

COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 jli 2006

onderwerp: Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

Motivering

Omwonenden van de Kluiverboomlocatie hebben bij herhaling publiekelijk laten weten intensivering van onderwijs(instellingen) in hun omgeving niet op prijs te stellen.

Onze indruk is dat dit maar ten dele de ontwikkeling Kluiverboomlocatie/De Kimkiel betreft. Grotere weerstand is te verwachten bij (mogelijke) bebouwing van de sportvelden van FC Lewenborg. De dienst OCSW is in samenwerking met RO/EZ een haalbaarheidsonderzoek gestart voor het vestigen van VMBO-scholen. Het betreft de locatie Kluiverboom **langs de ringweg**. De bewoners Lichtboei spreken hun zorgen hierover uit. Aangezien het een haalbaarheidsonderzoek betreft en er nog geen concrete plannen zijn, wordt in het voorliggende Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie hier verder geen aandacht aan besteed. De mogelijke concentratie van VMBO-scholen kent zijn eigen inspraak- en besluitvormingstraject.

De bezwaren van de omwonenden tegen het voorliggende plan hebben wij terdege gewogen. In onze ogen zal door de bouw van de Kimkiel geen noemenswaardige achteruitgang in woon- en leefkwaliteit optreden. In de belangenafweging tussen enerzijds de bouw van ca. 400 woningen op de Antillenstraatlocatie en goede huisvesting voor de Kimkiel en anderzijds de naar voren gebrachte bezwaren van de omwonenden, is de keuze voor de eerste uitermate goed verdedigbaar.

Daar komt nog bij dat vanwege eerdere besluitvorming van college en raad, verplaatsing van de Kimkiel naar de Kluiverboomlocatie in de rede ligt. In die zin heeft de inspraak op voorliggend stedenbouwkundig plan niet hetzelfde karakter als inspraak bij een open planproces.

In het kader van het vooroverleg met de provincie is het plan ter beoordeling opgestuurd naar de Kleine Commissie van de Commissie Bestemmingsplannen. De schriftelijke reactie van de Kleine Commissie heeft enige vertraging opgelopen. Vanuit de contacten die hebben plaatsgevonden gaan we er vooralsnog vanuit dat de provinciale reactie geen belemmeringen oplevert voor de voorgestane ontwikkeling.

Aan de raad,

Vooraf

Het voorliggend stedenbouwkundig plan voorziet in de verplaatsing van de 'Kimkiel': een school voor Christelijk Speciaal Onderwijs in de Korrewegwijk.

De huidige Kimkiel moet verhuizen vanwege het intense stad-project 'Antillenstraat'.

Over deze verplaatsing heeft al in een eerder stadium besluitvorming plaatsgevonden.

Op 22 juni 2004 is in de raadscommissie Ruimte en Verkeer het boekwerk 'De intense stad' uitvoerig aan de orde geweest. Voor de locatie 'Antillenstraat' is omschreven: *een gevarieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen*. Tevens is geformuleerd: *Aandachtspunt daarbij is de verplaatsing van de twee scholen op deze locatie*. Eén van de scholen is dus de Kimkiel

Op 30 juni 2004 heeft uw Raad het stedenbouwkundig plan 'Antillenstraat' en omgeving' vastgesteld. Ook hierin is de verplaatsing van de Kimkiel opgenomen.

Door de volledige locatie te ontwikkelen kunnen ca. 400 woningen aan de Indische buurt-Korrewegwijk worden toegevoegd.

Op 31 mei 2006 heeft uw raad de grondexploitatie van 'de Antillenstraat' vastgesteld. In het betreffende raadsvoorstel is onder andere verwoord: *Het meest urgent is de verplaatsing van de Kimkiel. De beoogde nieuwe locatie voor deze school is gelegen aan de Kluiverboom. Om de bouw op deze locatie mogelijk te maken zal binnenkort aan u een stedenbouwkundig plan ter besluitvorming worden voorgelegd*.

Keuze locatie

Met de directie en het bestuur van De Stichting voor Christelijk Speciaal Onderwijs Groningen is overlegd over de gewenste nieuwe locatie voor de school. De Kluiverboom is daar als enige mogelijke uit naar voren gekomen.

- Voorwaarde was dat de nieuwe locatie in het noordoosten van de stad moest zijn gesitueerd; goed bereikbaar voor auto, fiets en openbaar vervoer
- Een wens was dat de locatie voldoende omvang had om –naast de Kimkiel- in de toekomst plaats te kunnen bieden aan nieuwbouw voor de Wingerd: een SBO-school aan de Reggestraat die onder hetzelfde stichtingsbestuur valt. *Het schoolbestuur heeft onlangs besloten af te zien van het betrekken van de Wingerd bij deze locatie*.
- Vanwege het type leerlingen is voldoende buitenruimte en parkeerruimte voor taxibusjes noodzakelijk. De Kluiverboomlocatie voorziet in bovenstaande punten.

De procedure

Het college heeft bij besluit van 16 april 2006 het concept-stedenbouwkundig plan "Kluiverboom" vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Het plangebied, gelegen in de wijk Lewenborg, biedt ruimte voor een scholenlocatie aan de zuidzijde van de Kluiverboom en ten oosten van het Alfa college.

Het concept-stedenbouwkundig plan is in het kader van de inspraak met ingang van 17 april tot en met 19 mei 2006 ter inzage gelegd. In deze periode was het mogelijk schriftelijk te reageren. Er zijn 13 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties hebben niet tot wijzigingen geleid in het plan.

Inhoud plan

Een invulling van de Kluiverboomlocatie is stedenbouwkundig gewenst.

