

COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Kop van Oost bestemmingsplan, grondexploitatie en kredietaanvraag

Kop van Oost: bestemmingsplan, grondexploitatie en kredietaanvraag

Aan de raad,

Hierbij vindt u het raadsvoorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Kop van Oost en de daarbij horende grondexploitatie en kredietaanvraag.

In het raadsvoorstel wordt kort op de inhoud van het bestemmingsplan ingegaan en worden een aantal ontwikkelingen geschetst, dat zich sedert de inspraakprocedure in het plan heeft voorgedaan. In de grondexploitatie zijn opgenomen de afspraken met de ontwikkelaar Heijmans en de uitvoeringskosten van het openbaar gebied voor zover dat buiten de eigendomsgrens van Heijmans ligt.

Inleiding

Aan de oostkant tegen de binnenstad en grenzend aan het Eemskanaal ligt de vml. Houtunie-locatie. De locatie is na enige overnames in eigendom van en ontwikkeld door Heijmans Vastgoed-ontwikkeling. Op dit moment is het nog een kaal terrein van circa 4,5 ha.

De gedachte bebouwing zal uit twee grote bouwblokken, blok 'West' en blok 'Oost' bestaan. In beide bouwblokken komen appartementen en commerciële ruimten en daarnaast grondgebonden woningen aan de kade. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door middel van een op maaiveldniveau aangelegd parkeerterrein.

Het totale project omvat rond de 353 appartementen, 57 grondgebonden woningen, 2375m2 commerciële ruimte en circa 500 parkeerplaatsen.

Binnen de grote hoeveelheid appartementen is gezocht naar een zeer gedifferentieerde verdeling in verschillende segmenten. Dit resulteert in een goed afgestemd aanbod voor verschillende doelgroepen.

De boulevard aan de Eemskanaal-zijde wordt een langzaam verkeersroute en zorgt hierdoor voor verbinding met de binnenstad. Aan deze boulevard zijn de kadewoningen gelegen met uitzicht over het water aan de voorzijde en een privé-tuin aan de achterzijde op het parkeerdek. De commerciële ruimten bevinden zich aan de drukke Sontweg en kunnen plaats bieden aan kleinschalige dienstverlenende bedrijven zoals b.v. een makelaarskantoor, bank of restaurant.

Vanuit de visie op de gehele ontwikkeling van de Eemskanaalzone komt naar voren dat hoogte-accenten gewenst zijn in de zone. Tegenover de Rabobank is een eerste accent van ca 60 meter voorzien en aan de uiteinden van de blokken komt een iets minder hoog accent terug.

Openbare ruimte

Het gebied om de bouwblokken, de ventweg en de kade is in opdracht van Heijmans door de gemeente ontworpen. Dit deel zal na oplevering overgedragen worden als openbaar gebied aan de gemeente.

Start verkoop en bouw

Het westelijk blok is het eerst ontwikkeld. Dit blok bestaat uit ca. 25 grondgebonden woningen en ca. 170 appartementen. De appartementen zijn uitgewerkt volgens het Wenswonen-concept van Heijmans (referentie Reitdiep). Dit betekent dat er voor de kopers een verregaande keuzevrijheid is voor afmeting en invulling van de appartementen. Hoewel de kadewoningen, in vier bouwlagen, veel samenhang vertonen is er op detailniveau veel verschil in de woningen aangebracht.

Heijmans is mei 2006 gestart met de verkoop van de eerste woningen. Zsm na verlening bouwvergunning vindt start bouw plaats, nog steeds onder voorbehoud van het verkrijgen van de provinciale medewerking.

Het bestemmingsplan

Algemeen

De Kop van Oost maakt deel uit van het bedrijvengebied Zuidoost. Dit is een zogenaamd gezoneerd industrieterrein. Dit houdt in dat er rondom het industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone is vastgesteld, zodat zich in dit gebied ook grote industriële lawaaimakers kunnen vestigen. Op grond van het feit dat de locatie in de thans geldende, overigens verouderde, bestemmingsplannen bestemd is voor handel en industrie en ze deel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein is de bouw van woningen hier op dit moment niet toegestaan.

In diverse gemeentelijke beleidsstukken, o.a. het structuurplan en de Visie Eemskanaalzone, is echter aangegeven, dat de locatie kan worden herontwikkeld voor woningbouw. Door de ligging nabij de binnenstad biedt de Kop van Oost een aantrekkelijke mogelijkheid voor centrumstedelijk wonen. Daarnaast draagt woningbouw op deze plek bij aan het creëren van een sociaal-veilige route naar Meerstad. Door de afname van zware bedrijvigheid in de omgeving en de afgenomen geluidsproductie (o.a. door het verdwijnen van de Hunzencentrale) is transformatie naar een woonfunctie mogelijk.

