebouwingspercentage is geschrapt; de ruimtelijke en functionele invulling overeenkomstig de bestemming Wonen is directer aangegeven.
- Het toegestane oppervlak per bouwlaag van hoogte-accent 1 is verruimd van 500 naar 550 m² om een betere woningplattegrond te verkrijgen. Voorts is de regeling voor hoogte-accenten verduidelijkt (lid 9.2.2).
- Ten behoeve van de bestemming Wonen en de wijzigingsbevoegdheid naar wonen is de parkeeroplossing verruimd en verduidelijkt. Ook is aangegeven is dat waar een bebouwingspercentage op de plankaart is opgenomen, dit voor ondergronds/halfverdiept parkeren niet van toepassing is (artt. 6 en 9). Een parkeerdek is toegestaan om het parkeren, als bijvoorbeeld op de begane grond wordt geparkeerd, aan het zicht van omwonenden te onttrekken, zodat een aangenaam verhoogd maaiveld mogelijk wordt. Uiteraard is een parkeerdek niet nodig, als voor een geheel ondergrondse of halverdiepte parkeervoorziening wordt gekozen.
- Verduidelijkt is dat oevers, taluds en groenvoorzieningen openbaar moeten zijn met uitzondering van de gronden die voor tuinen van woonschipbewoners zijn aangewezen (lid 9.1.1).
- De vermelding dat via de PC per adres/bestemmingsvlak de voorschriften worden getoond, is voor dit plan onjuist en derhalve geschrapt (juridische toelichting).

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

13

- In verband met gewijzigd Welstandsbeleid en in verband met het beleid geen welstandsparagraaf meer op te nemen in bestemmingsplannen is paragraaf 4.5 van de plantoelichting inclusief de bijbehorende bijlage geschrapt. Het welstandsbeleid zal nu nog uitsluitend in het kader van de Welstandsnota worden geregeld.

Voorts is de toelichting overeenkomstig de in dit voorstel genoemde wijzigingen aangepast en zijn er enkele tekstuele en redactionele, niet-inhoudelijke wijzigingen aangebracht.

Economische uitvoerbaarheid

De infrastructuur, die direct gelegen is aan de ontwikkellocaties 1 t/m 5, is meegenomen in het financiële overzicht van de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé. Deze kosten zijn hierin gedekt en zijn daarom niet meegenomen in deze paragraaf.

In de ontwikkelingsvisie "De radiaal wakker gekust" is een deel van het gebied, de locaties 1, 2 en 4, meegenomen in de gezamenlijke grondexploitatie van de gemeente Groningen met woningcorporatie Nijestee. In de grondexploitatie is de haalbaarheid van deze locaties aangetoond. Met Nijestee zijn afspraken gemaakt over wie wat ontwikkelt en wat de financiële gevolgen zijn. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de integrale grondexploitatie. Per ontwikkellocatie zal de economische uitvoerbaarheid aangegeven worden voor zover het gronden zijn van de gemeente Groningen.

Langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg heeft de gemeente twee gebieden in bezit met een oppervlakte van ruim 6.200 m². Het doel is om hier een mix van grondgebonden woningen en appartementen te realiseren. Een sluitende grondexploitatie is mogelijk bij 22 grondgebonden woningen en 76 appartementen.

De Alfa-Laval locatie, is geheel in eigendom van de gemeente Groningen. Om een verantwoorde grondexploitatie mogelijk te maken is inzet van eigen middelen onontbeerlijk. In de berekening wordt ingezet op 50% dekking van de bodemsanering uit ISV-bodem. Daarnaast worden middelen uit ISV-bouwlocaties ter grootte van ongeveer € 2 miljoen ingezet.

Met in achtneming van bovengenoemde uitgangspunten en inzet van interne middelen is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

Juridische aspecten

In het plangebied vigeren momenteel 6 (bestemmings)plannen en een aantal aan-vullende en uniforme voorschriften (zie paragraaf 6.2).

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

14

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen, alsmede de overige wijzigingen over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk conform dit voorstel gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling richtlijnen MER Grote Markt-Oostzijde.

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1695938

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling richtlijnen MER Grote Markt-Oostzijde.

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Door middel van onze brief van 6 mei 2008, kenmerk RO 08.1617919, informeerden wij u over de milieu-effectrapportage (hierna ook wel: m.e.r.) voor de Grote Markt-Oostzijde. Het Groninger Forum is een activiteit, waarvoor het maken van een milieu-effectrapport (hierna ook wel: MER) wettelijk verplicht is (een recreatieve of toeristische voorziening met 500.000 bezoekers of meer per jaar). De m.e.r.-procedure is gestart met de indiening van de startnotitie. De startnotitie was als bijlage gevoegd bij onze bovengenoemde brief van 6 mei 2008. Deze startnotitie is vervolgens bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tevens is de startnotitie om advies gezonden aan de Commissie voor de milieu-effectrapportage en de adviseurs en bestuursorganen, die volgens de wet dienen te worden geraadpleegd. De volgende stap in de m.e.r.-procedure is het vaststellen van de richtlijnen voor het milieu-effectrapport. Wij leggen u hiertoe dit voorstel voor.

Zienswijzeprocedure.

De startnotitie heeft van 15 mei tot en met 25 juni 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen over de startnotitie naar voren brengen bij uw raad. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Adviezen.

De Commissie voor de milieu-effectrapportage heeft bij brief van 8 juli 2008, kenmerk 2100-40/Bn/jr, haar advies uitgebracht. Voorts heeft de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten gereageerd bij brief van 5 juni 2008, kenmerk RS-2008-413. Van de overige wettelijke adviseurs en bestuursorganen is geen reactie ontvangen.

Richtlijnenadvies Commissie voor de m.e.r.

De Commissie voor de milieu-effectrapportage noemt in haar advies een aantal punten,

Raadsvoorstel - Vaststelling richtlijnen MER Grote Markt-Oostzijde.

2

die ze als essentiële informatie in het milieu-effectrapport beschouwt. In de eerste plaats zijn dat de bezoekersaantallen, de verkeersgevolgen en de gevolgen met betrekking tot de parkeercapaciteit. De verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen activiteit is een belangrijke veroorzaker van milieu-effecten. Deze zijn vooral het gevolg van de bouw van de ondergrondse parkeergarage en de routing naar de parkeergarage. Met name de aspecten luchtkwaliteit en geluidhinder verdienen hierbij de aandacht. De commissie doet een aantal aanbevelingen met betrekking tot de wijze van onderzoek.

Als essentieel beschouwt de commissie tevens de gevolgen voor de cultuurhistorie. Het studiegebied wordt gekenmerkt door hoge archeologische verwachtingswaarden, historisch-stedenbouwkundige en -geografische waarden en de aanwezigheid van monumenten. Deze waarden dienen in het MER goed te worden beschreven, waarbij ook aandacht moet worden besteed aan de verwachte positieve effecten van de voorgenomen activiteit.

Andere aspecten, die volgens de commissie in het MER aan bod moeten komen, zijn o.a. de gevolgen voor bodem en water, de flora- en faunatoets, effecten tijdens de aanlegfase en sociale veiligheid en hinder door bezoekers.

Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar het richtlijnenadvies, dat bij de stukken ter inzage ligt.

Advies Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

Het advies van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten sluit aan bij de opmerkingen van de Commissie voor de milieu-effectrapportage over de cultuurhistorische aspecten. De Rijksdienst benadrukt het belang van het herstel van de historisch-ruimtelijke hoofdstructuur door terug te keren naar de vooroorlogse rooijlijn en het smalle profiel van de toegangswegen tot de Grote Markt.

De Rijksdienst beveelt mitigerende en compenserende maatregelen aan voor het doorbreken van de gesloten bebouwingswand in de Schoolstraat ter plaatse van de toegang tot de parkeergarage.

Wij verwijzen verder naar de brief van de Rijksdienst van 5 juni 2008, kenmerk RS-2008-413, die bij de stukken ter inzage ligt.