Vanaf de oostelijke ringweg is de Kluiverboom de entree voor drie stadswijken, te weten Zilvermeer, Lewenborg en Drielanden. De gebouwen van het Alfa college vormen het begin van deze route; langs de noordzijde wordt de route begeleid door de wijkrand van Zilvermeer. Het vervolg van de route is slechts schaars bebouwd. In tegenstelling tot Zilvermeer staat Lewenborg met haar achterkant naar de route. Door het braakliggende terrein tussen Alfa college en Bakboordswal te bebouwen worden twee mogelijkheden benut. Enerzijds wordt met de bouw van één of meerdere scholen de kans geboden om de belangrijke entree af te maken. Anderzijds wordt de achterkantsituatie van Lewenborg door de nieuwe invulling als het ware afgeschermd. Het stedenbouwkundig plan verplicht tot het ontwerpen van een routebegeleidende bebouwing. Hierdoor vindt een belangrijke opwaardering van de stedenbouwkundige situatie aan de Kluiverboom plaats. De nieuwe bebouwing kan zich maximaal presenteren en bijdragen tot versterking van de identiteit van deze belangrijke wijkontsluiting.

Het bouwinitiatief is een goede aanvulling op de bestaande functies en voorzieningen langs de route.

Inspraak

De inspraakbijdragen zijn met een reactie van onze kant als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Voor de goede orde een selectie van de meest voorkomende:

- . een inspraakbijeenkomst over dit plan wordt wenselijk geacht;
- . het plan strookt niet met het laatste bestemmingsplan van 2004, c.q. met de bestemmingen Groen en Water;
- . het bouwen van een school op een paardenwei doet afbreuk aan de entree van de wijk;
- . het geprojecteerde gebouw van 11 meter is te dominant in zijn omgeving;
- . er is sprake van uitzicht- en (zon)lichtbelemmering voor bewoners Lichtboei;
- . het beetje groen dat er nog is in de wijk moet worden behouden.
- . De komst van de functie onderwijs leidt tot overlast.

De inspraakreacties hebben niet geleid tot wijziging van het plan.

In de bijgevoegde inspraakrapportage vindt u onze nadere motivering voor dit standpunt.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan ter beoordeling opgestuurd naar de Kleine Commissie van de Commissie Bestemmingsplannen en naar het waterschap Noorderzijlvest.

Het waterschap had een aantal kanttekeningen/wensen: aan hen is schriftelijk toegezegd om in de uitvoeringsfase hun wensen te honoreren.

De schriftelijke reactie van de Kleine Commissie heeft enige vertraging opgelopen. We gaan er vooralsnog vanuit dat deze reactie geen belemmeringen oplevert voor de voorgestane ontwikkeling.

Juridische aspecten

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is: 'Lewenborg 2001', vastgesteld op 30 oktober 2002 en goedgekeurd op 10 juni 2003. Het plan is op 25 februari 2004 onherroepelijk geworden.

In het voorliggend plan heeft de onderhavige locatie de bestemmingen Groen en Water.

Dit stedenbouwkundig plan heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats vormt het een aanzet voor de herziening van het geldende bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen zullen te zijner tijd via de procedure, neergelegd in de artikelen 23 tot en met 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast -en dat is momenteel het primaire doel- is het voorstel bedoeld als ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de aangewezen projectprocedure) met het oog op deze (bouw)plannen, die afwijken van het geldende bestemmingsplan, maar in overeenstemming zijn met de voorgenomen herziening van het plan. Voorwaarde voor toepassing van de aangewezen projectprocedure is dat Gedeputeerde Staten het plan voor toepassing van deze procedure in aanmerking laten komen. Dit kan als:

- het stedenbouwkundig plan voldoende inzicht biedt in de voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en de ruimtelijke effecten daarvan op de omgeving;
- het stedenbouwkundig plan de instemming heeft van de gemeenteraad of een raadscommissie;
- over het plan overleg is gevoerd met de Commissie Bestemmingsplannen.

Economische Uitvoerbaarheid

In de grondexploitatie van de Antillenstraat en omgeving is een bedrag gereserveerd voor de ontsluiting van de Kluiverboomlocatie. De grondexploitatie Antillenstraat is op 31 mei 2006 vastgesteld door de raad.

Besluit

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

- I. het stedenbouwkundig plan "Kluiverboom" vast te stellen.

**Inspraakrapportage
Stedenbouwkundig Kluiverboomlocatie**

Groningen, juni 2006

Inhoud

I. Inleiding

II. Samenvatting van de inspraakreacties

III. Behandeling van de ingediende inspraakreacties

Bijlage 1: Schriftelijke ingediende inspraakreacties

I. Inleiding

Bij besluit van 16 april 2006 hebben burgemeester en wethouders het concept-stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Het stedenbouwkundig plan heeft van 17 april tot en met 19 mei 2006 ter inzage gelegen bij het Loket Bouwen en Wonen en bij het Gemeentelijk Informatie Centrum.

De verkregen inspraakreacties hebben niet geleid tot wijzigingen van het plan.

II. Samenvatting inspraakreacties

De bewoners van de Lichtboei hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk hun bedenkingen tegen het stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie in te brengen. Er zijn 13 schriftelijke inspraakreacties ontvangen, namelijk van:

1. R. de Nooyer, Lichtboei 63, 9732 JC Groningen
2. H. Hiemstra, Lichtboei 66, 9732 JC Groningen
3. M.H. Kosse, Lichtboei 65, 9732 JC Groningen
4. S. Jager, Lichtboei 60, 9732 JC Groningen
5. T. Viel en T. v.d. Horst, Lichtboei 61, 9732 JC Groningen
6. A.C. DE Bruin en J.K.G. Scholten, Lichtboei 62, 9732 JC Groningen
7. J. v.d. Meulen, Lichtboei 64, 9732 JC Groningen
8. B. Post en A. Venema, Lichtboei 59, 9732 JC Groningen
9. K. Langedijk, Lichtboei 101, 9732 JC Groningen
10. Comité Verscholengemeenschap, p/a Lichtboei 108, 9732 JE Groningen
11. H. Tholen, Lichtboei 126, 9732 JG Groningen
12. J.F. Dennebos, Lichtboei 179, 9732 JJ Groningen
13. W. Kremer, Lichtboei 109, 9732 JE Groningen

De reacties zijn hierna samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.

