

RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2229278

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG

Groningen, 22 APR 2010

Aan de raad,

Aanleiding.

In oktober 2007 is het visie- en structuurplan UMCG-Bodenterrein en de daarbij behorende financiële overeenkomst tussen de gemeente en het UMCG vastgesteld. Het visie- en structuurplan en de overeenkomst gelden als uitgangspunten voor het bijgaande bestemmingsplan. Dit plan vloeit mede voort uit het gemeentelijk beleid de werkgelegenheid zoveel mogelijk in de binnenstad te behouden. Het ontwerp-bestemmingsplan geeft het UMCG en de RuG de gelegenheid om uit te breiden met circa 120.000 m² bvo (waarvan circa 30.000 tot 40.000 m² bvo wordt gevormd door vervangende nieuwbouw) met het gevolg van een evidente toename van de werkgelegenheid in het medisch onderwijs, onderzoek en ziekenhuiszorg. Bovendien krijgt het stedelijk wonen in de binnenstad hiermee tevens een enorme impuls.

Het voorliggend bestemmingsplan is in samenwerking met UMCG en RuG tot stand gekomen. Het plan betreft de (uitbreidings-)locaties van het UMCG en die van het Bodenterrein. Niet alleen is overeenstemming bereikt over het ruimtelijke en functionele programma voor deze locaties, ook is er overeenstemming over de bereikbaarheid van het gebied.

Het bestemmingsplan is met ingang van 19 februari jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Ligging.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de achterzijde van de bedrijvenlocatie Oosterhamrikkade Noordzijde, de Petrus Campersingel/de S.S.Rosensteinlaan/het Wouter van Doeverenplein, de Oostersingeldwarsstraat en de Oostersingel/Bloemsingel. Het gebied wordt doorsneden door een nieuw aan te leggen weg, de Vrydemalaan, een lommerrijke boulevard met gescheiden verkeersgebruikers, zoals wandelaars, fietsers, auto's en openbaar vervoer, als verbinding tussen het noordoostelijk deel van de stad en het centrum en vice versa. Met uitzondering van het autoverkeer betreft het hier doorgaande vervoerstromen.

Binnen de uitgangspunten van het stedelijk verkeers- en vervoerbeleid, waarbij het P&R-gebruik voor het woon-/werkverkeer wordt gestimuleerd, vindt het autobestem-

mingsverkeer, dat uit de stad/regio komt, zijn eindpunt in diverse gebouwde en nog te bouwen parkeergarages in en nabij het bestemmingsplangebied. De aan- en afrijroutes zijn de J.C. Kapteynlaan en de Petrus Campersingel via het Wouter van Doeverenplein. De patiënten en bezoekers van het UMCG kunnen hun auto parkeren in de parkeergarages Zuid en Noord op het ziekenhuisterrein. De bereikbaarheid van deze parkeergarages vindt via de zuid- en noordkant van het UMCG-gebied plaats. De bedrijvenlocatie aan de Oosterhamrikkade Noordzijde tegenover het Bodenterrein is samen met het aangrenzend deel van het Oosterhamrikkanaal meegenomen, omdat het gebied behoort tot het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan CiBoGa, waarvan ook het Bodenterrein deel uitmaakt. Voor dit gebied is in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen (bij recht) dezelfde bebouwingsregeling opgenomen als die op dit moment geldt op grond van het vigerend bestemmingsplan. Er zijn op dit moment namelijk nog geen ontwikkelingen voorzien.

Stedenbouwkundige aspecten.

Het te ontwikkelen gebied is te onderscheiden in twee afzonderlijke locaties: het Bodenterrein en het UMCG-/RuG-gebied. Het totale bestemmingsplangebied beoogt een "uitbreiding" te worden van de binnenstad met een forse bebouwingsdichtheid en een grote diversiteit aan functies.