Vaststelling richtlijnen.

Zoals in de inleiding al werd opgemerkt, dient uw raad thans over te gaan tot vaststelling van de richtlijnen. Wij leggen u hiertoe een concept voor in de vorm van een notitie, die bij dit voorstel is gevoegd. Deze concept-richtlijnen zijn opgesteld op basis van het advies van de Commissie voor de milieu-effectrapportage. Bij de uitwerking van de richtlijnen in het MER zal tevens aandacht worden geschonken aan de aanbevelingen van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

Vervolg procedure.

Na vaststelling van de richtlijnen dient het milieu-effectrapport te worden opgesteld. Dit dient te worden getoetst aan de richtlijnen en de wettelijke eisen (aanvaardbaar-

Raadsvoorstel - Vaststelling richtlijnen MER Grote Markt-Oostzijde.

3

heidsbeoordeling). Vervolgens wordt het milieu-effectrapport - gelijktijdig met het voorontwerp-bestemmingsplan Grote Markt-Oostzijde - in de inspraak gebracht. Tevens wordt het MER om advies naar de Commissie voor de milieu-effectrapportage gezonden. Na ontvangst van dit advies kan de procedure starten, die moet leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan. Wij verwachten u daartoe medio volgend jaar een voorstel te kunnen doen.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten de richtlijnen MER Grote Markt-Oostzijde vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Bedrijventerrein Ulgersmaweg/Pop . . .

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1696414

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Bedrijventerrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg 2008

Groningen,

Aan de raad,

Het bedrijventerrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg ligt aan het Van Starckenborghkanaal direct ten oosten van de Oosterpark- en de Korrewegwijk. Voor het terrein is de Visie Ulgersmaweg op 31 mei 2006, nr. 6b vastgesteld door uw raad.

Uitgangspunt van de visie is dat het grootste gedeelte van het bedrijventerrein zijn functie kan behouden en dat het deel van het bedrijfsgebied ten zuiden van het kruispunt Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg nabij de Oostersluis kan transformeren tot wonen/werken en eventueel wonen. Het gedeelte dat bedrijventerrein blijft, zou opgeknapt (gerevitaliseerd) moeten worden.

Inmiddels hebben zich twee ontwikkelaars met woningbouwplannen gemeld voor het zuidelijk deel van het gebied waar een nieuw woonbuurtje is voorzien. Wonen is op dit moment nog niet mogelijk. Over het gebied ligt de geluidszone Industrierrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg, zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 5 april 2006. In de praktijk is de geluidruimte aan de zuidzijde van de zone zodanig dat de zone zonder probleem voor de bestaande bedrijfsactiviteiten kan worden teruggelegd, c.q. kan opschuiven naar het noorden door middel van een nieuw bestemmingsplan, zodat het nieuwe woongebied buiten de zone zal vallen. In het gebied zal dan ook, bij het voortbestaan van de huidige geluidssituatie een goed woon- en leefklimaat mogelijk zijn. Om de geprojecteerde ontwikkeling mogelijk te maken zullen binnenkort twee nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld: één bestemmingsplan om de geluidzone terug te leggen en één bestemmingsplan om het woonbuurtje planologisch mogelijk te maken. Vooruitlopend daarop, en om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, zoals een verslechtering van de geluidssituatie, is een voorbereidingsbesluit nodig. Het bijgaande voorbereidingsbesluit voorziet hierin. Daarbij is ook een klein gebiedje meegenomen ten zuiden van de Rijksweg, dat eveneens in de Visie de functie "wonen" heeft gekregen op het daarbij behorende kaartje.

Vigerende plannen zijn:

N 9a- Plan "Van Starckenborghkanaal", vastgesteld d.d. 13 juli 1954, goedgekeurd d.d. 22 oktober 1954, nr.17372/24;

14 - "Bebouwingsvoorschriften Van Starckenborghkanaal", vastgesteld d.d. 6 november 1950, nr.20, goedgekeurd d.d. 26 januari 1951, nr.1310 1° afd;

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Bedrijventerrein Ulgersmaweg/Pop . . .

2

- 281 - "Van Starkenborghkanaal II", vastgesteld d.d. 5 januari 1981, nr. 7, goedgekeurd d.d. 2 maart 1982, nr. 5910/9/19 2^e afd;
- 282 - "Ulgersmaborg I", vastgesteld d.d. 16 maart 1981, nr. 23, goedgekeurd d.d. 11 mei 1982, nr. 13362/19/1 M 2^e afd;
- 350 - "Oostersluis", vastgesteld d.d. 10 april 1991, nr. 14, goedgekeurd d.d. 10 september 1991 nr. 91/10292/37/ B16RR, Kroon 28 oktober 1992, nr. 92009834;
- 388 - "Rijksweg", vastgesteld d.d. 24 september 1997, goedgekeurd d.d. 20 januari 1998.

Deze plannen zijn aangevuld door de Partiële herziening bestemmingsplan Industrie-terrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg en bijbehorende geluidszone, alsmede wijziging zone(besluit), vastgesteld d.d. 5 april 2006, nr. 8b, goedgekeurd d.d. 20 juni 2006, nr. 06/7205, RRB.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. dat een herziening van de vigerende bestemmingsplannen wordt voorbereid voor het gebied, zoals in de bij dit besluit behorende kaart is aangegeven (Voorbereidingsbesluit Bedrijventerrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg 2008);
- II. dat het onderhavige voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant;
- III. de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit te bepalen op 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1681121

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

Groningen,

Aan de raad,

Woningcorporatie IN en J&R Vastgoed Ontwikkeling hebben in 2006 onze medewerking gevraagd bij een plan voor een woongebouw van ca. 75 meter hoog. Het ontwerp was architectonisch spectaculair en kwam van de hand van Erick van Egeraat associated architects. Het bevatte 23 woonlagen met in totaal ca. 100 appartementen (waarvan 2 penthouses) en 9 grondgebonden woningen. Alle woningen waren voor de koopsector bedoeld; met een gemiddelde koopprijs van ca. € 250.000,--. Parkeren vond grotendeels, verdiept, plaats op eigen terrein.

Wij hebben de ontwikkelaar destijds laten weten medewerking te willen verlenen en hebben een stedenbouwkundig plan gemaakt om de bouw mogelijk te maken.

Al snel bleek het project omstreden. Vanaf het moment dat het in de openbaarheid kwam, hebben politieke partijen en omwonenden kritische kanttekeningen geplaatst bij zowel de inhoud van het voorstel als het proces rond de totstandkoming ervan.

Op 5 september 2007 kwam het stedenbouwkundig plan De Brugwachter in uw raadscommissie Ruimte en Wonen aan de orde. Tijdens deze vergadering bleek dat uw raad zich in meerderheid "vooralnog" niet in ons voorstel kon vinden.

Meerdere fracties gaven aan onze informatie onvoldoende te vinden. Daarop hebben wij het voorstel teruggenomen.

Voor u ligt een nieuw voorstel. Op basis van uw commentaar, de inspraakreacties en het overleg met de bewonersorganisatie, het Wessel Gansfortcollege en de tennis-vereniging hebben wij het stedenbouwkundig plan aangepast, in hoofdlijnen als volgt:

1. In het oorspronkelijke plan was een ecologische groenzone, gemiddeld ca. 4 meter breed, ten noorden van het Wessel Gansfortcollege gesitueerd. Deze zone bracht de verbinding tot stand tussen de "Hunzepoten". In ons huidige voorstel komt een extra ecologische zone van ca. 25 meter breed tussen het Wessel Gansfortcollege en De Brugwachter.
2. In het oorspronkelijke plan stond de woontoren van De Brugwachter in de noordwest-hoek van de locatie, ca. 20 meter van het dichtstbijzijnde lokaal van het Wessel Gansfortcollege. In ons huidige voorstel komt de woontoren in de zuidoost-hoek, ca. 55 meter van het Wessel Gansfortcollege.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

2

In dit nieuwe voorstel gaan wij in op de bezwaren tegen het oorspronkelijke plan en motiveren wij het aangepaste stedenbouwkundig plan. Ons voorstel is als volgt opgebouwd:

- onze visie op het project;
- de procedure;
- de bezwaren;
- ruimtelijke onderbouwing;
- externe veiligheid;
- vrijstellingstraject;
- inspraak en communicatie;
- financiën;
- besluitvorming.

