

**RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1401400

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

Groningen,

Aan de raad,

Het stedenbouwkundig plan De Brugwachter heeft zich, nadat het ter visie is gelegd, in de nodige belangstelling mogen verheugen.

De bewonersorganisatie van de wijken Van Starckenborgh en De Hunze en vele bewoners hebben duidelijk laten weten het niet eens te zijn met de door ons voorgestane ontwikkeling. Het Dagblad van het Noorden heeft een aantal artikelen aan het plan gewijd en de fracties van GroenLinks, de VVD en de PvdA hebben schriftelijke vragen gesteld.

In dit voorstel willen wij kort en duidelijk motiveren waarom wij een woontoren op deze plek een gewenste ontwikkeling vinden. Uitgebreider is een en ander beschreven in het stedenbouwkundig plan en de inspraakrapportage, die beide deel uitmaken van dit voorstel.

In het vervolg van dit voorstel komen aan de orde:

- aanleiding plan;
- ruimtelijke onderbouwing;
- specifieke thema's;
- aanvullingen plan;
- inspraak en communicatie;
- financiën;
- besluitvorming.

**1. Aanleiding plan.**

Woningcorporatie IN en J&R Vastgoed Ontwikkeling (in het vervolg "de ontwikkelaar") hebben door Erick van Egeraat associated architects een schetsontwerp laten maken voor een woongebouw van ca. 75 meter hoog. Het bevat 23 woonlagen met in totaal ca. 100 appartementen (waarvan 2 penthouses) en 9 grondgebonden woningen. Alle woningen worden in de koopsector ontwikkeld; de gemiddelde koopprijs is ca. € 250.000,--. Parkeren vindt grotendeels, verdiept, plaats op eigen terrein.

De ontwikkelaar heeft de gemeente gevraagd mee te werken aan de realisering van dit bouwplan "De Brugwachter". Hiertoe hebben wij een stedenbouwkundig plan laten opstellen.

Onze overwegingen om medewerking te verlenen zijn in het kort:

- de locatie De Brugwachter biedt een uitgelezen mogelijkheid een bijzonder gebouw te realiseren;
- het voorgestelde (architectonisch) niveau draagt bij aan het imago van de noordelijke stadswijken;
- de ontwikkeling helpt de sociale veiligheid in de omgeving te vergroten;
- het stedenbouwkundig plan schept kaders voor een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke structuur van het gebied vanaf het Van Starckenborghkanaal tot en met Kardingse;
- de opbrengsten van de ontwikkeling maken upgrading mogelijk van de openbare ruimte in de directe omgeving;
- en zeker niet in de laatste plaats: als plek om te wonen is de locatie, dicht bij de binnenstad met uitzicht over het Van Starckenborghkanaal, de stad én het open Noord-Groningse landschap uniek.

Meer algemeen geldt ook dat De Brugwachter bijdraagt aan onze doelstelling woningen zoveel mogelijk binnen de bestaande stad te realiseren, evenals aan onze taakstelling in 10 jaar tijd 8.000 woningen op te leveren.

De beoogde doelgroep voor het gebouw is gedifferentieerd. Huishoudens die gehecht zijn aan het weidse landschap en toch in de stad willen wonen; "doorstromers" die de kinderen uit huis hebben en aan deze kant van de stad willen (blijven) wonen; "middelbaren" die vanuit de provincie naar de stad terug willen keren; en huishoudens die op gemak gesteld zijn - geen tuin, gelijkvloers e.d. - en een rustig woonmilieu zoeken.

## **2. Ruimtelijke onderbouwning.**

In de inspraakrapportage wordt in diverse inspraakbijdragen kritiek geleverd op de ruimtelijke onderbouwning in het stedenbouwkundig plan.

Na lezing van de kritiek concluderen wij dat de "weerstand" tegen het plan niet zozeer de ruimtelijke onderbouwning betreft als wel de hoogte van het ontwerp-bouwplan en de overlast die de woontoren met zich mee zou brengen.

In het stedenbouwkundig plan is een uitvoerige ruimtelijke onderbouwning gegeven. Korthedshalve volgt hier een samenvatting.

