

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1422598

Registratienummer :

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan "Waterknoop"

Groningen,

Aan de raad,

Herontwikkeling locatie "Gebroeders Dekker", Regattaweg.

Het stedenbouwkundige plan "Waterknoop" beoogt de herontwikkeling van het terrein van de bouwonderneming "Gebroeders Dekker" aan de Regattaweg. Deze locatie is zowel onderdeel van "De Intense Stad" als van de visie "Eemskanaalzone – Verbinding in Stad", die in december 2005 door uw raad is vastgesteld. De Waterknoop is in die visie één van de hoekpunten van het Waterplein, dat wordt gevormd door de kruising van het Eemskanaal en het Winschoterdiep/Van Starckenborghkanaal. In de vorm van solitaire hoogbouw hier wordt de maat van het Waterplein bepaald. De inhoud en de voortgang van De Intense Stad is door u behandeld in de raadscommissie R&V van 22 juni 2004. Verreweg de meeste plannen konden rekenen op de waardering van de commissie, waaronder ook de Waterknoop. Het voorliggende stedenbouwkundige plan is de volgende stap in dit proces. Indien uw raad instemt met het stedenbouwkundige plan, dient het bij de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO als ruimtelijke onderbouwing van de bouwaanvraag.

Het programma en de opzet.

Het plan omvat de bouw van twee woontorens van 24 bouwlagen met een totale hoogte van circa 75 m. Deze torens worden in de bovenste lagen met elkaar verbonden, waardoor een poortgebouw ontstaat. De vestiging van een restaurant in de overkluizing wordt onderzocht. Vanaf de Koningsweg biedt de opening tussen de torens een doorkijk richting het centrum. Aansluitend aan dit poortgebouw is een lager gebouwdeel geprojecteerd, waarin het parkeren een plek zal krijgen en ook aan woon-werkfuncties onderdak kan worden geboden.

Het totale woonprogramma omvat 250 woningen in het middeldure en dure segment waarvan 200 in de 1^e fase. De parkeervoorzieningen voldoen aan de norm (totaal 348 p.p. in de 1^e fase). Daarvan worden 200 p.p. in het gebouw opgevangen in een half verdiepte parkeergarage in de onderste bouwlaag. De overige plekken worden op maaiveld aan de zijde van de Regattaweg gerealiseerd.

Op dit moment wordt het volgende programma in het DO uitgewerkt:

- 20 appartementen van gemiddeld 85,5 m² (5 woningen op 1 laag)
- 112 appartementen van gemiddeld 108 m² (4 woningen op 1 laag)
- 30 appartementen van gemiddeld 145 m² (3 woningen op 1 laag)
- 8 appartementen van gemiddeld 217 m² (2 woningen op 1 laag)
- 8 loftappartementen van gemiddeld 210 m² (in de brug)
- 18 appartementen van gemiddeld 104 m² (vleugel)
- 4 penthouses van gemiddeld 154 m² (vleugel).

Het complex zal op de markt worden gebracht onder de naam "Tasmantoren". De verkoop start naar verwachting in december 2007. Dan zullen ook de definitieve verkoopprijzen worden bepaald. De start van de bouw is voorzien in maart 2008.

Aansluitend op het lage bouwdeel en wel aan de zuidzijde is een ander hoogteaccent gedacht in de vorm van een woontoren van maximaal 15 bouwlagen met een hoogte van circa 45 m dat ruimte biedt aan 50 appartementen. Deze toren moet worden gezien als tweede fase van de ontwikkeling, maar is in dit stedenbouwkundig plan al wel meegenomen.

Het gebied tussen het gebouwencomplex en de dijk van het Eemskanaal krijgt een groene en ecologische inrichting met daarin een waterelement dat verwijst naar de voormalige loop van de Hunze.

In het complex zal een duurzame oplossing worden toegepast voor het energieverbruik, namelijk koude-warmte opslag.

Inspraak.