Onze visie.

Het project De Brugwachter past in uw en ons beleid van een "compacte stad", waarin ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstads worden gerealiseerd door het intensiveren van bestaand stedelijk gebied.

Dit uitgangspunt beoogt ook de bouw van woningen binnen de stadsgrenzen, zodat de natuurwaarden van het Ommeland gespaard kunnen blijven. Het draagt bij aan een duurzame stad: het bijeenhouden van veel functies en mensen op een relatief klein oppervlak beperkt de (groei van de) mobiliteit. Nergens in Nederland is bij vergelijk-bare steden de scheiding tussen Stad en Ommeland nog zo aanwezig als in Groningen. Dat willen we graag zo houden.

Ook om andere redenen vinden wij de beoogde locatie geschikt voor dit plan:

- het geprojecteerde gebouw is omgeven door relatief veel onbebouwde ruimte; dat biedt een uitgelezen mogelijkheid voor een bijzonder gebouw;
- de ontwikkeling helpt de sociale veiligheid in de omgeving te vergroten;
- als plek om te wonen heeft de locatie veel te bieden: dicht bij de binnenstad met uitzicht over het Van Starkenborghkanaal, de stad én het open Noord-Groningse landschap.

Los hiervan geldt dat De Brugwachter bijdraagt aan onze taakstelling in 10 jaar tijd 8000 woningen op te leveren.

De procedure.

Tegen het project De Brugwachter is door omwonenden en hun organisaties stevig geageerd.

Eens te meer hebben wij ons daarop gerealiseerd dat bij een stedelijk project een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt van enerzijds het stedelijk belang van de compacte stad en anderzijds de belangen van omwonenden.

Bij dit project hebben wij een serieus voornemen ter visie gelegd en daarvoor alle ons bekende voors en tegens van het plan gewogen.

De doorlopen procedure is conform de door u vastgestelde inspraakverordening, de gedragscode en uw voorstel "Eerder beginnen" (burgerparticipatie).

Ook de Ombudsman is deze mening toegedaan. Ten aanzien van De Brugwachter is geconcludeerd dat *de procedures zijn gevolgd volgens de daarvoor geldende richtlijnen en afspraken*.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

3

De bezwaren.

Bezwaren tegen het oorspronkelijke plan kwamen van omwonenden, hun organisaties en van raadsfracties. Op de belangrijkste reageren wij hieronder; in de inspraak-rapportage vindt u ook onze beantwoording van de overige bezwaren.

1. De inspraak is niet goed verlopen.

Wij legden u al voor dat voor een stedelijk project als dit alle procedures zijn gevolgd volgens de daarvoor geldende richtlijnen en afspraken.

Dat laat onverlet dat omwonenden de mening zijn toegedaan dat deze richtlijnen en afspraken onvoldoende zijn. In onze ogen draait dit bezwaar vooral om de vraag in welke mate omwonenden invloed uit kunnen oefenen op een door ons gewenste stedelijke ontwikkeling.

Wij zijn van meet af aan helder geweest naar alle betrokkenen.

Wij vinden De Brugwachter een goed project op een gewenste locatie waarbij geen sprake is van onacceptabele negatieve invloeden op de omgeving. Dat houdt niet in dat wij gevoelens en opvattingen van omwonenden *bagatelliseren*. Het tekent wel de omstandigheid dat u en wij als stadsbestuur afwegingen moeten maken, waarvan de uitkomst niet unaniem wordt ervaren als positief en gewenst.

Omwonenden hebben bij de inspraakprocedure en bij het veelvuldig overleg dat wij met hen hebben gevoerd, ruimschoots gelegenheid gekregen hun opvattingen naar voren te brengen, zodat naast onze visie ook alle visies, belangen en bezwaren van betrokkenen in de inspraakrapportage en verslagen konden worden vastgelegd. Hiermee kregen eerst wij gelegenheid onze visie te toetsen en ons voorstel bij te stellen, en krijgt u vervolgens als gemeenteraad inzicht in alle naar voren gebrachte opvattingen, zodat u een afgewogen beslissing kunt nemen.

2. De mogelijkheid die zich voordoet de ecologie te versterken wordt te weinig bemut.

Een aantal raadsfracties heeft naar voren gebracht de door ons voorgestelde ecologische zone kwalitatief onvoldoende te vinden. Het punt richtte zich vooral op de breedte van de groenzone die als ecologische verbinding moest functioneren tussen het gebied ten westen en ten oosten van de locatie, de verbinding tussen de "Hunzepoten". In ons oorspronkelijk voorstel waren de ecologische waterverbinding en ecologische groenverbinding aan elkaar verbonden. De groenverbinding had een gemiddelde breedte van ca. 4 meter.

In ons huidige voorstel blijft de waterverbinding ten noorden van het Wessel Gansfort-college. De ecologische groenverbinding wordt nu gesitueerd tussen het Wessel Gansfort en de bebouwing van De Brugwachter en wordt ca. 25 meter breed.

Dit levert onder andere op dat een brede groenstrook met bomen niet meer gerooid hoeft te worden maar onderdeel wordt van de nieuwe ecologische groenzone.

Deze brede groenzone kan alleen worden gerealiseerd door het complex van De Brugwachter naar de Gerrit Krolbrug te verschuiven. Een gevolg is dat er 9 woningen minder worden gebouwd.

3. Situering bebouwing.

Vanuit het Wessel Gansfortcollege is bezwaar gemaakt tegen de situering van de toren. Bestuur en directie vonden de toren veel te dicht bij de school komen, waardoor onder ander schaduwoverlast zou ontstaan. Ook vanuit raadsfracties en de buurt is de situering van de toren ter discussie gesteld.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

4

De architect heeft studie verricht naar een plek voor de woontoren verder van het schoolgebouw. Daaruit is de optie voortgekomen de woontoren zo dicht mogelijk bij de Gerrit Krolbrug te situeren. Deze plek levert de grootste afstand op ten opzichte van het Wessel Gansfortcollege; deze bedroeg ca. 20 meter en wordt met de nieuwe situering ca. 55 meter. In ruimtelijke zin past ook deze nieuwe configuratie in onze stedenbouwkundige onderbouwing.

Verkeer en parkeren.

Tijdens uw raadscommissievergadering op 5 september 2007 hebben aanwezigen de vrees geuit dat vanwege De Brugwachter een verkeersonveilige situatie zou ontstaan. Wij hebben daarop de verkeersaspecten nog eens terdege laten nagaan. Dit zijn onze bevindingen.

- De toename van het aantal autoritten als gevolg van De Brugwachter is vanuit de normen die wij hanteren (de landelijke richtlijnen uit het ASVV 04 en de principes van Duurzaam Veilig) geheel verantwoord. Een nadere motivering hiervoor vindt u in de inspraakrapportage.
- Het verkeer van en naar De Brugwachter zal geen gebruik maken van de woonstraten van Van Starkenborgh. De voor de hand liggende route is die langs het kanaal.
- Bij een uitwerking van het bouwplan en het omgevingsplan is een harde voorwaarde dat de in/uitgang van de parkeergarage afdoende verkeersveilig wordt vormgegeven in relatie tot de fietsers en voetgangers van en naar het Wessel Gansfortcollege.

Een andere locatie.

Tijdens ons overleg met betrokkenen hebben deze een andere locatie voor de woontoren voorgesteld: tussen de Gerrit Krolbrug en Karwei. Naar ons oordeel is dat alternatief om meerdere redenen niet realistisch.