- De voorgestelde ordening van de ruimte zorgt voor een logische zonerings. Er ontstaat een "stedelijke", intensief bebouwde zone met het Wessel Gansfort-college en De Brugwachter. Deze zone loopt door tot aan het Van Starckenborghkanaal. Een tweede zone omzoomt de eerste en bestaat uit een voornamelijk groene ruimte waarin een ecologische verbindingroute wordt gecreëerd. Deze vormt de overgang naar het suburbane gebied met woonwijken als Van Starckenborgh en De Hunze. In feite is de voorgestelde ordening van de ruimte een logische structurering van de potenties die het gebied al bezat.
- Het stedenbouwkundig plan legt naast gewenste ontwikkelingen op korte termijn, ook gewenste ontwikkelingen op de langere termijn vast. Tussen het plangebied en

het bedrijvengedeelte van de Ulgersmaweg bevindt zich nu een parkgebied dat doorsneden wordt door de brede Ulgersmaweg. Dit deel van de weg willen wij in de toekomst opheffen 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 N.Z. is gerealiseerd.

- Het initiatief voor De Brugwachter spoort met ontwikkelingen in de omgeving. 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 meter hoog (gepland voor 2008). Eveneens in de buurt wordt het Oosterhamriktracé ontwikkeld. De belangrijkste elementen daaruit zijn: woningbouw op diverse locaties (ca. 1.600 woningen), verkeersmaatregelen (HOV-tracé, auto-ontsluiting, onderzoek busbaan) en sanering van bedrijfslocaties (o.a. Simmeren en Siebesma Van der Veen). Een groot gebied in het noordoosten van de stad wordt door de ontwikkelingen van De Brugwachter, de Antillenstraat en het Oosterhamriktracé getransformeerd. "Vergeten" plekken, onsamenvangende terreinen en voormalige school- en bedrijfslocaties maken plaats voor aantrekkelijke woonmilieus.
- De Gerrit Krolbrug ligt zowel op het snijpunt van het Van Starckenborghkanaal en de Korreweg, als van de stad en het ommeland. Een plek die extra betekenis krijgt door het ensemble van De Gerrit Krolbrug, De Brugwachter en de nieuwe woontoren aan de Antillenstraat: de "stedelijke" poort naar het suburbane gebied.

### 3. Specifieke thema's.

Zowel de inspraakrapportage als de vanuit uw midden gestelde vragen over De Brugwachter stellen enkele specifieke thema's aan de orde. In onze reactie op de inspraakbijdragen en in onze beantwoording van de raadvragen zijn wij hierop uitvoerig ingegaan. In het kader van dit voorstel nogmaals een beknopte weergave.

*Ecologie/archeologie* - Bij de invulling van het stedenbouwkundig plan De Brugwachter is nadrukkelijk rekening gehouden met een ecologische verbinding van de nog overgebleven historische "Hunzepoten". Deze verbinding loopt via de relatief rustige achterzijde van het Wessel Gansfortcollege. Voor zoogdieren als egels, muizen en marters is deze route de meest gunstige. Alhoewel de maat van de groene, natte corridor beperkt is kan nog steeds gesproken worden van een alleszins acceptabele stedelijke ecologische zone. Bij het Heerdenpad en de Hunzedijk wordt deze zone verbonden met de groene scheg in de richting van Kardinge en de bestaande Hunzezone. De verbinding van de groene scheg met de ecologische zone van de "Antillenstraat" is aan de zuidzijde van de Gerrit Krolbrug gepland.

Het idee de ecologische zone te laten meanderen via dezelfde route als de historisch bekende Hunzeloop is geen reële optie. In de loop der tijd is die loop onherstelbaar aangetast door het tenniscomplex, het Van Starckenborghkanaal en bebouwing op de Hunzemeander aan de zuidzijde van het kanaal.

Een bijkomend voordeel van de voorgestelde bouwplanontwikkeling is dat de grondopbrengst ons financieel in staat stelt de gewenste ecologische maatregelen te realiseren. In de gemeentebegroting zijn daarvoor geen middelen beschikbaar. Hoewel wellicht een beetje ironisch: zonder bouwinitiatief hadden ons de middelen ontbroken om de ecologische situatie ter plaatse te kunnen verbeteren.