Door het UMCG-/RuG-gebied te vergroten hebben het UMCG en de RuG de mogelijkheid gekregen hun benodigde uitbreiding te realiseren. Daarbij zal in de toekomst tevens vernieuwbouw plaatsvinden. De uitbreiding zal hoofdzakelijk bestaan uit de te realiseren laboratoria, ziekenhuis- en onderwijsgebouwen met daarbij behorende voorzieningen.

De ruimtelijke opzet van het UMCG-/RuG-gebied behelst een hoge bebouwingsmogelijkheid in het middengebied dat noord-zuid gericht is. Het aanpalende oostelijk gelegen gebied beoogt een aflopende bebouwing naar een ecologisch groene-/waterzone, grenzend aan het beschermde stadsgezicht als oever van de voormalige stadswal. De westzijde speelt in op de voortzetting van de reeds bestaande incidentele bebouwing in een parkachtige setting. Het UMCG-gebied wordt zowel aan de zuid- als de noordzijde ontsloten/bereikbaar. Over het gebied zijn fiets- en wandelroutes gepland. Grote delen van het gebied worden semi-openbaar toegankelijk. In het gebied wordt een parkeergarage gebouwd met circa 350 parkeerplaatsen.

Aan de noordwestzijde van de locatie is een tweede ingang voor het UMCG/RuG aan een nieuw Plein gesitueerd.

Het Bodenterrein wordt een voornamelijk binnenstedelijk woongebied met aan de zijde van de nieuwe Vrydemalaan een rand van aan het UMCG/RuG gelieerde bedrijfsruimten waarop appartementen zijn gesitueerd. Aan de kade van het Oosterhamrikkanaal worden grondgebonden stadswoningen gedacht. Onder de bebouwing wordt in gebouwd parkeren voorzien. De kade functioneert tevens als een (recreatieve) wandel-/fietsverbinding vanaf de Kapteynbrug over het Gasfabriekterrein richting Boterdiep-/Ebbingestraat en vice versa. Het gebied wordt, mede ten behoeve van een goede ontsluiting, doorsneden door twee wegen loodrecht lopend op het kanaal.

Programma.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte voor uitbreiding/vervanging. Het gaat om een totaalprogramma van circa 120.000 m² bvo (inclusief vervangende nieuwbouw) voor UMCG en RuG.

De RuG wil nog dit jaar starten met de bouw van de eerste fase (\pm 5.000 m² bvo) van het researchgebouw (Eriba, totale oppervlakte \pm 22.000 m² bvo).

Het UMCG staat eveneens in de startblokken om nieuwbouw voor Psychiatrie, circa 14.000 m² bvo, te realiseren. Ook heeft de bouw van de protonenfaciliteit ten behoeve van oncologische behandelingen hoge prioriteit, indien Groningen deze faciliteit landelijk toegewezen krijgt. Het betreft een gebouw van circa 22.000 m² bvo.

Het programma voor het Bodenterrein bestaat voornamelijk uit woningbouw ten behoeve van het creëren van een binnenstedelijk woonmilieu. Het betreft circa 200 appartementen en grondgebonden woningen in de huur- en koopsector op een gebouwde parkeervoorziening in samenhang met werken aan de nieuwe Vrydemalaan. Hoge prioriteit heeft de bouw van circa 300 eenheden voor tijdelijke studenten-/jongerenhuisvesting op deze locatie; de beoogde structurele bebouwing zal op lange termijn plaats gaan vinden.

Bereikbaarheid.

De groei van het UMCG en de specifieke ligging in de binnenstad van Groningen brengen met zich mee dat de bereikbaarheid van het medisch complex een punt van constante zorg is. Inmiddels zijn de grenzen van een goede bereikbaarheid in zicht, zeker in verband met de voorziene intensivering van het gebruik van het gebied. Door de noordzijde van het complex maximaal te ontsluiten, kunnen de bestaande knelpunten, zoals de Petrus Campersingel en het Damsterdiep, ontlast worden, zodat de bereikbaarheid voor de toekomst veilig gesteld wordt. In de toekomst is het, echter pas na afzonderlijke besluitvorming door uw raad, mogelijk dat een nieuwe verkeerssituatie ontstaat door de komst van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) dat aan de noordzijde ingepast moet worden (openbaar vervoersnetwerk/tram). Het voorliggend plan houdt hiermee rekening door middel van ruimtereservering.