- Het zou betekenen: bouwen in de door ons voorgestelde ecologische zone ten oosten van de Gerrit Krolbrug, ter plaatse de enige mogelijkheid om een voldoende ruim gebied ecologisch in te richten en de enige plek waar een ecologische verbinding tussen de oevers van het Van Starkenborghkanaal te realiseren is.
- Vanaf de kanaalkade mag 30 meter niet bebouwd worden vanwege externe veiligheidsrisico's. Dat laat tussen de Ulgersmaweg en het kanaal te weinig ruimte voor De Brugwachter. Ook de resterende ruimte tussen de voorgestelde ecologische zone en Karwei is te klein.
- Overigens is deze locatie ook niet in eigendom van de gemeente of IN. Onze pogingen in het verleden om deze locatie te verwerven zijn gestrand vanwege de hoge vraagprijs.
- IN heeft alleen op De Brugwachterlocatie een grondpositie; uitwijken naar een andere locatie is voor IN geen optie.

Zon en wind.

Er zijn zonnediagrammen gemaakt voor respectievelijk 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Als tijdstippen zijn genomen 9.30 uur, 12.00 uur, 14.00 uur en 16.00 uur. De conclusie is dat er geen schaduweffecten optreden voor de woningen in De Hunze en Van Starkenborgh. Voor het naastgelegen Wessel Gansfortcollege geldt dat in

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

5

de zomer in het geheel geen schaduwoverlast optreedt; in het voorjaar en het najaar treft de schaduw slechts één klaslokaal. Uitgaande van een lokaal met een gevelbreedte van ca. 8 meter zal een gekozen punt in een lokaal ca 1,5 uur in de schaduw verkeren. Wij achten dit acceptabel.

Bij een bouwplan van meer dan 70 meter hoogte is in de planprocedure windonderzoek vereist naar effecten op de scheepvaart. Uit onderzoek is gebleken dat de windhinder vanwege De Brugwachter geen belemmering vormt (volgens richtlijnen Vaarwegen RVW 2005 van het ministerie van Verkeer en Waterstaat). Deze conclusie wordt door de Milieudienst en de provincie Groningen gedeeld.

De ontwikkelaar heeft windonderzoek laten verrichten naar de effecten voor fietsers en wandelaars. Daaruit blijkt dat de windhinder rond De Brugwachter zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Windgevaar komt nergens voor en van windhinder is op een aantal plaatsen sprake.

Ruimtelijke onderbouwing.

Zoals wij eerder hebben aangegeven vinden wij De Brugwachter een goed project op een gewenste locatie, waarbij zich geen onacceptabele negatieve invloeden op de omgeving voordoen. Het gebouw markeert het snijpunt van het Van Starckenborgh-kanaal met de Korreweg en is omgeven door relatief veel onbebouwde ruimte; de locatie biedt een uitgelezen mogelijkheid een bijzonder gebouw te realiseren.

Samen met het Wessel Gansfortcollege vormt De Brugwachter een bebouwd "eiland" in een groene, ecologische zone. Deze vormt de overgang naar het suburbane gebied met woonwijken als Van Starckenborgh en De Hunze.

Met het stedenbouwkundig plan leggen we de groene, ecologische zone vast. Tussen De brugwachterlocatie en het bedrijvengedeelte van de Ulgersmaweg bevindt zich nu een parkgebied dat doorsneden wordt door de brede Ulgersmaweg. Dit weggedeelte wordt te zijner tijd opgeheven, zodat het parkgebied zich tot aan het kanaal doorzet. Dit gebied sluit naadloos aan op de geplande ecologische zone aan de overzijde van het kanaal. Het opheffen van dit deel van de Ulgersmaweg is aan de orde, als de nieuwe brug in het verlengde van de Oosterhamrikkade NZ is gerealiseerd.

De ruimtelijke onderbouwing van De Brugwachter betreft niet alleen het niveau van het plangebied en zijn directe omgeving. De Brugwachter past ook bij ontwikkelingen in de ruimere omgeving. Een groot gebied in het noordoosten van de stad wordt door de ontwikkelingen van De Brugwachter, de Antillenstraat en het Oosterhamriktracé getransformeerd. "Vergeten" plekken, onsamenvhangende terreinen en voormalige school- en bedrijfslocaties maken plaats voor aantrekkelijke woonmilieus. In het kader van de "Intense Stad" worden in het plan Antillenstraat ca. 400 woningen gebouwd met op de hoek Korreweg-Van Starckenborghkanaal een woontoren van 45 m hoog (gepland voor 2009). Eveneens in de buurt wordt het Oosterhamriktracé ontwikkeld. De belang-rijkste elementen daaruit zijn: woningbouw op diverse locaties, verkeersmaatregelen (HOV-tracé, auto-ontsluiting, onderzoek busbaan) en sanering van bedrijfslocaties (o.a. Simmeren en Siebesma Van der Veen).

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

6

Externe veiligheid.

Bij realisatie van De Brugwachter komen in dit gebied meer mensen wonen. Daarom is aandacht besteed aan externe veiligheid. Bij de toetsing aan externe veiligheid houdt de gemeente zich aan het BEVI, het besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor het plaatsgebonden risico is bij De Brugwachter het Van Starkenborghkanaal een risicobron vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water. Uit de toetsing blijkt dat dit plaatsgebonden risico binnen de norm blijft: de afstand tot de woonbebouwing is meer dan 25 meter.

Naast het plaatsgebonden risico is er ook het groepsrisico. Hierbij wordt gekeken naar de toeneming van het aantal mensen in het plangebied. Omdat in het plangebied ook een school met ongeveer 3000 leerlingen staat, is de groei van het aantal mensen als gevolg van de nieuwbouw relatief gering. Het groepsrisico blijft onder de toegestane waarde. In de verplichte BEVI-verantwoording is dan ook opgenomen dat de toeneming van het groepsrisico door het stedenbouwkundig plan De Brugwachter aanvaardbaar is.

Vrijstellingstraject.

De Brugwachter kan niet gebouwd worden op basis van het huidige bestemmingsplan Ulgersmaborg.

Voor het plangebied gelden de bestemmingen Bijzondere bebouwing en Parkgebied; een woonfunctie is niet toegestaan. Gezien de relatief kleine omvang van de locatie hebben wij een voorkeur voor de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het stedenbouwkundig plan dient als ruimtelijke onderbouwing. Voor dit plan dienen Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen een bevoegdheidsverklaring af te geven. Deze is de grondslag voor het verlenen van de vrijstelling en de bouwvergunning.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, kent geen vrijstelling meer zoals die onder artikel 19 van de oude WRO mogelijk was. Van het oude recht kan echter nog wel gebruik worden gemaakt, indien de vrijstelling voor een project is aangevraagd vóór 1 juli 2008. De ontwikkelaar heeft dit vrijstellings-verzoek tijdig ingediend.

Inspiraak en communicatie, chronologisch.

De ontwikkelaar heeft vooroverleg gehad met drie partijen uit de directe omgeving.

- Op 5 juli 2006 is gesproken met het Wessel Gansfortcollege. Tijdens dit overleg zijn bezwaren geuit tegen de voorgestelde ontwikkeling: verwachte verkeersintensiteit rond de school, schaduw van het gebouw over de school, overlast van leerlingen bij het gebouw e.a.
- Op 26 september 2006 is gesproken met de bewonersvereniging "De Hunze". De afvaardiging van deze organisatie was positief. Met name de verbetering van de openbare ruimte en het toenemen van de sociale veiligheid werden gewaardeerd. Daarnaast is positief gereageerd op een mogelijk toekomstige optie de Ulgersmaweg ten oosten van de Gerrit Krolbrug af te sluiten.
- Op 31 oktober 2006 is overlegd met Tennisvereniging "Van Starkenborgh". Ook hier was de reactie overwegend positief. Een negatief aspect dat naar voren werd gebracht was de mogelijke schaduw op de tennisbanen.
- Op 20 november 2006 heeft de gemeente een vooroverleg gehad met de drie hierboven genoemde organisaties. De geluiden waren kritischer - met de achterban was inmiddels overleg gevoerd - dan tijdens het overleg met de ontwikkelaars. Het

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

7

vroegtijdig informeren werd overigens gewaardeerd. Het Wessel Gansfortcollege gaf aan dat vanuit het belang van de school het voor-gestelde complex uitermate ongewenst was; de bewonersorganisatie vroeg zich af of de ontwikkeling niet te veel verkeersaantrekkend zou zijn en de tennis-vereniging vreesde - in eerste instantie - dat de ontwikkeling op termijn tot het verplaatsen van haar complex zou leiden.