De gemeenschappelijke noemers die uit de reacties en zienswijzen zijn af te leiden zijn:

- uitzicht- en zonlichtbelemmering
- milieu- en geluidsoverlast bestemmingsverkeer
- waardevermindering van de huizen voor de direct omwonenden
- grotere vermindering van beschikbare parkeerplaatsen

III. Behandeling van de ingediende inspraakreacties

Er is behoefte aan een inspraakavond over dit plan

Antwoord

Inspraak heeft ten doel om de ingezetenen van de gemeente de gelegenheid te geven om beleidsvoorstellen ten aanzien van zaken die hen kunnen raken te kunnen beïnvloeden. De wijze waarop inspraak mogelijk wordt gemaakt, kan schriftelijk en/of mondeling; dit is ter beoordeling van het bestuursorgaan. De termijn waarbinnen inspraak mogelijk was, was ruim 4 weken. Mede gezien de beperkte omvang van het plan, zijn wij van mening, dat deze inspraakmogelijkheid ruim voldoende was voor bewoners om hun mening over dit plan kenbaar te maken.

Het plan strookt niet met het laatste bestemmingsplan van 2004: Groen en Water.

Het bouwen van een school op een paardenwei doet afbreuk aan de entree van de wijk; het beetje groen dat er nog is in de wijk moet worden behouden.

Antwoord

Het voorgenomen bouwplan strookt inderdaad niet met bestemmingsplan Lewenborg 2001. Juist om deze reden is het stedenbouwkundig plan voor de Kluiverboom opgesteld en is hierop in eerste instantie inspraak mogelijk. Op basis van de gevoerde procedure kan de Raad besluiten in te stemmen met het plan en kan op basis hiervan een bouwvergunning worden afgegeven.

Stedenbouwkundig gezien is het versterken van de entree van de wijk wenselijk. De voorgenomen bebouwing biedt daartoe de mogelijkheid. Een belangrijke stedenbouwkundige eis is dan ook: een routebegeleidend gebouw maken dat recht doet aan de plek en bijdraagt aan versterking van de identiteit van de wijken-ree.

Daarnaast is de locatie bij uitstek geschikt voor de bouw van de Kimkiel. Vanwege het intense stad-project Antillenstraat dient deze school te worden verplaatst.

De verbinding van de groenzone vanuit het Le Roygebied naar de voetbalvelden van de FC Lewenburg en de daarnaast gelegen groenstrook wordt onderbroken.

Antwoord

Er blijft voldoende ruimte over voor deze verbinding. Bij het stedenbouwkundig plan geldt dit overigens als voorwaarde.

Het bouwen van een school op een paardenwei doet afbreuk aan de entree van de wijk

Antwoord

Vanuit verschillende invalshoeken kan tegen het bebouwen van de Kluiverboomlocatie worden aangekeken. Stedenbouwkundig gezien is het versterken van de entree van de wijk wenselijk. Als gevolg van de opzet van de wijk, waarbij woonerven rond centra zijn gegroepeerd, zijn de buitenranden onafgewerkt. Dit geldt ook voor de wijktoegang en wijklus. Stedenbouwkundig is het van belang de Kluiverboom te integreren in de wijk. Het Alfacollege is hiervan een voorloper. Cruciaal is de bocht bij de entree van de wijk tegenover de Stuurboordswal: hier is een gebouw dat de weg volgt, gewenst. Een belangrijke stedenbouwkundige eis is dan ook: een routebegeleidend gebouw maken dat recht doet aan de plek en bijdraagt aan versterking van de identiteit van de wijkentree.

Voor de geprojecteerde school is de betreffende locatie zeer geschikt, gezien de representativiteit van de plek en, specifiek voor De Kimkiel, de plaats: de leerlingen van deze school komen voornamelijk uit het noordoostelijk deel van de stad.

Het is onjuist dat Lewenburg met de rugkant grenst aan het voorgenomen plan. De huisnummers 59 t/m 65 van Lichtboei kijken vanuit de woonkamer richting Kluiverboom. Bovendien grenst een aantal voordeuren aan de Kluiverboomkant

Antwoord

Deze inspraakreactie klopt voor een aantal individuele woningen. Echter, de beschrijving in het stedenbouwkundig plan is gemaakt op het niveau van de buurt en de wijk.

De tekening in het plan klopt niet: de afstand van de tuin Lichtboei 64 tot de buitengrens van de bebouwing is hoogstens 30 meter

Antwoord

Bij het bepalen van de afstand tussen de woningen en de geprojecteerde school is nadrukkelijk een ruime afstand in acht genomen. Er is een groenstrook van minimaal 20 meter opgehouden en de bouwgrens van de school is nog verder teruggelegd. De meest nabijgelegen woning, Lichtboei 66, ligt op ruim 35 meter van de bebouwing; deze woning is niet georiënteerd op de nieuwbouw. Lichtboei 59 tot en met 65 zijn wel georiënteerd op de school; voor deze woningen is de afstand minimaal 45 meter.

Het geprojecteerde gebouw van 11 meter is te dominant in zijn omgeving

Antwoord

De hoogte van 11 meter is afgestemd op de ruimtebehoefte voor onderwijs en vanuit de noodzaak een wegbegeleidende bebouwing te maken aan de entree van de wijk. Dergelijke bebouwing stelt eisen aan de situering en de hoogte van de te realiseren bebouwing. Qua situering is het van belang dat in de structuur-bepalende bouwgrens wordt gebouwd, en er ruimte aan de west- en voorzijde is voor groen en water. Qua hoogte is hier een iets groter volume dan de omliggende woonbebouwing gewenst.

