

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 juni 2006

onderwerp: Stedenbouwkundig plan Q8

Aan de raad,

Inleiding

Bijgevoegd is het stedenbouwkundig plan Q8. Op 3 februari 2003 heeft het college ingestemd met de voorgenomen verplaatsing van het Q8-tankstation van de Houtunielocatie Sontweg naar de huidige carpoolplaats in Hoogkerk. De huidige carpoolparkeerplaatsen (ongeveer 30) worden verplaatst naar het nieuwe parkeerterrein plaats aan de Eemsgolaan, bedrijventerrein Kranenburg waar bijna 300 parkeerplaatsen zijn ingericht. Op langere termijn zal ten zuiden van de A7 een volwaardig transferium worden aangelegd.

Het gaat om een vervangende locatie voor het tankstation aan de Europaweg. Door de komst van het Griffetracé is dit deel van de Europaweg geen doorgaande verkeersroute meer. Dat was merkbaar in de

Ondertekening directeur(en)

Paraaf

Datum

Paraaf

Datum

Paraaf

Datum

Voorstel voor agendering (directiesecretaris) conform

discussie

B en W besluit

Besluit

Datum

Nummer

gemeentesecretaris

Paraaf Datum

conform discussie

Datum

burgemeester

Paraaf Datum

wethouder(s)

Paraaf Datum

Raadsvoorstel Datum

Nummer

Afgehandeld en naar archief

Paraaf Datum

Classificatienr.

bezoekersaantallen voor het tankstation. Bovendien is inmiddels aan de Sontweg de woningbouw 'Kop van Oost' gepland, waardoor het tankstation met LPG in de nabijheid niet langer kan worden gehandhaafd. De carpoolplaats in Hoogkerk blijkt een goede vervangende locatie. Om de bewoners van Hoogkerk geen groepsrisico te laten lopen is in overleg met Q8 besloten geen LPG-vulpunt of LPG-verkoop op de nieuwe locatie te situeren. Het tankstation gaat benzine en diesel verkopen en er worden een kleine winkel en een autowasstraat geplaatst.

De planvorming is vertraagd vanwege de eind 2004 gewijzigde wetgeving, het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Voor het verplaatsen van het tankstation had dit grote consequenties voor het LPG-vulpunt. De nieuwe regelgeving is enerzijds verscherpt, anderzijds afgezwakt. Onder de oude regelgeving mocht binnen 80 meter van een LPG-vulpunt niet worden gebouwd voor woningbouw. Kantoren en detailhandel was binnen bepaalde grenzen wel mogelijk. Bij de nieuwe regelgeving mag binnen 45 meter niet worden gewoond of gewerkt. Binnen 150 meter van het LPG vulpunt mag wel worden gewoond of gewerkt, echter hiervoor gelden normen. Deze normen worden uitgedrukt in een oriënterende waarde voor het groepsrisico. Bij de verplaatsing van Q8 bleken de woningen boven deze oriënterende waarde uit te komen. Bij nieuwe situaties heeft het college een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Hij moet aangeven en verantwoorden waarom hij een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico bewust accepteert. Hierbij moet de brandweer worden gehoord. De berekenwijze van het groepsrisico, het opstellen van de verantwoording maar ook de status van een oriënterende waarde leverde, ook landelijk, veel onduidelijkheden op. De gemeente Groningen is inmiddels een van de voorlopers in de analyse van de gegevens.

Wij achtten het niet acceptabel de bewoners van Hoogkerk met een toename van het groepsrisico te confronteren. Ook de brandweer heeft zich tegen de verplaatsing van Q8 met LPG-vulpunt verklaard. Hierop zijn met Q8 onderhandelingen gestart om na te gaan op welke wijze een toename van de oriënterende waarde voor het groepsrisico kon worden voorkomen. Uiteindelijk is in goed overleg gekozen voor het uitkopen van het recht op LPG verkoop.