Een voorwaarde hiervoor was overigens wel, dat het bestaande Q8 (City)tankstation aan de Europaweg diende te worden verplaatst. Omdat het hier om een LPG-tankstation gaat, dienen op grond van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid (het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, kortweg BEVI) risico-contouren in acht te worden genomen. Deze contouren liggen over een groot gedeelte van het plangebied. Inmiddels is met de eigenaar overeenstemming bereikt over de verplaatsing van het tankstation naar een locatie elders in de stad en over afkoop van de LPG (bij het nieuwe verkooppunt vindt om veiligheidsredenen geen distributie van autogas plaats).

Om de formele beletselen voor de beoogde woningbouw weg te nemen is een bestemmingsplan opgesteld, waarin de bestemming van het gebied wordt gewijzigd van handel en industrie in woondoeleinden. Tevens wordt hiermee de locatie onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein. Hierdoor kunnen de benodigde bouwvergunningen worden verleend.

De gevolgde procedure tot dusver

Over het bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd. In het kader hiervan heeft het voorontwerp van 9 mei tot en met 6 juni 2005 ter inzage gelegen en bestond de mogelijkheid om schriftelijk te reageren. Tevens is op 23 mei 2005 een inspraakavond gehouden. Insprekers bleken zich te kunnen vinden in woningbouw op de locatie, maar uitten bezwaren tegen de hoogte van de bebouwing (de geplande woontorens). Naar aanleiding hiervan heeft op 19 september 2005 nog een vervolgbijeenkomst plaatsgevonden, waarin aan omwonenden een nadere toelichting is gegeven op de onderzoeken naar mogelijke schaduweffecten als gevolg van de voorgestelde bouwhoogten. Voor de inhoud van de inspraakreacties en de standpuntbepaling door ons college wordt verwezen naar het eindverslag van inspraak, dat als bijlage bij de toe-

lichting van het bestemmingsplan is opgenomen (een exemplaar van het bestemmingsplan bevindt zich bij de ter inzage liggende stukken).

Voorts is in genoemde periode vooroverleg gevoerd met diverse instanties, zoals provincie, waterschap en brandweer. De gemaakte opmerkingen hadden onder meer betrekking op de externe veiligheid. In nader overleg is gewerkt aan een oplossing, die uiteindelijk de instemming van alle betrokken partijen kreeg (zie hierboven).

Verwerking van de diverse reacties heeft geleid tot het voorliggende ontwerp, dat u thans ter vaststelling wordt aangeboden.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang 13 april 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk en mondeling zienswijzen naar voren worden gebracht. In deze periode zijn een 23-tal gelijklopende brieven met zienswijzen ontvangen, alle gedateerd 20 mei 2006. Deze zijn afkomstig van:

1. G. Zieleman, Zagerij 72, Groningen;
2. Mw. S.J. Jolman, Zagerij 62, Groningen;
3. E.G. Sikken, Eemskanaal ZZ 13, Groningen;
4. S.J. Nieuw Beerta, Holtstek 30, Groningen;
5. B. en R. Veenstra, Zagerij 58, Groningen;
6. Meta Berrelkamp, Holtstek 34, Groningen;
7. T. de Vries Buma, Eemskanaal NZ 26, Groningen;
8. W.A. Berrelkamp, Holtstek 34, Groningen;
9. A.C. Broekema, Zagerij 52, Groningen;
10. M. Kaddouri, Holtstek 40, Groningen;
11. A. Wilkens, Zagerij 70, Groningen;
12. C.E.M. van der Burg, en M.R. Doortmont, Holtstek 4, Groningen;
13. G. Bruggink en P. van der Woude, Zagerij 74, Groningen;
14. E. Renkema, Holtstek 20, Groningen;
15. Gerbien Ebbinga, Holtstek 38, Groningen;
16. C.M. Walstra, Holtstek 34, Groningen;
17. P.R. Jansen, Zagerij 56, Groningen;
18. F.A.J. Camping Boltendal, Eemskanaal Z.Z. 7, Groningen;
19. C. Bodewes, Eemskanaal Z.Z. 5, Groningen;
20. Agnita Egberts, Holtstek 22, Groningen;
21. Corina Blaauwweikel, Eemskanaal N.Z. 4, Groningen;
22. G. van Ewijk, Holtstek 28, Groningen;
23. W.J. van Bekkum, Holtstek 36, Groningen.

Alle zienswijzen zijn ingekomen op 24 mei jl., dus tijdig ingediend.

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen maken bezwaar tegen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwhoogtes van de geplande hoogbouw. Als redenen voeren ze daarvoor aan:

- De slagschaduw van de hoogbouw op de 'Kop van Oost', die gedurende een groot deel van het jaar hun huis treft.
- De windveranderingen als gevolg van deze hoogbouw, waardoor hun woongenot zal worden aangetast.