Het plan is op 28 december 2006 vrijgegeven voor inspraak en heeft tot en met 6 februari 2007 ter inzage gelegen. Op 18 januari 2007 vond in buurthuis d'Oliemolen een inspraakbijeenkomst plaats. Het verslag van die bijeenkomst evenals de ingebrachte zienswijzen en onze reactie daarop, treft u aan in de bijgevoegde Inspraakrapportage. De zienswijzen betreffen vooral de invloed van het gebouwencomplex op het woongenot van de direct aanwonenden (schaduwwerking, verkeersafwikkeling, windhinder) en de sterk afwijkende schaal van het complex in relatie tot het dorps karakter van de omgeving.

Uiteraard is er bij hoogbouw sprake van schaduwwerking en zullen omwonenden hier in een aantal gevallen mee te maken krijgen. Schaduwwerking doet zich voor gedurende 1 à 2 uur per dag en overwegend gedurende hooguit een half jaar (najaar tot voorjaar). In een enkel geval kan dat iets meer zijn. Wij beoordelen deze effecten in deze situatie als onvermijdelijk en acceptabel.

De verkeersafwikkeling baart de omwonenden zorgen. In de huidige situatie ervaart men de kruising Rijksweg/Pop Dijkemaweg al als gevaarlijk. Ook de brug in de Regattaweg wordt vanwege medegebruik door het vrachtverkeer als gevaarlijk voor het langzaam verkeer ervaren. Wij zijn van mening dat deze problemen op zich niet substantieel vergroot worden door de bouw van het appartementencomplex. Hierin worden wij gesteund door Commissie Ruimtelijk Plannen (zie hierna). Wel is de doorstromingsproblematiek op dit punt bekend. Hierbij moet direct worden

aangetekend, dat deze problematiek zich alleen voordoet tijdens de spitsperiode. Tijdens de inspraakavond is door de aanwezigen aangegeven dat de oversteekbaarheid van dit punt voor de fiets / de halte situatie en de doorstromingsproblematiek de nodige aandacht vragen. Onderzocht is of met een pakket van maatregelen op deze opmerkingen kan worden ingespeeld. Uit dit onderzoek blijkt dat het technisch mogelijk is om de cyclustijd van de regeling te verkorten (geeft een betere doorstroming). De oversteekbaarheid kan worden verbeterd door de aanleg van eilanden tussen het fietspad en de rijbaan.

Op dit moment wordt gestart met de planvoorbereiding voor een ontwikkeling tussen de Oostersluisweg en de Pop Dijkemaweg. In onze visie zijn de bedrijfsterreinen Ulgersmaweg en Oosterhoogebrug prima ontsloten op de Oostelijke Ringweg. De Pop Dijkemaweg en directe omgeving kan zich transformeren van bedrijfsterrein naar een gebied met hoofdzakelijk woon-/werkcombinaties. Deze ontwikkeling kan ertoe leiden dat verkeerssituatie op vorengenoemd punt kan gaan wijzigen. Een mogelijke optie is het beperken van de verkeersfunctie van de Pop Dijkemaweg, gedeelte tussen de Rijksweg en de Stadsweg. Deze of andere ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het ontwikkelingsniveau van het kruispunt Rijksweg/Pop Dijkemaweg. Gezien het gegeven dat op korte termijn wordt gestart met de projectvoorbereiding voor het plan tussen de Oostersluisweg en de Pop Dijkemaweg zijn wij voornemens van dit project de hoofdlijn vast te leggen en in samenhang daarmee een adequaat pakket maatregelen te nemen voor het kruispunt Rijksweg/Pop Dijkemaweg.

Een ander voorstel dat naar voren is gebracht in ons overleg met aanwonenden betreft een verbod voor vrachtverkeer voor de toegang van het bedrijfsterrein Oosterhoogebrug via de brug in de Regattaweg. Hierover gaan wij in overleg met de bedrijvenvereniging NO om te bezien of een verbod voor vrachtverkeer via de Regattaweg te realiseren is. Wij schatten dat dit niet op bezwaren stuit, aangezien tamelijk recent een goede ontsluiting op de ringweg en op het Damsterdiep is gerealiseerd aan de oostzijde van het terrein. Hiervan wordt inmiddels ook al overwegend gebruik gemaakt door het zware verkeer.

Commissie Ruimtelijke Plannen.