- Het stedenbouwkundig plan heeft van 13 december 2006 tot en met 23 januari 2007 ter visie gelegen. Voorafgaand aan de tervisielegging hebben wij het plan met een begeleidende brief aan u gezonden.
- Op donderdag 11 januari 2007 heeft een drukbezochte inspraakavond plaatsgevonden. Van de kant van de gemeente zijn korte inleidingen gehouden over de te volgen procedure en over de inhoud van het plan. Daarna is de aanwezig ruimschoots de mogelijkheid gegeven tot het verwoorden van hun standpunt.
- Wethouder De Vries heeft op 19 februari 2007 over het voornemen van ons college met twee vertegenwoordigers van de bewonersorganisatie een onderhoud gehad. Ook heeft wethouder De Vries op een aantal informele gelegenheden (o.a. overhandiging handtekeningen) overlegd met tegenstanders van De Brugwachter.
- Op 5 september 2007 is het stedenbouwkundig plan De Brugwachter in uw raadscommissie Ruimte en Wonen aan de orde geweest. Tijdens deze vergadering bleken zowel de raad als de insprekers kritisch te staan tegenover ons voornemen. Dit was voor ons reden ons nader op de kritiek te bezinnen.
- Op 11 oktober 2007 heeft ons college overlegd met de bewonersorganisatie van De Hunze/Van Starkenborgh, het Wessel Gansfortcollege en de tennisvereniging Van Starkenborgh. Het Comité Leefbaar De Hunze/Van Starkenborgh (LHS) was ook aanwezig. Hier werd een min of meer principiële discussie gevoerd: in welke mate kunnen omwonenden het proces en de inhoud bepalen van een stedelijke ontwikkeling die het college voornemens is in "hun" wijk te faciliteren. Aan het eind is geconstateerd dat over deze principiële aangelegenheid geen overeenstemming is bereikt.
- Op 19 juni 2008 hebben wij als college aan deze partijen uitgelegd, welke planaanpassingen wij overwogen en welke extra kwaliteit hierdoor gerealiseerd kan worden: o.a. brede ecologische zone tussen Wessel Gansfortcollege en wooncomplex, het verschuiven van de woontoren waardoor een afstand van ca. 55 m tussen het Wessel Gansfortcollege en de toren ontstaat (was ca. 20 m). De uitgenodigde partijen gaven als hun mening dat niet de planaanpassingen uitgangspunt van het gesprek moeten zijn maar de voorwaarden en uitgangspunten waaronder planontwikkeling plaats hoort te vinden, en dan met de ontwikkelaar erbij. Afgesproken is dit gesprek alsnog te organiseren.
- Op 2 juli 2008 heeft overleg plaatsgevonden met dezelfde partijen als van 19 juni, aangevuld met de ontwikkelaar IN. Zowel ons college als IN hebben nog eens de uitgangspunten en kwaliteiten van het plan aangegeven. Daarnaast zijn onderwerpen als afzetbaarheid, financiën en ecologie besproken. Een belangrijk discussiepunt was ook deze keer het verschil in opvatting over de mate waarin omwonenden meebepalend kunnen zijn bij stedelijke ontwikkelingen. Dit verschil was aan het eind van het gesprek niet overbrugd.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

8

Financiën.

In de onderliggende grondexploitatie De Brugwachter is ingegaan op de financiële stand van zaken van het project. Voor een uitvoerige beschrijving hiervan en toepassing van het gehanteerde boxenmodel wordt daarnaar verwezen. In deze paragraaf vindt u in grote lijnen de financiële stand van zaken.

De totale gemeentelijke kosten van het project De Brugwachter worden geraamd op € 1.635.000,-- op eindwaarde (31 december 2011). Door de gemeente worden maatregelen in de openbare ruimte uitgevoerd: het aanpassen van de toegangsweg en keerlus naar het woongebouw, het Wessel Gansfortcollege en tennisbaan; een natte ecologische verbinding ten noorden van de school en een ecologische inrichting van het gebied ten oosten van de planlocatie. Daarnaast zijn planontwikkelingskosten opgenomen in het bedrag. Twee onderdelen van de openbare ruimte die aan het gebouw grenzen: de ecologische zone tussen het gebouw en het Wessel Gansfortcollege en het "voorplein" tussen het gebouw en het Van Starckenborghkanaal worden door de ontwikkelaar uitgevoerd.

De totale grondopbrengsten inclusief een bijdrage in de plankosten bedragen € 950.000,--, zodat het verwachte tekort € 685.000,-- bedraagt. Voorgesteld wordt dit tekort te betalen uit het stimuleringsbudget woningbouwproductie.

Er is mondeling overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar over de verdeling van kosten, verantwoordelijkheden en werkzaamheden. Een en ander is vastgelegd in een overeenkomst. Deze is aan de ontwikkelaar gezonden. We gaan ervan uit dat hij op korte termijn door beide partijen zal worden ondertekend.

Om uitvoering van dit plan mogelijk te maken stellen wij u voor deze exploitatiebegroting vast te stellen en een krediet van € 1.635.000,-- te verstrekken. Deze kosten worden gedekt uit de volgende bronnen:

Grondverkoop	€	850.000,--
Bijdrage van IN inzake planontwikkelingskosten	€	100.000,--
Stimuleringsbudget woningbouwproductie	€	685.000,--
Totale dekking	€	1.635.000,--

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	De Brugwachter					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2008 - 2011					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	1.635.000	1.635.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	1.635.000	1.635.000	-	-	-	-

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

9

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

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage;
- II. het stedenbouwkundig plan De Brugwachter vast te stellen;
- III. de grondexploitatie De Brugwachter vast te stellen;
- IV. het begrote tekort van € 685.000,-- te dekken uit het stimuleringsbudget woningbouwproductie;
- V. een uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 1.635.000,-- waarvan € 850.000,-- wordt gedekt uit de grondverkoop, € 100.000,-- uit de bijdrage van IN voor de planontwikkelingskosten en € 685.000,-- uit het stimuleringsbudget woningbouwproductie;
- VI. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VII. de Welstandsnota te wijzigen door de paragraaf "welstandskader" van dit stedenbouwkundig plan toe te voegen aan de gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1682664

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In ons voorstel van 26 maart 2008, kenmerk RO 08.1570183, informeerden wij u over de voortgang rondom de herontwikkeling van de rijkskantorenlocatie Kempkensberg-Engelse Kamp. Daarin zijn wij uitvoerig ingegaan op het te volgen planologische traject en vroegen wij u om vooruitlopend op de wettelijke procedure in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

Tevens legden wij u het beheerplan voor het Sterrebos ter kennisneming voor en vroegen wij u om instemming met de tentatieve grondexploitatie en de daarin voorgestelde dekking. U hebt tevens ingestemd met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met het Rijk. Deze ondertekening heeft plaatsgevonden. U had op dat moment ook inzicht gekregen in het resultaat van de aanbestedingsprocedure. Uw reactie was voor ons een belangrijke steun om voor dit ingrijpende project een versnelde procedure ex artikel 19 WRO toe te passen. Inmiddels is de bouwvergunning door ons verstrekt. In dat kader bent u ook door ons geïnformeerd over de groenparagraaf op grond waarvan wij kapvergunningen hebben kunnen verlenen om de voorbereiding en start van de bouw mogelijk te maken.