Er is sprake van uitzicht- en (zon)lichtbelemmering voor bewoners Lichtboei

Antwoord

Onder andere omdat de Lichtboei zich bevindt aan de zuidzijde van de geprojecteerde locatie zal zonlichtbelemmering zich niet voordoen.

Lichtbelemmering zal zich niet voordoen, gezien de afstand van de bestaande woningen tot de nieuwbouwlocatie.

Wel zal het uitzicht over het groen veranderen. Wij zijn van mening, dat het uitzicht niet onaanvaardbaar afneemt, gezien de ruime afstand die in acht wordt genomen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwlocatie .

Het beetje groen dat er nog is in de wijk moet worden behouden. De paardenwei vervult een functie als ecologische verbindingzone tussen Kardingse en het groengebied tussen de wijk en de rondweg. Deze komt onder druk.

Antwoord

Gezien de beperkte omvang van de locatie zijn wij van mening dat de voorgenomen bebouwing geen wezenlijke aantasting van het groen in Lewenborg betekent. In verband met de nabijheid van een ecologische groenverbinding is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met een minimale bebouwingsafstand ten opzichte van deze verbinding. De verbinding blijft daardoor voldoende groot.

De komst van de functie onderwijs leidt tot vermindering van beschikbare parkeerplaatsen, oversteekplaatsen en openbaar vervoer. De parkeerplaats heeft nu al te weinig capaciteit. Tijdens de schooluren is een comfortabele busrit van of naar de stad bijna niet meer mogelijk.

Antwoord

De komst van de school zal niet leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving. De school voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Alle parkeerplaatsen die voor de school benodigd zijn worden op eigen terrein gerealiseerd. In het ontwerp is rekening gehouden met de hiervoor benodigde ruimte en is deze ruimte gereserveerd. Ook is rekening gehouden met de mogelijkheid taxibussen op eigen terrein te laten keren. Uitgangspunt is dat de huidige parkeerplaatsen niet extra belast worden: voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van het ASVV '04. Dit is een boekwerk waarin parkeerkencijfers zijn weergegeven; hiermee wordt landelijk gewerkt. Hierbij is rekening gehouden met type onderwijs en de ligging t.o.v. de stad en wegennet. De cijfers komen voort uit landelijke tellingen van diverse grote steden, maar ook buitengebieden; zij vormen de basis van elk bouwplan. Het bouwplan wordt getoetst aan de bepalingen in het ASVV '04 en dient daaraan te voldoen, overeenkomstig vastgesteld is in het Bouwbesluit. Maatregelen t.a.v. het openbaar vervoer en /of de oversteekvoorziening zijn niet nodig. Het gaat in het voorliggend geval, in afwijking van de schoolpopulatie van het Alfacollege, om kinderen in de leeftijd tot 11 jaar die vaak met de taxi zullen worden gebracht.

Milieu- en geluidsoverlast van bestemmingsverkeer

Antwoord

Gelet op de beperkte toename van het verkeer als gevolg van de school ontstaat geen milieu- en geluidsoverlast. Pas bij een verdubbeling van het totale verkeerslawaai-aanbod neemt het geluid met 3dB(A) toe.

Waardevermindering van de huizen voor de direct omwonenden

Antwoord

Belanghebbenden die menen planschade te lijden door de nieuwe ontwikkelingen kunnen een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Sinds 1 september 2005 gelden landelijk enkele nieuwe regels rond verzoeken om planschadevergoeding. Volgens deze nieuwe regels wordt u gevraagd eerst een drempelbedrag van € 300,- te betalen alvorens uw verzoek in behandeling wordt genomen. Als uw planschadeverzoek wordt toegekend ontvangt u dit drempelbedrag weer terug. Dat is niet het geval als uw verzoek wordt afgewezen. Een andere voorwaarde voor de afhandeling van het schadeverzoek is dat de verleende vrijstelling van het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn. Dit betekent dat voordat u een claim in kunt dienen alle eventuele bezwaar- en beroepszaken over de verleende vrijstelling afgehandeld moeten zijn.

Totaal aantal parkeerplaatsen en vestigingsplannen locatie FC Lewenborg

Antwoord

De komst van de school vereist geen maatregelen t.a.v. het openbaar vervoer en of de oversteekvoorziening. Er zijn geen vestigingsplannen. Er is uitsluitend een haalbaarheidsonderzoek naar een eventuele vestiging van scholen op locatie velden FC Lewenborg. Mocht e.e.a. haalbaar blijken dan dienen alle verkeersgerelateerde zaken hierbinnen opgelost te worden. De bouw van de school in de bocht van Kluiverboom staat hier los van.

Het aanwezige parkeerterrein, dat blijkens het voorgaande onder "Verkeer" blijft bestaan, doorbreekt deze ecologische verbindingzone dermate, dat het terrein, bestemd voor de bouw van De Kimkiel

Antwoord

Het parkeerterrein ligt (net) buiten de geplande ecologische verbindingzone. Bovendien zal deze 's avonds, 's nachts en 's ochtends vroeg vaak relatief rustig zijn en daardoor passeerbaar voor de daar aanwezige doelsoorten.

De luchtkwaliteit na realisatie van de geprojecteerde bouwvolumes kan nu nog niet worden beoordeeld. Hier komt de gezondheid van de leerlingen in het geding.

Antwoord

De berekening is uitgevoerd met het CAR model 4.0, de situatie in 2004 (Calculation Airpollution Roadtraffic). Inmiddels is sinds half april 2005 het model 5.0 (2005) in gebruik.

De nieuwste berekeningen laten een geringe daling van 1 microgram NO₂ en 2 microgram fijn stof zien. De berekeningen zijn op het trottoir gedaan, alwaar de normering geldt. Door het schone voertuig beleid wordt de lichtkwaliteit langzamerhand iets beter. Er zijn tevens toekomstige berekeningen mogelijk voor het planjaar 2010. Doordat wordt verwacht dat het bouwplan veel eerder is gerealiseerd zijn deze berekeningen niet meegenomen en zijn de waarden ook niet voor een tussenjaar geëxtrapoleerd (bijvoorbeeld 2007).