*De Hoogbouwnota* - De locatie De Brugwachter is niet genoemd in de Hoogbouwnota, is een veelgehoorde tegenwerping. De nota Hoogbouw is echter ook niet bedoeld om direct te fungeren als onderliggend kader voor afzonderlijke hoogbouwprojecten. In de nota wordt - naast een uitgebreide toelichting op het door u vastgestelde beleidskader - vooral een kwalitatieve procedure aangegeven om maatschappelijke en politieke discussie te geleiden. Wij constateren dat de nota in toenemende mate, en naar ons idee dus niet terecht, wordt gebruikt om nieuwe initiatieven letterlijk de maat te nemen. Daarom zullen wij de nota, die inmiddels 5 jaar oud is, actualiseren en op korte termijn komen met een versie waarin de instrumentele betekenis van de nota explicieter zal worden uitgewerkt.

*Artikel 19-procedure* - In verschillende reacties op het stedenbouwkundig plan werd gevraagd waarom wij hebben gekozen voor de zogenaamde artikel 19-procedure en niet voor een herziening van het bestemmingsplan.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kent aan burgemeester en wethouders een algemene vrijstellingsbevoegdheid toe. Er bestaat geen rangorde tussen de procedure tot herziening van een bestemmingsplan en de procedure op grond van artikel 19 WRO. Het staat het gemeentebestuur vrij voor de realisering van een project hetzij de weg van herziening van het bestemmingsplan te bewandelen hetzij een vrijstellingsprocedure te volgen. In het geval van De Brugwachter is gekozen voor een vrijstellingsprocedure. Wij hechten er daarbij aan de voorgenomen vrijstelling een goede ruimtelijke onderbouwing te verschaffen, die aandacht besteedt aan alle aspecten die door de komst van het gebouw worden beïnvloed.

Wij maken overigens geen gebruik van de provinciale vrijstellingenlijst. Wij realiseren ons terdege dat dit plan een ingrijpende wijziging op de bestaande planologische situatie betekent. Wij volgen daarom de aangewezen projectprocedure, artikel 19, lid 2, waarin GS ons bevoegd moet verklaren de vrijstelling te verlenen. Wij hebben inmiddels het stedenbouwkundig plan voorgelegd aan de provincie in het kader van het vooroverleg.

*Zon en wind* - Er zijn zonnediagrammen gemaakt voor respectievelijk 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. U vindt ze hierbij. De berekeningen betreffen de situatie met en zonder toren. Als tijdstippen zijn genomen: 09.30 uur, 12.00 uur, 14.00 uur en 16.00 uur. Bij de situatie met de woontoren kan worden geconstateerd dat er geen schaduweffecten optreden voor de woningen in De Hunze en Van Starckenborgh. Er zijn wel effecten voor het naastgelegen Wessel Gansfortcollege: in de zomer draait de schaduw van de toren tussen ca. 11.30 en 14.30 uur over de volledige school. Uitgaande van een klaslokaal 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. Omdat De Brugwachter ca. 75 meter hoog wordt (en dus niet veel meer dan 70 meter) is ervoor gekozen geen zelfstandig onderzoek te doen maar gebruik te maken van de bevindingen bij vergelijkbare projecten. Voor de projecten Waterknoop en Antillenstraat zijn met een maquette in een windtunnel de effecten voor de scheepvaart onderzocht. Daarbij bleek duidelijk 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 het geen verschil maakt of het gebouw 70 of 75 meter hoog wordt; de windhinder op de begane grond bij een toren wordt veroorzaakt door het onderste deel. De windhinder zal rond De Brugwachter toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Windgevaar komt nergens voor en van windhinder is op een aantal plaatsen in beperkte mate sprake. Het windklimaat rond De Brugwachter wordt als "redelijk tot goed" gekwalificeerd.

*Verkeer* - De komst van De Brugwachter genereert een (berekende) toename van het aantal autoritten van 600. Deze toename vormt geen probleem. Er is uitgegaan van 6 autoritten per woning. Het daadwerkelijk gebruik vanuit de wijk Van Starckenborgh ligt overigens lager, ca. 5,5 autoritten per dag. Wij verwachten dat het gemiddeld autobezit van De Brugwachter niet hoger zal zijn dan dat van de wijk Van Starckenborgh. De exacte parkeernorm voor De Brugwachter kan pas berekend worden bij een definitief bouwplan. Bij de bouwplanprocedure vindt de finale toets plaats. De ontwikkelaar zorgt voor 135 parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening op eigen terrein. In de eventuele meerbehoefte - bijvoorbeeld een deel van het bezoekersparkeren - kan worden voorzien in de openbare ruimte. Dit wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de omgeving.