Ook de bouwvergunning voor de uitbreiding van de Van Mesdagkliniek is bij ons in behandeling. Wij hebben over die bouwplannen goed vooroverleg gevoerd met de directie van de kliniek, zodat een goede onderlinge afstemming is verkregen met de door ons voorgestelde ontwikkeling van de Engelse Kamp en de Kempkensberg en dus met het voorliggende bestemmingsplan.

Hierna gaan we in op de resultaten van de inspraakprocedure van het bestemmingsplan. Tevens informeren we u over de meest recente ontwikkelingen zoals het definitieve beheerplan voor het Sterrebos, de stand van zaken rond de plannen van de Van Mesdagkliniek en hoe wij op dit moment werken aan het verder optimaliseren van de duurzaamheid van de hier op handen zijnde ontwikkelingen. Ook gaan we in op de actualiteit van de grondexploitatie met het oog op de uitvoering van de plannen. Over een aantal van deze onderwerpen vragen wij u besluiten te nemen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

2

Bestemmingsplan.

Het fundament onder al de plannen in het gebied op en rond de Engelse Kamp en de Kempkensberg is het bestemmingsplan. Op grond van dat plan is het mogelijk de nodige vergunningen voor de uitvoering te verstrekken. Voor het bestemmingsplan is het voorstel dat nu voorligt, de laatste stap in de gemeentelijke besluitvorming.

Gevolgde procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 10 april 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Dit is gebeurd volgens de procedureregels van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het recht, zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening, blijft volgens artikel 9.1.4, lid 2, van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening van toepassing ten aanzien van een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp vóór dat tijdstip ter inzage is gelegd.

Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 9 april 2008. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzageliggig een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

1. de Vereniging van Eigenaren "De Helperdwinger" (hierna: VvE "De Helperdwinger"), p/a Helper Oostsingel 54/8, 9722 AW Groningen, bij brief van 20 mei 2008, ingekomen 21 mei 2008;
2. de heer J. Boter, Tweede Willemstraat 27, 9725 JG Groningen, namens de buurtbewoners van de Herewegbuurt (hierna ook: de buurtbewoners), bij per fax verzonden ongedateerde brief, ingekomen op 22 mei 2008, en bij per aangetekende post verzonden brief van 22 mei, ingekomen op 23 mei 2008.

Ontvankelijkheid.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 10 april 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 21 mei 2008 konden daarom zienswijzen over het ontwerp naar voren worden gebracht.

De zienswijzen van de VvE "De Helperdwinger" zijn op 21 mei ontvangen en dus tijdig ingediend.

De buurtbewoners van de Herewegbuurt hebben bij per aangetekende post verzonden brief, gedateerd 22 mei 2008, zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan naar voren gebracht. Zij hebben deze brief, ongedateerd, tevens per fax gezonden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

3

Volgens artikel 23, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing, met dien verstande dat:

- a. burgemeester en wethouders de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens in de Staatscourant plaatsen;
- b. zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht door een ieder.

Volgens artikel 3:16, lid 1, Awb bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken.

In artikel 3:16, lid 3, Awb is op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen artikel 6:9 Awb van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 6:9 Awb luidt:

1. Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen.
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Volgens jurisprudentie is artikel 6:9, lid 2, Awb, niet van toepassing op bezwaar- of beroepschriften, die per fax worden verzonden. In dit geval wordt als regel gehanteerd dat een bezwaar- of beroepschrift ontvankelijk is, wanneer deze binnen de bezwaar- of beroepstermijn is ontvangen.

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen ving aan op 10 april 2008 en liep af op 21 mei 2008.

Het per aangetekende post verzonden exemplaar van het zienswijzengeschrift is, zoals blijkt uit de gemeentelijke postregistratie, ontvangen op 23 mei 2008.

Volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt voor de toepassing van artikel 6:9, tweede lid, Awb het tijdstip van toevertrouwen van een geschrift aan TNT Post als tijdstip van indiening en wordt daarbij van de datum van het door TNT Post gestelde datumstempel uitgegaan. Het datumstempel, dat TNT Post heeft geplaatst op de bij het zienswijzengeschrift behorende enveloppe, vermeldt als dagtekening 22 mei 2008.

Gelet hierop moet ervan worden uitgegaan dat de buurtbewoners hun zienswijzen op 22 mei 2008 ter post hebben bezorgd en dus buiten de in artikel 3:16, lid 1, Awb gestelde termijn hebben ingediend.

Het per fax verzonden exemplaar van de zienswijzen is volgens de ontvangstregistratie van het gemeentelijke faxontvangstapparaat begonnen binnen te lopen op 22 mei 2008 om 7.46 uur.

Ook in dit geval is de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen dus overschreden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

4

De heer Boter is hier op 27 mei 2008 telefonisch en vervolgens nogmaals bij brief van 8 juli 2008, kenmerk RO 08.1652017, op gewezen. Hij is daarbij in de gelegenheid gesteld alsnog aan te tonen dat hij zijn zienswijzen tijdig heeft ingediend of verschoonbare redenen voor de geconstateerde termijnoverschrijding aan te voeren.

Tijdens het telefoongesprek van 27 mei 2008 erkende hij de te late indiening. Desgevraagd gaf hij aan geen bewijzen van het tegendeel te kunnen overleggen. Het door hem op het postkantoor ontvangen bewijs van verzending vermeldt de datum 22 mei 2008. Op de brief van 8 juli 2008 is niet gereageerd.

Geconstateerd moet dan ook worden dat de door de buurtbewoners per aangetekende post en per fax verzonden zienswijzen niet binnen de in artikel 3:16, lid 1, Awb gestelde termijn zijn ingediend. Voorts is niet gebleken van zodanige feiten of omstandigheden dat redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat appellanten niet in verzuim zijn geweest.

Dit leidt tot de conclusie dat de zienswijzen van de buurtbewoners van de Herewegbuurt buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen VvE "Helperdwinger".

- samenvatting

De VvE "De Helperdwinger" heeft de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- a. Verzocht wordt de dam in het Helperdiep te vervangen door een lichte boogbrug voor voetgangers en fietsers. Dit verbetert de kwaliteiten van het Helperdiep als ecologische verbinding en betekent tevens een verbetering in esthetische zin. Deze maatregel was al eerder aangekondigd in beheer- en aanpassingsplan voor het Helperdiep.
- b. Voorgesteld wordt het oostelijke deel van de Helperlinie uitsluitend een functie voor fietsers- en voetgangers te geven. De Van Mesdagkliniek krijgt in de huidige plannen een ontsluiting op de Hereweg. Door ook de voormalige cipierwoningen hierop te ontsluiten kan het resterende deel van de Helperlinie tot aan de Engelse Kamp worden heringericht en de berm verbreed tot een groene coulisse. Dit draagt bij tot verbetering van de ecologische wandelroute langs het Helperdiep en vermindert de visuele confrontatie tussen "De Helperdwinger" en de nieuwbouw van de Van Mesdagkliniek.
- c. De indieners van de zienswijzen keren zich tegen het opheffen van de afsluiting voor auto's in de dam over het Helperdiep. Zij vrezen dat dit tot meer sluipverkeer op de Helper Oostsingel zal leiden.

- reactie

Ad a. Vervanging van de dam door een lichte boogbrug versterkt inderdaad de ecologische waarden van het Helperdiep. Vooralsnog ontbreken voor een brug echter de financiële middelen. In plaats daarvan zal de ecologische faunaverbinding worden gerealiseerd door middel van een buis of duiker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

5

Ad b. In de plannen voor de nieuwbouw van de Van Mesdagkliniek is voorzien in een ontsluiting van het behandelcentrum op de Hereweg. Ook de cipierwoningen worden op die wijze ontsloten. De bestaande weg op het terrein van de Van Mesdag blijft echter gehandhaafd als aanvalsroute voor de brandweer. De bestaande weg krijgt daarmee al een zeer verkeersluw karakter en blijft openbaar, zodat fietsers hiervan gebruik kunnen blijven maken. Overigens is de Helperlinie eigendom van de Stichting Forensisch Psychiatrisch Centrum Dr. S. Van Mesdag, waardoor de gemeente ten aanzien van de inrichting van deze weg geen formele bevoegdheid heeft. De Van Mesdagkliniek geeft in haar plannen overigens wel aan dat ze streven naar groenaanplant ter hoogte van de nieuwbouw. Er is een bestaand voetpad dat de Engelse Kamp verbindt met de Hereweg. Dat pad is wel in eigendom van de gemeente.