Commentaar

Allereerst moet worden opgemerkt dat de locatie 'Kop van Oost' deel uitmaakt van een gebied, dat in de door uw raad vastgestelde Beleidsnota Hoogbouw is opgenomen als hoogbouwzone. Ook in de visie Eemskanaalzone is het plangebied aangegeven als een gebied waar hoogbouw (tot 70 m.) mogelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet, zoals inleidend al werd opgemerkt, in de bouw van een aantal grondgebonden woningen (kadewoningen) en appartementen, al of niet in combinatie met commerciële ruimten. De

maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt volgens het bestemmingsplan 14 meter. De bouwhoogte van de appartementen is overwegend 20 meter. Op de hoeken van beide blokken kunnen aan de zijde van de Sontweg echter hoogte-accenten worden gerealiseerd. In het voorontwerp-bestemmingsplan was opgenomen, dat deze woontorens een bouwhoogte van maximaal 70 meter (de toren op de hoek van de Europaweg-Sontweg), 50 meter (de beide torens aan het begin van het verblijfsgebied tussen de beide blokken) en 75 meter (de toren naast de Bereden Politie) zouden mogen krijgen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is dit in het ontwerp-bestemmingsplan aangepast in: 60-50-50-70 m.

Naar de effecten van deze hoge bebouwing op de omgeving, zowel voor de woningbouw binnen het plan-gebied zelf, als daarbuiten, is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzoek gedaan. Wat de gevolgen voor de bezonning betreft heeft TNO Apeldoorn een studie verricht op basis van het bouwplan. De gemeente heeft eenzelfde onderzoek verricht uitgaande van de bouwhoogten, die thans in het bestemmingsplan zijn aangegeven. Uit deze onderzoeken blijkt dat er over de woningen aan de overzijde van het kanaal in de wintertijd (21 december-begin maart) gedurende circa één à anderhalf uur per dag een slagschaduw valt. Anders dan in de zienswijzen wordt gesteld is er dus maar gedurende een beperkt gedeelte van het jaar sprake van enige schaduw. Bovendien doet zich dit voor in de winter, een periode met weinig zon. De belendende woningen aan Eemskanaal-zuidzijde ondervinden in de winter schaduwwerking en in voorjaar-zomer (maart tot oktober) alleen 's morgens tussen 9 en 11 uur slagschaduw in de achtertuinen. De in het bestemmingsplan voorziene bouwhoogten leiden volgens ons dan ook niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de bezonning van de omliggende woningen.

Voorts is een windhinderonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt de richtlijn voor windgevaar niet wordt overschreden. Wel is er op een aantal plaatsen sprake van windhinder. Deze hinder beperkt zich echter tot het plangebied zelf en heeft geen invloed op de woningen in de omgeving. Door aanpassing van het ontwerp van de gebouwen en inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte rondom de blokken kan het windklimaat aanzienlijk worden verbeterd. Van een aantasting van het woongenot van omwonenden als gevolg van windeffecten zal dan ook geen sprake zijn.

Wij stellen derhalve voor de zienswijzen ongegrond te verklaren en tot vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten.

De grondexploitatie

In de bijlage vindt u tevens de gemeentelijke grondexploitatie en de aanvraag van een uitvoeringskrediet. Daarin wordt ingegaan op de financiële stand van zaken van het project. Voor een uitvoerige beschrijving hiervan en toepassing van het gehanteerde boxenmodel wordt daar naar verwezen.

Resultaat

In deze paragraaf wordt in grote lijnen de financiële stand van zaken (box 1 en 2) aangegeven en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

De totale investeringskosten van het project Kop van Oost worden geraamd op € 887.000,- op eindwaarde (31 december 2009). De bijdragen worden geraamd op € 887.000,- op eindwaarde (31 december 2009). Het geraamde resultaat is daarmee budgettair neutraal.

Kansen en risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van een aantal risico's en kansen. De risico's bestaan uit een lagere bijdrage vanuit het project Q8 en een toename van de plankosten. De financiële kansen voor dit project bestaan uit de volgende posten: lagere uitvoeringskosten van de kade en een toename van de bijdrage vanuit het project Q8.

Indien één of meerdere van deze kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken omtrent de € 45.000,- meldingen aan de raad. Daarnaast stellen wij voor het vereveningsprincipe, zoals vastgelegd in de visie "Eemskanaalzone – verbinding in de stad", van toepassing te verklaren op de grondexploitatie Kop van Oost. Dit houdt in dat een eventueel positief resultaat terugvloeit naar de overige projecten die deel uitmaken van de visie.

Bijlage

Overeenkomst 22 juli 2005
Bestemmingsplan
Grondexploitatie

Voorstel

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

1. de zienswijzen van G. Zieleman e.a. ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan ‘Kop van Oost’, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen.
3. de bijbehorende exploitatiebegroting Kop van Oost vast te stellen;
4. voor de planontwikkeling en uitvoering een netto krediet beschikbaar te stellen van € 887.000,= (exclusief BTW), met als dekking de in de financiële paragraaf aangegeven middelen;
5. in te stemmen met het toepassen van het vereveningsprincipe zoals is vastgelegd in de Visie “Eemskanaalzone – verbinding in de stad”;
6. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.