Stedenbouwkundig concept

Het tankstation komt te liggen in een gebied dat verschillende doorgaande wegen kent. De A7 met afritten, de doorgaande route vanuit Peize, de Zuiderweg, de Peizerweg. De woonbebouwing ligt minimaal 70 meter van het tankstation, bedrijfsbebouwing ligt op ongeveer. Gezien de situering van het tankstation is het belangrijk dat zowel de bebouwing als de inrichting van het terrein zich voegen naar de al aanwezige functies, wonen en bedrijvigheid. Zo wordt het tanken aan de achterzijde georganiseerd. Hierdoor wordt eventueel storend geluid en licht zoveel mogelijk beperkt. De autowasstraat wordt aan de Zuiderweg gesitueerd, waardoor aan deze zijde enige bedrijvigheid is waar te nemen.

De terreininrichting moet aandacht krijgen. Containers en andere losse elementen worden geplaatst achter een gebouwde omheining of hagen. Om veiligheidsredenen mag groen het tankstation niet aan het zicht onttrekken.

Verkeersconcept

Om de doorstroming in het gebied te verbeteren worden rotondes aangelegd en de bestaande rotonde (Zuiderweg - Eemsgolaan - Johan van Zwedenlaan) wordt gedeeltelijk verbreed. Over deze aanpassingen wordt uw raad te zijner tijd geïnformeerd. De entree is om verkeerstechnische redenen gelegen aan de Zuiderweg/Eemsgolaan. Komend vanaf de afrit A7 is dat goed te zien. In verband met de doorstroming op de Eemsgolaan komen de in- en uitrit zo ver mogelijk vanaf de rotonde Zuiderweg - Eemsgolaan - Johan van Zwedenlaan af. Bijkomend voordeel is dat het verkeer dat het tankstation wil verlaten in de richting van de rotonde, sneller de Eemsgolaan op kan rijden.

De verwachting is dat per dag zo'n driehonderd motorvoertuigen het tankstation gaan bezoeken. Het betreft mensen die ook nu reeds gebruik maken van een route via de Eemsgolaan.

Op de toe- en afrit van de A7 in oostelijke richting liggen bushaltes. Die zijn middels voetpaden verbonden met de bestaande rotonde op de Zuiderweg en de Eemsgolaan. Deze verbindingen moeten gehandhaafd worden. Afhankelijk van de situering van het tankstation is het mogelijk het tracé van de voetpaden aan te passen. Mocht de situering van de in- en uitrit van het tankstation dit noodzakelijk maken dan is het toegestaan de bestaande bushalte langs de Eemsgolaan maximaal 20 meter op te schuiven.

Zodra meer duidelijk is over de situering van de te verleggen toe- en afritten A7 en de nieuwe rotondes in het gebied moet worden gekeken naar landschappelijke inpassing in het totale gebied.

De nu nog op de locatie aanwezige voetpaden, die met name van belang zijn in verband met de bushaltes, worden verlegd.

Flora en fauna

De locatie grenst aan de noordkant aan een te versterken ecologische verbindingroute nl. de Eemsgolaan. Aan de westkant van de Zuiderweg bevindt zich een ecologisch waardevol gebied. Deze verbindingen moeten in stand blijven.

De ontwikkelingen in dit stadsdeel zijn nog niet geheel uitgekristaliseerd. Vanuit de ontwikkeling van de stedelijke ecologische structuur moet nog een groene verbinding met de zuidkant van de A7 (Peizermade) gezocht worden. Dit betekent dat de berm tussen de westelijke sloot van de planlocatie en de Zuiderweg als potentiële ecologische noord-zuidverbinding behouden moet blijven.

Archeologie

Uit het archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat de kans op onverstoorde archeologische grondsporen in het plangebied klein is. Vervolgonderzoek wordt voor het plangebied niet noodzakelijk geacht.