Ad c. De Kempkensberg krijgt een verbeterde aansluiting op de Zuidelijke Ringweg door de reconstructie van de parallelweg naar de Hereweg tot tweerichtingsverkeersweg. Hierdoor zal het autoverkeer minder geneigd zijn gebruik te maken van de Helper Oostsingel. Het nieuwe woongebied Engelse Kamp wordt ontsloten aan de noordzijde via de Helperzoom. Wij hebben eveneens geconstateerd, dat door het openstellen van de dam in het Helperdiepje voor auto's, een extra ontsluiting via de Helper Oostsingel in die situatie mogelijk is. Hierdoor gaat het woongebied meer deel uitmaken van de bestaande woonwijk Helpman. De ontsluiting via de Helper Oostsingel zorgt dan weliswaar voor autoverkeer, maar dit bestaat uit de toekomstige bewoners van de Engelse Kamp. Uit onderzoek van bureau Oranjewoud is gebleken dat de totale hoeveelheid aan autoverkeer op de Helper Oostsingel nauwelijks zal toenemen. Verkeerstechisch is deze ontsluiting niet direct noodzakelijk. Wij zullen dan ook pas een definitief besluit over deze koppeling nemen als duidelijk is, hoe de Engelse Kamp ingevuld wordt en de huidige nieuwbouwplannen op de Kempkensberg en de Van Mesdag zijn gerealiseerd. Op dat moment zullen we onze huidige bevindingen nogmaals toetsen aan de dan bestaande situatie.

Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van de VvE "De Helperdwinger" niet over te nemen.

Gewijzigde vaststelling.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat, naast de Kempkensberg, het Engelse Kamp en het Sterrebos, ook de locatie van de Van Mesdagkliniek (bestemming "Maatschappelijk – 1").

Zoals wij u in ons voorstel van 26 maart 2008 aangaven, heeft de Van Mesdagkliniek nieuwbouwplannen. Deze houden verband met een uitbreiding van het aantal behandelplaatsen. Met het oog hierop vindt nieuwbouw plaats op het huidige parkeerterrein aan de Helperlinie. Achter het nieuwe gebouw worden op het maaiveld nieuwe parkeerplaatsen ingericht. De plannen voorzien tevens in een nieuwe ontsluiting op de Hereweg.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

6

In principe kan de uitbreiding op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan "Engelse Kamp" worden gerealiseerd. Met de nieuwe bestemmingsregeling, die is opgenomen in het voorliggende plan, kunnen de nieuwbouwplannen echter beter worden afgestemd op de omgeving.

Inmiddels is door de Van Mesdagkliniek een bouwvergunning aangevraagd. Uit de daarbij overgelegde tekeningen blijkt dat de bebouwing niet geheel past binnen de bouwgrenzen, aangegeven in het ontwerp-bestemmingsplan. Aangezien deze afwijkingen van meer ondergeschikte aard zijn, zien wij geen bezwaren om de bouwgrenzen hierop aan te passen.

Daarom stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor zover het de ligging van de bouwgrenzen binnen de bestemming "Maatschappelijk – 1" betreft, overeenkomstig de plankaart d.d. oktober 2008 (status: vastgesteld).

Tevens stellen wij voor ambtshalve een aantal wijzigingen bij de vaststelling aan te brengen. In de eerste plaats gaat het hierbij om een wijziging van de bebouwingseisen voor de bestemming "Gemengd", het voormalige Huis van Bewaring. Op de plankaart is een maximum goothoogte van 8 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter aangegeven. Uit de inmiddels beschikbaar gekomen bouwtekening van het bestaande gebouw blijkt, dat de werkelijke hoogtes iets meer bedragen. Ons voorstel is dan ook de bouwregels in het bestemmingsplan aan de bestaande maatvoering aan te passen en een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale hoogte van 15 meter voor te schrijven. Daarnaast loopt de aanduiding "ontsluiting" ter plaatse van Kempkensberg-noordzijde abusievelijk door binnen de bestemming "Verkeer" en ontbreekt deze aanduiding ter plaatse van de bestaande uitrit van het tankstation aan de Helperzoom. Wij stellen voor ook deze onvolkomenheden te herstellen.

Beheerplan Sterrebos.

In het kader van het ecologische beleid is in 2006 een beheerplan "Hondsrug Noord" opgesteld voor de groenstructuur rondom de Hereweg, bestaande uit het Rabenhaupt-terrein, het Sterrebos en twee begraafplaatsen. In verband met de ontwikkelingen rond de Kempkensberg is vervolgens in 2007 besloten een afzonderlijk beheerplan te maken voor het Sterrebos. Over de inhoud hiervan hebben wij u in maart 2008 geïnformeerd.

De aanleiding voor het opstellen van het plan waren de te verwachten veranderingen in het gebruik en de omgeving van het bos. Aanvankelijk bestond daarbij de indruk, dat de windbelasting en de schaduwdruk als gevolg van de nieuwbouw van het Rijks-kantorengebouw aanzienlijk zouden toenemen. Een belangrijk winstpunt van het gekozen ontwerp is, dat met de vormgeving turbulentie wordt beperkt. Aanvullend onderzoek in 2008 op basis van het gekozen ontwerp heeft dat duidelijk gemaakt. Ook de schaduwwerking is beperkter dan in het oorspronkelijke stedenbouwkundige model. In het inrichtingsplan voor de zone tussen de oostkant van het Sterrebos en de nieuwbouw hoeven we daarom minder nadruk te leggen op het beschermen van het Sterrebos tegen windworp e.d.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

7

We kunnen nu een meer op de ecologie afgestemde aansluiting creëren van het bestaande bos op de nieuw te realiseren stadstuin op de Kempkensberg en de aansluitende groenstructuren, waaronder de ecologische verbindingzone langs de Engelse Kamp naar de Helperzoom.

Ook op andere onderdelen streven we naar verdere versterking van de ecologische kwaliteit van het Sterrebos. Uitgebreide inventarisaties in het kader van een gebieds-toets ten behoeve van de Flora- en Faunawet hebben deze kwaliteit bevestigd. De voorgestelde maatregelen betreffen de versterking van de bosstructuur door verbeteringen in de onderbegroeiing en de soortensamenstelling van het bomenbestand. Door selectief dunnen wordt het aandeel en de opslag van snelgroeiende loofboomsoorten als esdoorn en es verminderd. Hierdoor wordt ruimte gemaakt voor de meer waardevolle boomsoorten en kan een meer robuuste onderbegroeiing gerealiseerd worden. Dit is ondermeer het geval in het deel van het bos dat onderdeel is van de aan te leggen mantelzone aan de oostzijde. Als streefbeeld wordt een evenwichtige biotoop voor specifieke bossoorten nagestreefd, aansluitend op het doelsoortenbeleid voor het Hondsruggebied. Door middel van specifiek bomenbeheer wordt ingezet op het zo lang mogelijk handhaven van de oude eiken en beuken, mede vanwege het gebruik van deze bomen door vleermuizen. Daarnaast wordt voorgesteld om een aantal paden op te heffen, waarmee (betrokkelijke) rustgebieden in het bos worden gerealiseerd voor vogels en kleine zoogdieren. Naar onze mening zijn meer ingrijpende maatregelen, zoals het verder beperken van de toegankelijkheid van het bos, niet noodzakelijk.