Op grond van het verkeerscirculatieplan zullen in de toekomst vanuit de toekomstige gebieden één of meer knippen nodig zijn voor het verkeer rondom de binnenstad richting Diepenring/stadscentrum. Dit heeft te maken met het verkeersvraagstuk voor de hele stad in relatie met de autonome groei van het autoverkeer. De knippen zorgen voor doorstroming en veiligheid en de ring rond de binnenstad wordt rustiger. Op basis van een verkeersstudie is besloten tot het realiseren van een verkeersknip tussen Vrydemalaan en kruising Oostersingel/W.A. Scholtenstraat. Vanaf hier is geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk richting het stadscentrum. De knip heeft voor het plangebied en het gebied ten westen daarvan (de binnenstad) een positief leefmilieu-effect, het gevolg is dat er, behalve een verkeersveilige situatie, minder geluidbelasting ten gevolge van autoverkeer optreedt. Mocht in de toekomst worden besloten ter plaatse een tram te laten rijden, dan is dit een extra reden in het kader van de verkeersveiligheid (minder kruisend verkeer). Voor het geluidonderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan is de knip als uitgangspunt genomen.

Zienswijzen.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn uitsluitend schriftelijke zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. 2 bewoners aan de C.H. Petersstraat;
2. Waterschap Noorderzijlvest.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlage behorend bij dit raadsvoorstel. Zij zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Zienswijze van 2 bewoners aan de C.H. Petersstraat.

De bewoners stellen namens 55 andere omwonenden bezwaar te hebben tegen de bebouwingseisen voor de locatie aan de Oosterhamrikkade noordzijde. Zij beroepen zich op toezeggingen uit 1997. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen.

Gemeentelijke reactie.

Het door de bewoners aangehaalde voorstel betreft een plan voor de locatie dat nooit een formele status heeft bereikt. De bij de ingezonden brief gevoegde tekening geeft overigens voor de locatie een maximum hoogte van 5 bouwlagen.

Het bestaande formele kader voor de locatie aan de Oosterhamrikkade noordzijde is bestemmingsplan Korrewegwijk/De Hoogte, vastgesteld op 24 maart 1993. Zoals reeds eerder is gesteld, is in bestemmingsplan UMCG-Bodenterrein voor de regeling bij recht ten behoeve van dit gebied dezelfde bebouwingsregeling opgenomen als die sinds midden jaren 90 van de vorige eeuw geldt. In bestemmingsplan Korrewegwijk/De Hoogte is deze: een bebouwingspercentage van 70%, een bouwhoogte van 5 bouwlagen en een vloerindex van maximaal 2 (zie de bijbehorende plankaart). In het voorliggend bestemmingsplan zijn deze getallen respectievelijk: 70%, 15 meter en 2. Voor de locatie verandert er dus vooralsnog niets. De reden dat deze regeling ongewijzigd is overgenomen van het vigerende plan is, dat ter plaatse geen ontwikkelingen zijn voorzien. De reden dat het gebied in het voorliggend plan is meegenomen, is om te voldoen aan de verplichting - die is ontstaan op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening - om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te vervangen en omdat de locatie behoorde tot het oorspronkelijke exploitatiegebied voor CiBoGa.

Zodra een nieuwe inhoudelijke invulling voor dit gebied komt, zal een wijzigingsplan worden opgesteld en zal de gebruikelijke wijzigingsprocedure worden gevoerd met bekendmakingen en onder andere de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen.