Feit blijft dat aan de grenswaarden wordt voldaan, maar de Kluiverboom een intensief bereiden wijkverzamelweg is met ca. 16.000 mvt. per werkdag waarvan ca. 600 (middel)zware vrachtwagen en bussen (incl.).

Op het gebied van luchtkwaliteit worden er geen grenswaarden overschreden. Realisatie van het stedenbouwkundig plan zal geen merkbare invloed hebben op de luchtkwaliteit. In het bouwplan dient rekening te worden gehouden met de situering van de ventilatie.

Er is sprake van een hoge vochtigheidsgraad, in schuren maar ook wel degelijk in de huizen.

Antwoord

De vochtigheidsgraad wordt door veel factoren beïnvloed. Vocht wordt onder meer geproduceerd door de bewoners, komt vrij bij het koken en douchen en stijgt op uit het grondwater. De eerste factoren hebben wij als gemeente geen invloed op en onze invloed op het grondwater is ook gering. Voor de grondwaterstand op het eigen terrein is de eigenaar/bewoner zelf verantwoordelijk. In de openbare ruimte moet de gemeente zorgen voor afvoer van overtollig water. Door peilbeheer van watergangen en vijvers wordt de grondwaterstand beheerd.

De kwaliteit van het oppervlaktewater staat al langer ter discussie. Nu zijn de vijvers een onderdeel van het rioolsysteem en de waterkwaliteit laat dan ook te wensen over. Door het realiseren van een verbindingen tussen het stadsgewestpark en de nieuw aan te leggen Lewenborgsingel wordt de waterkwaliteit sterk verbeterd. Deze verbinding zorgt ervoor dat het water gaat stromen en dat het water beter verdeeld wordt over het gebied.

Het bergen van regenwater in de ondergrond is in dit gebied geen optie aangezien het grondwaterniveau hoog is en de grond in hoofdzaak uit klei bestaat. In klei kan geen water infiltreren. Door het regenwater naar het oppervlaktewater af te voeren wordt het huidige oppervlaktewater extra belast. Voorheen viel het regenwater op onverhard terrein. Om dit extra water te kunnen bergen wordt een nieuwe watergang aan de noordzijde van het plan gegraven. Het grondwaterpeil zal hierdoor niet gaan stijgen.

Scholieren die dichtbij drukke wegen op school zitten presteren slechter dan gemiddeld.

Antwoord

Wij zijn van mening dat geen slechtere schoolprestatie van scholieren aan de Kluiverboom te verwachten is. De geprojecteerde nieuwbouw ligt op een afstand van minimaal 375 meter van het hart van de Ringweg. Voorts zal worden gezorgd voor het vereiste binnenniveau van 30 dB(A), voor deze geluidgevoelige bestemming als onderwijs is een isolatiewaarde van maximaal 33 dB(A) noodzakelijk. Om deze reden wordt dan ook geadviseerd een niet-geluidgevoelige ruimte zoals een verkeersruimte te creëren aan de geluidgevoelige zijde.

De scholieren blowen, houden speelplekken bezet en vervuilen de omgeving.

Antwoord

Gezien het type onderwijs en de leeftijd van de kinderen van de geprojecteerde school/scholen is blowen niet aannemelijk. Vanwege deze aspecten is het ook niet aannemelijk dat speelplekken worden bezet en de omgeving wordt vervuild. Het type school brengt met zich mee dat de leerlingen intensief worden begeleid en niet de gelegenheid krijgen er zonder begeleiding op uit te trekken.

Er komt op het terrein van FC Lewenborg ook al een grote school. Er zijn alternatieve locaties voor vestiging van de school

Antwoord

In het kader van deze procedure is uitsluitend de aanvaardbaarheid van de voorgestelde locatie aan de orde. Het gaat dus niet om een alternatieve locatie.

Ten overvloede derhalve:

Op dit moment zijn er geen concrete vestigingsplannen voor scholen op de velden van FC Lewenborg. Er is uitsluitend een haalbaarheidsonderzoek naar een eventuele vestiging. Mocht e.e.a. haalbaar blijken dan zal hierover nog nadere inspraak en besluitvorming plaatsvinden.

Inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders op 20 juni 2006 besloten deze plannen verder in ontwikkeling te brengen. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gestart.

Alle verkeersgerelateerde zaken dienen binnen die eventuele plannen opgelost te worden. De bouw van de school in de bocht van Kluiverboom staat hier los van.

Kardinge heeft als bestemming “recreatie” en derhalve geen geschikte locatie voor de huisvesting van onderwijs. Ook een bedrijventerrein is niet geschikt voor een school.

Stedenbouwkundig plan Kluiverboomlocatie

juni 2006

Inhoudsopgave

	Blz.
1. Inleiding	2
2. Ruimtelijke ontwikkeling	2
2.1 Ruimtelijk concept	2
2.2 Verkeer	3
2.3 Ecologie	3
2.4 Groen	4
3. Milieu-aspecten	4
3.1 Geluidsaspecten	4
3.2 Luchtkwaliteit	4
3.3 Bodem	5
3.4 Externe Veiligheid	5
4. Waterparagraaf	5
5. Beheer	6
6. Juridische toelichting	6

1. Inleiding

In het Structuurplan “De Stad van Straks Extra” staat het Oosterhamriktracé als intensiveringszone aangegeven. Als uitwerking hiervan is de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé opgesteld. Op 26 mei 2004 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie voor het Oosterhamriktracé vastgesteld. In deze visie zijn een aantal deelgebieden te onderscheiden waar diverse ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Een van deze gebieden is het gebied rondom de Antillenstraat. De ontwikkelcombinatie woningcorporatie In en Ter Steege heeft een programma ontwikkeld om op de locatie woningen te bouwen.

