

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1861584

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In 2004 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het Kantorenpark Europapark, het gebied tussen de Euroborg en Menzis. In de praktijk, bij de ontwikkeling van de eerste bouwplannen, bleek een aantal elementen uit dat beeldkwaliteitsplan tot moeilijkheden bij de realisatie te leiden. Ook het in 2002 voor dit gebied opgestelde bestemmingsplan is op onderdelen achterhaald en behoeft bijstelling. Dit aangepaste bestemmingsplan voor de kantorenlocatie is inmiddels in procedure. In onze brief van 29 januari jl. hebben we u geïnformeerd over deze procedure, waarbij we ook zijn ingegaan op het beeldkwaliteitsplan. Deze brief heeft u aan de orde gehad in de raadscommissie Ruimte & Wonen van 4 maart jl.

Het beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark (maart 2009) betreft de eerste vier van de vijf stroken (tellend vanaf de A7) van het kantorengedeelte. We onderzoeken de mogelijkheid om de vijfde strook in te vullen met woningbouw. In die zin was deze strook één van de Intense Laagbouwlocaties. Overigens is dit conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan Europapark, waar binnen het kantorenkwadrant ruimte was voor 80.000-110.000 m² BVO kantoren en maximaal 120 woningen. Daarbij kon ook aan een menging worden gedacht. Met de huidige procedures wordt er een scheiding aangebracht tussen het kantoren- en woninggedeelte. In de praktijk bleek er geen markt te zijn voor menging. Het Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark bevat, naast een toelichting op de stedenbouwkundige opzet, randvoorwaarden en eisen voor architectuur en inrichtingseisen voor de semi-openbare ruimte. Ook zijn kwaliteitsuitgangspunten opgesteld voor de locatie van groen, de vormgeving van de entrees tot de gebouwen. Een drietal ruimtelijke onderwerpen heeft een vertaling gekregen in het bestemmingsplan:

- Stedenbouwkundige opzet. De kantoren zijn geordend in vier strips parallel aan de A7 en het Winschoterdiep. Elke strip bestaat uit een halfverdiepte parkeerbak, met kantoren op pilaren daarin. Binnen de vier strips zijn alle kantoorgebouwen vormgegeven als schijven, die

- haaks op het Winschoterdiep of de Europaweg zijn georiënteerd.
- Rooilijnen. Het gewenste beeld voor het kantorenpark is dat van een duidelijk door een wand begrensde eenheid, met binnenin wat meer variatie en verspringingen in de rooilijnen.
- Bebouwingshoogte. Het gewenste hoogtebeeld bestaat overwegend uit vier à vijf bouwlagen (in uitzonderingsgevallen zes bouwlagen), met willekeurig verspreid in het gebied hoogteaccenten, die bij voorkeur fors hoger zijn dan de basishoogte (maximaal 12 bouwlagen).

Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door uw raad als toetsingskader dienen voor de welstandscommissie. We hebben het beeldkwaliteitsplan bij de stukken gevoegd.

Inspraak.

Het beeldkwaliteitsplan heeft, samen met het bestemmingsplan voor de kantorenlocatie, conform de Inspraakverordening gedurende 4 weken ter inzage gelegen van 5 februari tot en met 5 maart 2009. Uit de Woningwet, artikel 12a sub 2, volgt dat deze terinzagelegging tevens noodzakelijk is om het beeldkwaliteitsplan deel te laten uitmaken van de Welstandsnota. Van de geboden mogelijkheid om op beide plannen in te spreken is geen gebruik gemaakt.

Vervolgprocedure.

Nu de inspraak- en overlegprocedure is beëindigd, loopt het besluitvormingsproces tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan uit elkaar. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt na de terinzagelegging ter vaststelling aan u aangeboden, waarna nog een beroepsprocedure geldt voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. We verwachten dat we het bestemmingsplan in september aan u kunnen aanbieden zodat het in november de hele procedure heeft doorlopen. Het beeldkwaliteitsplan bieden we nu ter definitieve vaststelling aan.

Bestemmingsplan.

Met dit voorstel informeren we u ook over de stand van zaken met het bestemmingsplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in dezelfde periode als het beeldkwaliteitsplan ter visie gelegd in het kader van de inspraak- en overlegperiode. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen, wel overlegreacties. Naar aanleiding van die reacties hebben we één paragraaf desgevraagd (door de Hulpverleningsdienst) geactualiseerd, te weten de paragraaf externe veiligheid. Overigens heeft deze wijziging geen invloed op de bebouwingsmogelijkheden van het plan, maar is het een puur formele kwestie. Zoals gezegd is het ontwerp-bestemmingsplan nu ter visie gelegd, zodat belanghebbenden gedurende zes weken zienswijzen kunnen indienen.

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. het Beeldkwaliteitsplan Kantorenpark Europapark vast te stellen;
- II. dit besluit bekend te maken in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.