Overigens zijn de nu ingediende zienswijzen uitsluitend van de beide indieners van de brief, en niet van de gestelde overige omwonenden, nu er geen handtekeningenlijst aan de brief is toegevoegd.

Conclusie: deze zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Zienswijze van Waterschap Noorderzijlvest.

De uitgangspunten met oog op het (duurzaam) waterbeheer komen overeen met het beleid van het Waterschap. Voor de volledigheid wordt een tweetal opmerkingen gemaakt: over de riolering die onder vrij verval afvoert en over vegetatiedaken. Het Waterschap gaat er vanuit dat gemeente en Waterschap tot goede afspraken komen ten aanzien van de extra berging die gerealiseerd moet worden ter compensatie van de toename verhard oppervlak, en gaat onder die voorwaarde akkoord met het plan.

Gemeentelijke reactie

Ingestemd kan worden met de zienswijze van het Waterschap. Met het Waterschap zullen over het waterbergend vermogen/de watercompensatie goede afspraken worden gemaakt.

Wijzigingen.

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen aangebracht. Binnen het plangebied is ter vergroting van de flexibiliteit ontheffing mogelijk van de bij recht in de regels en/of op de plankaart opgenomen maten/afmetingen tot maximaal 1 meter, echter met uitsluiting van reclamemasten (lid 16.1 onder a) en tot maximaal 3 meter in enige richting, indien dit noodzakelijk is voor een goede gebouwenplattegrond (lid 16.1 onder c).

Voorts is binnen de bestemming Maatschappelijk (het UMCG-RuG-gebied) ontheffing mogelijk voor het toestaan van ondergrondse voorzieningen, onafhankelijk van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage en de op de kaart aangegeven bouwgrenzen (lid 6.4.1 d).

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

Uitvoerbaarheid/exploitatie.

Het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG maakt deel uit van de herontwikkeling van een groot gebied in het noordoostelijk deel van de binnenstad, het CiBoGa-project. Voor deze herontwikkeling bestaat een gemeentelijke grondexploitatie

Het Bodenterrein wordt ontwikkeld door enerzijds het UMCG en RuG, die de uitbreiding van het ziekenhuis en bijbehorende openbare ruimte voor haar rekening neemt en anderzijds door de gemeente die globaal de omgelegde Anthonius Deusingelaan en ontwikkelingen tussen deze nieuwe weg en het Oosterhamrikkanaal voor zijn rekening neemt. De ontwikkelingen van de partijen vinden op eigen grondgebied plaats.

De kosten en opbrengsten die dit voor de gemeente met zich meebrengt is ondergebracht in de geactualiseerde grondexploitatie CiBoGa 2009 die op 17 februari 2010 (Herziening grondexploitatie CiBoGa 2009, nr. 6b.) door de raad is vastgesteld. Deze exploitatie in zijn geheel is economisch uitvoerbaar. De kosten worden door de opbrengsten gedekt.

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel reeds zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt. Met het UMCG is een anterieure overeenkomst gesloten inzake een bijdrage aan de omlegging van de Anthonius Deusinglaan e.a.

Juridische aspecten.

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt 4 bestemmingsplannen en een aantal aanvullende en uniforme voorschriften geheel of gedeeltelijk (zie hoofdstuk 6.2 van het bijgaande bestemmingsplan).


In het kader van de geluidontheffingsprocedure zijn geen zienswijzen ingediend. Voor het bestemmingsplan is geluidontheffing verleend (zie de bijlage bij dit raadsvoorstel).

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de ingebrachte zienswijzen van 2 bewoners nabij Oosterhamrikkade noordzijde niet over te nemen en in te stemmen met de zienswijze van het Waterschap;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het plan, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP459-BodenterreinU-vg01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

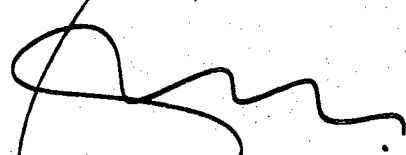
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.