#### **4. Aanvullingen plan**

Wij hebben getracht het stedenbouwkundig plan leesbaar en toegankelijk te maken. Daartoe is veel beeldmateriaal gebruikt en is achtergrondinformatie die in onze ogen overbodig was, achterwege gelaten. Uit een aantal reacties op het plan kwam naar voren dat meer (achtergrond)informatie toch op prijs werd gesteld. Op de volgende punten hebben we de tekst van het stedenbouwkundig plan aangevuld.

- In de paragraaf "Plangebied en bebouwing" is aangegeven dat de Hoogbouwnota niet de intentie heeft locaties als De Brugwachter uit te sluiten.
- In de paragraaf "Ecologie, groen en archeologie" is vermeld dat een extern bureau archeologisch onderzoek heeft verricht. De conclusie is dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen; het advies luidt geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.
- In de paragraaf "Milieu" zijn de diverse milieuaspecten uitgebreider beschreven. Tevens zijn de resultaten vermeld van de onderzoeken die in het milieukader zijn verricht. Het betreft de onderzoeken naar windhinder, luchtkwaliteit, geluid, schaduwwerking en externe veiligheid. Geen van deze onderzoeken geeft overigens aanleiding de plannen voor De Brugwachter aan te passen.
- In de paragraaf "Civiele techniek" is de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan toegevoegd. Tevens is beschreven waar compensatie plaats kan vinden.
- In de paragraaf "Procedure en communicatie" is aangegeven dat inspraak inmiddels heeft plaatsgevonden.

#### **5. Inspraak en communicatie.**

In de inspraakrapportage is uitvoerig beschreven welk (voor)overleg heeft plaatsgevonden en hoe de inspraak is vormgegeven.

De ontwikkelaar heeft in afzonderlijke overleggen het Wessel Gansfortcollege, de bewonersvereniging Van Starckenborgh/De Hunze en de Tennisvereniging Van Starckenborgh geïnformeerd over het initiatief van De Brugwachter.

De gemeente heeft met deze organisaties gezamenlijk overlegd.

Deze contacten hebben plaatsgevonden nog vóór wij het stedenbouwkundig plan hebben vrijgegeven voor inspraak.

De officiële inspraakperiode heeft geduurd van 13 december 2006 tot 24 januari 2007.

Op 11 januari 2007 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden.

Wethouder De Vries heeft op 19 februari 2007 over het voornemen van ons college met twee vertegenwoordigers van de bewonersorganisatie een onderhoud gehad.

In de inspraakreacties hebben wij geen aanleiding gevonden tot inhoudelijke wijziging van het stedenbouwkundig plan. Wel is, zoals hiervoren aangegeven, de tekst van het plan uitgebreid met meer achtergrondinformatie.

## 6. Financiën.

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over een vergoeding ad € 100.000,-- voor het vervaardigen van het stedenbouwkundig plan en over een vergoeding ad € 1,1 mln. voor de door de gemeente te leveren grond. Het geheel aan dekking bedraagt dus € 1,2 mln. Over deze bedragen is met de ontwikkelaar overeenstemming bereikt. Deze overeenstemming is vastgelegd in een overeenkomst. Voor de geraamde planontwikkelingskosten van ca. € 150.000,-- verzoeken we u krediet te verstrekken. De kosten zullen gedekt worden uit de bijdrage van de ontwikkelaar van € 100.000,--. Het restant van de kosten ad € 50.000,-- wordt ten laste gebracht van de nog te realiseren grondopbrengst. Het resterende (taakstellende) bedrag kan ons in staat stellen om de directe omgeving te herinrichten, de ecologische verbindingzone aan te leggen en de sociale veiligheid te vergroten.

Er wordt nog een inrichtingsplan voor de omgeving gemaakt. Dit plan zal met de direct betrokkenen worden besproken en daarna definitief uitgewerkt. Het plan en de kredietaanvraag hiervoor zal u te zijner tijd worden voorgelegd.

Begrotingswijziging 2007							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Raadsvoorstel	Stedenbouwkundig plan De Brugwachter						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo	
7.02 Woningbouw/locaties	150.000	150.000	-				-
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. Besluitvorming.**

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. een bedrag van € 150.000,-- voor planontwikkelingskosten beschikbaar te stellen waarvan € 100.000,-- wordt gedekt uit de bijdrage van de ontwikkelaar voor de plankosten en € 50.000,-- uit de opbrengst grondverkoop;
- IV. de gemeentebegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.