Tevens hebben wij het plan voor advies voorgelegd aan de kleine commissie in het kader van het overleg ex artikel 10 BRO.

De commissie spreekt zijn waardering uit voor de uitgebreide en zeer zorgvuldige onderzoeken die aan het plan ten grondslag liggen. Ze volstaat dan ook met het maken van enkele opmerkingen. Het gaat daarbij vooral om vragen betreffende de onderliggende onderzoeken. Deze vragen zullen worden beantwoord bij de aanvraag van uw college voor een bevoegdheidsverklaring voor de toepassing van artikel 19.2 WRO. Voor het plan zelf geven de vragen en opmerkingen geen aanleiding tot aanpassing. Een aantal nadere eisen betreffende de relaties tot de veiligheid voor het scheepvaartverkeer zal door de ontwikkelaar worden uitgevoerd.

De commissie kan verder instemmen met de formulering dat de realisering van ca. 250 appartementen op de planlocatie in de spitsuren een beperkte verhoging van de verkeersintensiteit bij de kruising met de Rijksweg en de op- en afritten bij de Beneluxweg tot gevolg heeft. Wel is de commissie bezorgd over de verkeersveiligheid. Zij beschouwt daarbij de brug in de Regattaweg als knelpunt qua

verkeersveiligheid voor langzaam verkeer en verzoekt daaraan nader aandacht te schenken. Hiervoor hebben wij al aangegeven op welke wijze wij hierin denken te handelen.

In het kader van de planontwikkeling is onderzoek verricht naar mogelijke windhinder die van de bouw van de toren uit kan gaan. Dit onderzoek is verricht door middel van het plaatsen van een maquette van de beoogde nieuwbouw in een windtunnel. De conclusie van het onderzoek is, dat er op grond van mogelijke windhinder geen belemmeringen zijn voor realisering van het bouwplan. Realisering van het gebouw zal het windklimaat bij omliggende bebouwing en op de dijk niet relevant beïnvloeden. Direct rond het gebouw is geen sprake van windgevaar, maar wel kan op een aantal plaatsen sprake zijn van een verminderd comfort. Dit geldt vooral bij de hoofdentree, op het "terras" achter de hoofdentree op de balkons en rond de hoekpunten aan de zuid-, noord- en westkant. Dit kan met relatief eenvoudige maatregelen voor een belangrijk deel worden verholpen.

Externe veiligheid.

Het plangebied bevindt zich buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid die in het kader van externe veiligheid aandacht behoeft. Dit geldt voor zowel het groepsrisico als het persoonsgebonden risico. Wat betreft het risico externe veiligheid scheepvaart geldt, dat voor het Eemskanaal/Winschoterdiep volgens de Risicoatlas wordt voldaan aan de norm voor het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie. Wel leidt de realisatie van het gebouwencomplex aan de Regattaweg per definitie tot een toename van het groepsrisico. Toename van het groepsrisico is onder omstandigheden aanvaardbaar. De toename van het groepsrisico ten opzichte van het transport van gevaarlijke stoffen is hier, in relatie tot de oriënterende waarde van het groepsrisico, zodanig gering dat deze verantwoord kan worden geacht. In de toelichting op het plan is dit als zodanig verwoord.

Financiën.

Het gaat hier om een particulier initiatief op eigen grond. De apparaatskosten van onze inzet worden gedekt door de ontwikkelcombinatie en is vastgelegd in een overeenkomst. Wij verzoeken u ons het planvoorbereidingskrediet van € 60.000,-- gegeven deze dekking ter beschikking te stellen.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Stedenbouwkundig plan "Waterknoop"					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocatie	60.000	60.000	-			-
Totale begrotingswijziging	60.000	60.000	-	-	-	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. het stedenbouwkundige plan "Waterknoop" vast te stellen;

- II. kennis te nemen van de inspraakrapportage betreffende het stedenbouwkundige plan "Waterknoop";
- III. een planvoorbereidingskrediet van € 60.000,-- ter beschikking te stellen met als dekking de bijdrage van de ontwikkelaar met een overeenkomstig bedrag;
- IV. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.