De gemeenteraad heeft het stedenbouwkundigplan Antillenstraat e.o. vastgesteld op 30 juni 2004. Om woningbouw op de Antillenstraatlocatie mogelijk te maken is het noodzakelijk twee scholen te verplaatsen naar elders in de stad. De Kimkiel, eigendom van de Stichting voor Christelijk Speciaal Onderwijs Groningen, is een van de scholen. Voor de Kimkiel is in overleg met OCSW de Kluiverboomlocatie beschikbaar gesteld.

De gemeente is voornemens de realisering van de Kimkiel planologisch en juridisch mogelijk te maken. De huidige bestemmingen van de locatie zijn groen en water.

De Stichting voor Christelijk Speciaal Onderwijs Groningen heeft de wens uitgesproken om in de toekomst ook De Wingerd onder te brengen op de Kluiverboomlocatie. Het voorliggend plan maakt dit tevens mogelijk.

2. Ruimtelijke ontwikkeling

2.1 Ruimtelijk concept

Bestaande situatie

Vanaf de oostelijke ringweg is de Kluiverboom de entree voor een drietal stadswijken, te weten Zilvermeer, Lewenborg en Drielanden. De gebouwen van het Alfacollege vormen het begin van deze route. Langs de noordzijde wordt de route begeleid door de wijkrand van Zilvermeer. De woningen zijn georiënteerd op de weg. Het vervolg van de route is slechts schaars bebouwd. Tussen het Alfacollege en de nieuwe locatie liggen een parkeerterrein, een tennisbaan en een aantal noodlokalen. In tegenstelling tot Zilvermeer staat Lewenborg met haar achterkant naar de route. De ECO-boerderij aan de noordzijde ligt verscholen in het park en is niet duidelijk georiënteerd op de route. Drielanden heeft slechts indirect een ruimtelijke relatie met de Kluiverboom. Een hoofdfietsroute naar het Stadsgewestpark Noorddijk kruist de Kluiverboom ter hoogte van bovengenoemd parkeerterrein. De Kluiverboom kent een breed wegprofiel en wordt begeleid door laanbomen. Aan de westzijde van de locatie ligt een groenzone, die dwars door de wijk Lewenborg loopt en vervolgens aansluit op het park. De schoollocatie ligt aan het einde van de route en sluit met een bocht aan op de Bakboordswal.

Toekomstige situatie

De gebouwen van het Alfacollege vormen de aanzet tot de entree. Door het braakliggende terrein, tussen Alfacollege en Bakboordswal te bebouwen worden twee mogelijkheden benut. Enerzijds wordt met de bouw van een of meerdere scholen de kans geboden om de belangrijke entree af te maken. Anderzijds wordt de achterkantsituatie van Lewenborg door de nieuwe invulling als het ware afgeschermd. Een en ander kan een belangrijke opwaardering van de stedenbouwkundige situatie betekenen. Het bouwinitiatief is een goede aanvulling op de bestaande functies en voorzieningen langs de route. De nieuwe bebouwing kan zich maximaal presenteren en bijdragen tot versterking van de identiteit van deze belangrijke wijkontsluiting.

Randvoorwaarden

- Binnen het bouwvlak, zoals aangegeven op de bij dit plan behorende kaart, een routebegeleidend gebouw maken dat recht doet aan de plek en bijdraagt aan versterking van de identiteit van de wijkentree. Daar waar op de bijgaande stedenbouwkundige kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient overwegend in deze bouwgrens te worden gebouwd. Het is belangrijk dat het gebouw voldoende maat heeft vanwege de uitstraling van de weg en om aansluiting te krijgen op de gebouwen van het Alfacollege. Het gebouw volgt de weg en wordt door de bocht heen gebouwd. De rooi-lijn is afgeleid van de bebouwing van het Alfacollege en stopt bij de T-splitsing Kluiverboom/ Bakboordswal/Stuurboordswal. Het is toegestaan het gebouw in max. 3 bouwlagen op te trekken. Indien

slechts 1 laag wordt gerealiseerd zullen additionele architectonische middelen moeten worden ingezet om te voldoen aan de eis van het maken van voldoende massa.

Zowel binnen het bouwvlak als binnen het verkeersverblijfsgebied is ondergeschikte bebouwing, bv. een fietsstalling, mogelijk.

- De locatie ligt aan een groenzone. Zowel de bouwmassa als het schoolterrein grenzen op enige afstand aan de groenzone. Aan de zuidzijde wordt tussen de woonwijk en het schoolterrein eveneens een zone vrij gehouden van bebouwing (zie de bij dit plan behorende kaart).
- Als gevolg van het Regionaal Bestuursakkoord Water en het Gemeentelijk Waterplan is op deze locatie de zogenaamde watertoets van toepassing. Om voldoende waterberging te creëren is een extra sloot noodzakelijk geworden. De nieuwe sloot ligt in het verlengde van het water langs het voorterrein van het Alfacollege. Het water vormt daarmee de natuurlijke begrenzing van de beide schoollocaties en de Kluiverboom.
- Belangrijk is dat er extra zorg wordt besteed aan de terreinafbakening. Met name die welke direct grenst aan de openbare ruimte.

2.2 Verkeer

De nieuwe schoollocatie wordt ontsloten via het parkeerterrein nabij het Alfacollege. Om de ontsluiting mogelijk te maken zal tussen het parkeerterrein en het schoolterrein een dam aangelegd worden. Ontsluiten via het parkeerterrein is veiliger dan aan de oostzijde van de schoollocatie, aangezien de aansluiting met Kluiverboom loodrecht is en het zicht op het overig verkeer mede hierdoor optimaal. Met behulp van enkele rekenmethodes en observaties ter plaatse is vastgesteld dat ontsluiten aan dit kruispunt de minste infrastructurale ingrepen vraagt.