Het beheerplan is tot stand gekomen in samenspraak met een zogenaamd praktijk-overleg waarin diverse natuurorganisaties in vertegenwoordigd zijn. Over het beheerplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In dat kader heeft het concept-beheerplan, gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegen en kon er schriftelijk op worden gereageerd. Ten aanzien van de ingekomen reacties en het standpunt van ons college wordt verwezen naar het inspraakverslag, dat zich bij de stukken bevindt. Het ingestelde praktijkoverleg met natuurorganisaties zal betrokken blijven bij de uitvoering van het beheerplan. Het beheerplan hebben we voor u ter inzage gelegd in de visietrommel.

Zoals wij al hebben aangegeven bij de bespreking van de groenparagraaf in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 4 juni jl., zijn we in overleg gebleven met de bouwer over de uitvoering van de kapvergunning. Dat heeft er toe geleid, dat we aan de noordrand van de Kempkensberg 7 bomen hebben weten te sparen. Hierdoor kan de vliegroute van de vleermuizen tussen het Sterrebos en de Helperzoom in stand blijven. De kronen van de bomen langs deze rand blijven zo voldoende aaneengesloten om deze vliegroute in stand te houden.

Nieuwbouw van Mesdagkliniek.

De nieuwbouw wordt geheel volgens onze wens niet achter een muur opgericht. Volgens de veiligheidseisen is het bouwen van een hoge muur een voor de hand liggende en simpeler oplossing. De huidige situatie aan de zijde van het Engelse Kamp toont dit

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

8

ook aan. Wij hebben er bij de directie van de kliniek sterk op aangedrongen de beveiligingsvoorzieningen in zijn geheel in de voorgevelzone van het gebouw te integreren. Hierdoor krijgt het een vriendelijker uitstraling en voegt het zich stedenbouwkundig beter naar de toekomstige (woon)situatie op de Engelse Kamp. Daarbij is in de gevelopbouw ook goed rekening gehouden met de wens voor privacy van de bewoners aan de overzijde van het Helperdiepje. Met name zijn we tevreden over de bereidheid van de directie om de nieuwe ontsluiting van de gehele Van Mesdagkliniek, inclusief deze nieuwbouw, op de Hereweg te laten plaatsvinden. Het verkeer van en naar de kliniek hoeft daardoor niet meer te worden afgewikkeld via de Engelse Kamp op de Helperzoom. Dit levert een substantiële bijdrage aan de kwaliteit van het toekomstige woongebied en aan de functie van de ecologische verbindingzone tussen het Sterrebos en de Helperzoom. Voor de kliniek heeft een en ander substantieel extra kosten met zich meegebracht, waartoe het vigerende bestemmingsplan niet verplicht. De budgettaire ruimte was hierop niet afgestemd en de directie heeft een beroep op ons gedaan om bij te dragen in de meerkosten. Gezien het algemene belang van de doorgevoerde maatregelen, hebben we hiermee ingestemd en is deze door ons verwerkt in de u aangeboden grondexploitatie.

Grondexploitatie en begrotingswijziging.

In de gemeentelijke grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp wordt de totale investering van de gebiedsontwikkeling geraamd op € 22.727.000,-- op eindwaarde 31-12-2016. Daar staan dienovereenkomstige opbrengsten tegenover, opgebouwd uit grondopbrengsten, bijdrage van de RGD en inzet op subsidies. De daadwerkelijke verkrijging van deze subsidies is nog niet geheel zeker. Deze dekking blijft daarom een box 3 risico's voor de reserve grondzaken conform de eerdere voorstellen aan u in maart en juni 2008.

In totaal heeft u al voor € 1.918.000,-- aan kredieten verstrekt. Wij stellen u dan ook voor om het krediet voor het resterende deel beschikbaar te stellen.

Het voorgaande leidt tot het volgende voorstel voor een begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Grondexploitatie Kempkensberg/Engelse kamp					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2008-2016					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren	20.809.000	-	20.809.000-			20.809.000-
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren (grondopbrengsten)	-	14.816.000	14.816.000			14.816.000
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren (bijdrage derden)		5.993.000	5.993.000			5.993.000
Totaal begrotingswijziging	20.809.000	20.809.000	-	-	-	-

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

9

Duurzaamheid.

De Rijksgebouwendienst hanteert voor het kantoorgebouw de doelstelling dat milieu-belasting primair dient te worden voorkomen. Aan dit uitgangspunt wordt invulling gegeven door het streven naar een CO2-neutraal kantoorgebouw. Onze gezamenlijke ambitie reikt echter verder. Wij willen deze duurzaamheidsdoelstelling oprekken van het gebouwniveau naar het gebiedsniveau met zijn toekomstige woningbouw en kantoorontwikkeling. Of dit haalbaar is door een koppeling en aanpassing van de installaties voor de energie/warmtehuishouding van het rijkskantorencomplex aan de toekomstige woningbouw, onderzoeken we op dit moment samen met de Rijksgebouwendienst en het consortium DUO². Over de uitkomst hiervan hopen wij u op korte termijn te informeren.

Uitvoering.

De uitvoering van de 1^e fase van de nieuwbouw voor de rijkskantoren is inmiddels gestart. Parallel hieraan willen wij de bestaande oostrand die onderdeel wordt van de nieuwe mantelzone, al in gereedheid brengen. Dat betekent dat we hier in het najaar of in het vroege voorjaar nieuwe aanplant verrichten.

Ook de voorbereiding van de nieuwbouw voor de Van Mesdagkliniek is gestart met de sloop van het achterste deel van het Huis van Bewaring. Hier zal tijdelijk worden geparkeerd, omdat op de bestaande parkeerplaats de nieuwbouw moet verrijzen. De aan- en afvoer van bouwverkeer en het parkeren zal plaatsvinden via de Hereweg.

De herinrichting van de ontsluiting tussen de Hereweg en de Kempkensberg is gereed en de afrit van het Julianaplein is vrijwel afgerond. Er zijn tijdelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd aan de Engelse Kamp om het verlies aan parkeerplaatsen door de bouw te compenseren. Na afronding van de bouw van de kantoren in 2011 zullen de bestaande kantoren op de Kempkensberg en aansluitend de Engelse Kamp worden gesloopt en wordt de bouw van de parkeergarage ter hand genomen. Daaraan gekoppeld zou het woongebouw aan de Kempkensberg ook gerealiseerd kunnen worden en in 2013/14 worden opgeleverd. Het Engelse Kamp komt aansluitend tot ontwikkeling. We hopen tot een afronding te komen in 2016.

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

- I. de zienswijzen van de heer J. Boter, ingediend namens de buurtbewoners van de Herewegbuurt, buiten beschouwing te laten;
- II. de zienswijzen van de VvE "De Helperdwinger" niet over te nemen;
- III. het bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o." vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a. binnen de bestemming "Maatschappelijk – 1" worden de bouwgrenzen gewijzigd, overeenkomstig de plankaart d.d. oktober 2008 (status: vastgesteld);
 - b. op de plankaart wordt binnen de bestemming "Gemengd" de maximale goothoogte gewijzigd in 12 meter en de maximale hoogte in 15 meter;
 - c. de aanduiding "ontsluiting" wordt binnen de bestemming "Verkeer" geschrapt en, ter plaatse van de bestemming "Bedrijf – Verkoop punt voor

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan "Kempkensberg-Engelse Kamp e.o."

10

- motorbrandstoffen", aan de bestemming "Groen" toegevoegd,
overeenkomstig de plankaart d.d. oktober 2008 (status: vastgesteld);
- IV. de grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp vast te stellen;
- V. een krediet van € 20.809.000,-- beschikbaar te stellen naast het al beschikbare krediet van € 1.918.000,-- zodat een totaalkrediet van € 22.727.000,-- beschikbaar komt, met als dekking de volgende middelen:
- uitgifte grond: € 15.332.878,--
 - opbrengstenstijging: € 1.410.000,--
 - bijdrage van RGD: € 3.001.587,--
 - subsidies: € 2.991.535,--
 - Totaal € 22.727.000,--
- VI. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.