Juridische paragraaf

Om de nieuwe invulling van het terrein mogelijk te maken is het noodzakelijk een stedenbouwkundig plan op te stellen dat dient voor het verkrijgen van vrijstelling van het huidige bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan voor het gebied dient dan als ruimtelijke onderbouwing voor het verkrijgen van toestemming van GS om gebruik te kunnen maken van artikel 19.2 van de WRO (aangewezen projectprocedure).

Milieuaspecten

Het te realiseren tankstation verkoopt, nu en in de toekomst, geen LPG. Het tankstation valt daardoor onder de AMvB Tankstations Wet milieubeheer. Het tankstation kan en moet op deze locatie voldoen aan de standaardvoorschriften. Een te realiseren tankstation vormt daarmee geen risico voor bebouwing in de omgeving. Milieubelasting door eventuele verkeersaantrekkende werking is verwaarloosbaar (zie ook paragraaf verkeersconcept). Het geluid dat wordt veroorzaakt door het tankstation wordt overstemd door het geluid vanaf de A7 en andere naastgelegen routes. De afstand tussen tankstation en woningen is dusdanig dat geluidoverlast niet zal optreden.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit moet bij overdracht aan de ontwikkelaar geschikt zijn voor het beoogde doel. In het gebied blijkt een grondwatervervuiling aanwezig te zijn. De gemeente Groningen is verantwoordelijk voor de sanering van de grond zodat het geschikt is voor het beoogde doel.

Communicatie

Tijdens de planvorming is het plan enkele malen doorgesproken met de VWH.

Op het moment dat het stedenbouwkundig plan is vrijgegeven voor inspraak is een advertentie geplaatst in de Groninger Gezinsbode en is het plan met begeleidend schrijven bij de Hendrik de Vriesstraat bezorgd. De VWH heeft het stedenbouwkundig plan op haar internetsite geplaatst. De inspraakperiode duurt vier weken. In het bijgevoegde inspraakverslag zijn de bedenkingen opgenomen en besproken.

Planning

Om de woningbouw bij de Houtunielocatie niet verder te vertragen wordt volgens planning dit tankstation eind 2006 opgeleverd.

Financiële paragraaf

Resultaat

In de onderliggende grondexploitatie Q8 is 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.

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 Q8 worden geraamd op € 772.500,= op eindwaarde (31 december 2006).

De opbrengsten worden geraamd op € 772.500,= op eindwaarde (31 december 2006).

Het verwachte resultaat bedraagt € 0,= op eindwaarde (31 december 2006).

Kansen en risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van een aantal risico's en kansen. Een deel van de risico's is gerelateerd aan de noodzakelijke sanering. Een ander risico heeft te maken met de aanwezigheid van een glasvezelkabel op de nieuwe Q8-locatie. Totaal is een bedrag van € 115.000,= berekend, waarbij 1 PM post is opgenomen.

Naast risico's heeft het project ook financiële kansen. De milieudienst bekijkt de mogelijkheid voor een subsidie voor de saneringskosten en er wordt gekeken naar de mogelijkheden te besparen op de grondaankoop voor de nieuwe locatie. Totaal aan kansen is een bedrag van € 44.500,= tot € 57.500,= berekend, waarbij 1 PM post is opgenomen.

Indien een 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.

Kredietaanvraag

Er wordt een krediet aangevraagd van € 772.500 ,= .

Het college besluit:

1. Het inspraakverslag vast te stellen.
2. De raad voor te stellen:
 - I. het stedenbouwkundig plan Q8 vast te stellen.
 - II. de exploitatiebegroting Q8 vast te stellen;
 - III. voor de uitvoering van het plan een krediet beschikbaar te stellen van € 772.500,- (exclusief BTW).
 - IV. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.
3. Het desbetreffende raadsvoorstel daartoe vast te stellen en voor te leggen aan de raad.
4. De begroting 2006 van de dienst RO/EZ dienovereenkomstig te wijzigen.