Op het terrein van de school is ruimte gereserveerd voor taxi's en auto's van leerkrachten en bezoekers. Leveranciers kunnen op de huidige parkeerplaats nabij het Alfacollege lossen of op de weg naar de school toe. Op het terrein van de school is geen keermogelijkheid voor grotere vrachtauto's/truck met oplegger.

De fietsers en voetgangers van en naar de school kunnen gebruik maken van de bestaande oversteekvoorziening nabij het parkeerterrein van het Alfacollege. De oversteekvoorziening is ingericht op (grote) groepen fietsers en of voetgangers en de extra fietsers/voetgangers als gevolg van de komst van de school vormen in geen enkel opzicht een probleem. Direct nabij de oversteekvoorziening zijn bushaltes zodat ook per openbaar vervoer de school goed bereikbaar is. Vanaf de Stuurboordswal blijft een directe verbinding naar de oostkant van de school voor zowel fietsers als voetgangers achterwege.

2.3 Ecologie

Hoewel er, op grond van het vigerend bestemmingsplan, op deze locatie geen sprake is van een Ecologisch waardevol gebied, grenst de locatie aan een - op grond van gemeentelijk beleid aangewezen - ecologische groenverbinding. Om deze reden wordt een minimale bebouwingsafstand ten opzichte van deze verbinding in acht genomen.

Voor het opstellen van het groenontwerp gelden de volgende randvoorwaarden:

- creëren van een ecologische verbinding tussen zuid en noordkant Kluiverboom op water, boom, struik en kruidenstructuur niveau.
- aanleg van een ecoduiker (amfibieën en kleine zoogdieren)
- handhaven water en optimaliseren oever westzijde (zijde Alfacollege)

De waarden en de kwaliteiten van het bestaande groen bestaan voornamelijk uit een water en oevermilieu. De water en oeverplanten scoren hier bovengemiddeld qua soortensamenstelling en bedekking. De plekken zijn o.a. van belang voor vissen, amfibieën, libellen en oevervogels.

Uit de ecologische quickscan blijkt dat er volgens de Flora- en faunawet geen ontheffing nodig is. Voorwaarde is dat er wordt gewerkt volgens de algemeen geldende zorgplicht die het zorgvuldig omgaan met de natuurwaarden benadrukt.

Bij de verdere uitwerking van de plannen moet een werkprotocol worden opgesteld om de risico's ten aanzien van de Flora- en faunawet tijdens de uitvoering te beperken of te voorkomen.

Het plangebied ligt op geruime afstand (6 à 7 kilometer) van de Natura 2000-gebieden Leekstermeer- en Zuidlaardermeergebied. Het terrein wordt van beide gebieden afgescheiden door stedelijke bebouwing en snelwegen. Om deze redenen, en gezien de beperkte omvang van het plangebied, is er geen sprake van invloed ten gevolge van dit plan op beide gebieden.

2.4 Groen

Het groen in het plangebied is door het Ingenieursbureau Gemeente Groningen geïnventariseerd. In het plangebied staan 76 bomen en 2240 m² houtopstand. Er staan geen monumentale bomen en er zijn geen bomen verplantbaar.

De conditie van de wilgen tegen over de Stuurboordwal zijn matig tot slecht en zijn inmiddels verwijderd.

Dit stedenbouwkundig plan heeft voor het groen zo goed als geen gevolgen mits voldaan wordt aan de volgende aanbevelingen:

- handhaving van de bomenrij langs de Kluiverboom, 5.00 uit stam boom geen ontgravingen;
- de groenstrook met de bomen langs de Kluiverboom minimaal 8.00m. breed maken;
- handhaving van de groenstrook ten noorden van de woonwijk;
- kabel en leidingstroken buiten de groenstroken aanbrengen.

In de hoofdwatgang, in het westen van het plangebied, wordt een duiker aangelegd. Handhaving van de wilg met nummer 5 is afhankelijk van nadere uitwerking.

3. Milieuaspecten

3.1 Geluidsaspecten

De geprojecteerde school is langs de Kluiverboom gelegen, de wijkontsluitingsweg van de wijk Lewenborg met momenteel 16000 mvt/etm.

De geluidbelasting varieert van 62,3 tot 62,9 dB(A) ex. aftrek art. 103 Wet geluidhinder.

Voor het vereiste binnenniveau van 30 dB(A) voor deze geluidgevoelige bestemming als onderwijs is een isolatiewaarde van maximaal 33 dB(A) noodzakelijk. Om deze reden wordt geadviseerd een niet geluidgevoelige ruimte zoals een verkeersruimte te creëren aan de geluidgevoelige zijde. Dit biedt wellicht ook eenvoudiger oplossingen ten aanzien van de vereiste ventilatie.

3.2 Luchtkwaliteit

De Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Dit is onder andere van toepassing bij het wijzigen van bestemmingsplannen, zoals uitgewerkt in de nota van toelichting bij het Besluit.. De relevante stoffen zijn N02 (stikstofdioxide) en fijn stof (PM10).

Stikstofdioxide

De jaargemiddelde concentratie aan de Kluiverboom bedraagt 32 microgr/m³.

De achtergrondwaarde in dit stadsdeel bedraagt 20 microgr/m³.

De maximale grenswaarde van 40 microgr/m³ in 2010 wordt niet overschreden, er is echter wel sprake van behoorlijk aandeel van het verkeer.

Fijn stof (zwevende deeltjes)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof bedraagt 30 microgram.

De achtergrondwaarde voor de stad is 26 microgram, het aandeel fijn stof van het verkeer is vergelijkbaar met andere intensief bereden wijkverzamelwegen.

De grenswaarde voor 2005 van 46 microgram/m³ (incl. zeezoutaftrek) wordt niet overschreden.

Ondanks dat er geen grenswaarden worden overschreden wordt uit het oogpunt van gezondheid geadviseerd om de ventilatie niet aan de zijde van de Kluiverboom te laten plaatsvinden.

Het fijn stof heeft geen drempelwaarde waaronder geen gezondheidseffecten optreden.

Zeezoutaftrek

Een deel van het fijn stof bestaat uit zeezout. Het is zeer waarschijnlijk dat geen schadelijke werking uitgaat en daarom mag van het ministerie VROM een afrek van de grenswaarde van 40 microgram worden toegepast (voor Groningen is dit 6 microgr./m³).

3.3 Bodem

Op het plangebied is in het najaar van 2005 verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen sprake is van verontreiniging van de bodem. Wel is het slib in de sloot licht verontreinigd. Dit vormt echter geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

In het Bodembeheerplan is aangegeven in welke situaties grond binnen de gemeente Groningen mag worden hergebruikt. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering ervan.

3.4 Externe Veiligheid

Langs de Kluiverboom vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

De afstand van het bouwplan tot de Oostelijke Ringweg is dusdanig groot, dat het externe veiligheidsrisico van die weg niet aanwezig is.

4. Waterparagraaf

Algemeen

Bij de ontwikkeling van de schoollocatie Kluiverboom speelt water een belangrijke rol. Een bestaande sloot moet worden gedempt en nieuw oppervlaktewater moet worden aangelegd. Om wateraspecten tijdig af te stemmen wordt de procedure van de watertoets doorlopen. Hiertoe wordt in een vroegtijdig stadium contact gelegd met het Waterschap, en worden de waterfacetten geïntegreerd in de planvorming. Het Waterschap heeft met het voorliggend plan ingestemd.

De bestaande locatie vormt nog een restant van het historische kleigrasland, zoals zich dat ten noorden en oosten van Beijum en Lewenborg uitstrekt. De bestaande sloten maken nog deel uit van de historische slootstructuur. Om de bouwlocatie te ontwikkelen zal deze worden opgehoogd. Regenwater kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, afvalwater kan worden geloosd op het gemengde rioolstelsel van Lewenborg.

Waterhuishouding

De locatie grenst aan de westzijde aan de bergingsvijvers van Lewenborg-west. Het peil bedraagt -1,60m NAP. Langs deze watergang, met de functie stedelijk water, vindt tevens de waterafvoer van het gehele stadsdeel Noorddijk plaats. Voor Noorddijk is een waterstructuurplan gemaakt, dat voorziet in een verbetering van de waterkwaliteit in het gehele gebied, waaronder ook het stedelijk gebied. Om de nieuwe Lewenborgsingel straks te kunnen doorspoelen met schoon water wordt op de schoollocatie een deel van dit watersysteem aangelegd (zie figuur). De aan te leggen watergang kan tegelijk de functie van stedelijke berging voor de ontwikkeling van de schoollocatie vervullen. Zodoende kan werk met werk worden gemaakt.



Bij de inpassing van het water vormen twee aspecten een belangrijke rol: veiligheid en ecologie. In de nabijheid van een school en woningen zullen flauwe taluds en plasbermen worden toegepast. Dit sluit aan op de wens om de nieuwe waterstructuren ook ecologisch goed in te passen, en tot drager van ecologische verbindingzones binnen de stad te maken. Bij stedelijke in- en uitbreiding is het veroorzakingsprincipe van toepassing. Dit houdt in dat er binnen het plangebied ruimte moet worden gecreëerd voor het tijdelijk bergen van water. De in het stedenbouwkundig plan geschetste waterpartij voorziet hier in voldoende mate in.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen speelt duurzaam waterbeheer ook een rol. Het gebruik van niet-uitlogende materialen, vertraging van de wateraf-

voer en het toepassen van bodempassages maken onderdeel uit van het beleid van de gemeente, zoals dat is verwoord in het gemeentelijk waterplan: Waterpas.

5. **Beheer**

De waterpartijen dienen vanaf de kant (maaipad) of vanuit het water (te waterlaadplaats maaiboot) bereikbaar te zijn. De keuze is afhankelijk van de breedte van het profiel.

6. **Juridische toelichting**

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is: 'Lewenborg 2001', vastgesteld op 30 oktober 2002 en goedgekeurd op 10 juni 2003. Het plan is op 25 februari 2004 onherroepelijk geworden.

In het voorliggend plan heeft de onderhavige locatie de bestemmingen Groen en Water.

Dit stedenbouwkundig plan heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats vormt het een aanzet voor de herziening van het geldende bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen zullen te zijner tijd via de procedure, neergelegd in de artikelen 23 tot en met 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast -en dat is momenteel het primaire doel- is het voorstel bedoeld als ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de aangewezen projectprocedure) met het oog op deze (bouw)plannen, die afwijken van het geldende bestemmingsplan, maar in overeenstemming zijn met de voorgenomen herziening van het plan. Voorwaarde voor toepassing van de aangewezen projectprocedure is dat Gedeputeerde Staten het plan voor toepassing van deze procedure in aanmerking laten komen. Dit kan als:

- het stedenbouwkundig plan voldoende inzicht biedt in de voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en de ruimtelijke effecten daarvan op de omgeving;*
- het stedenbouwkundig plan de instemming heeft van de gemeenteraad of een raadscommissie;*
- over het plan overleg is gevoerd met de Commissie Bestemmingsplannen.*

In het kader van de te houden inspraakprocedure op grond van de Inspraakverordening wordt het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd en wordt in die periode de mogelijkheid geboden schriftelijk opmerkingen over het plan in te brengen. Eventuele op- en aanmerkingen worden genoteerd in het inspraakverslag dat aan burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. In het inspraakverslag worden de ingekomen reacties weergegeven op een zodanige wijze dat duidelijk wordt gemaakt op welke onderdelen en in welke mate rekening is gehouden met de meningen. Het inspraakverslag wordt binnen drie maanden na afloop van de inspraakperiode aan burgemeester en wethouders aangeboden ter vaststelling. Het stedenbouwkundig plan wordt vervolgens samen met het inspraakverslag aan de Raadscommissie en de Raad voorgelegd voor instemming respectievelijk vaststelling.