

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1419900

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort-zuid.

Groningen,

Aan de raad,

Gemengd bedrijventerrein van ca. 28 ha en vastlegging Hunzezone.

Zoals aangekondigd in de beleidsnota's "De Stad van Straks Extra" en "Van nu naar straks" is voor het gebied ten oosten van afvalverwerking Stainkoel'n en tussen de Winschoterweg en de Rijksweg A7 een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld, genaamd Eemspoort-zuid. Het biedt ca. 28 ha uitgeefbaar gemengd bedrijventerrein vanaf 2009. Enkele jaren geleden, bij het begin van de planontwikkeling, werd op deze locatie nog uitgegaan van een bedrijventerrein voor milieugerelateerde bedrijvigheid, als vervolg op de Milieuboulevard I (aan de westzijde van het Winschoterdiep). Door de actuele marktsituatie voor milieugerelateerde bedrijvigheid is een voorspoedige ontwikkeling van dit bedrijventerrein niet meer realistisch. Milieuboulevard I heeft nog steeds ruimte beschikbaar voor milieu-innovatieve bedrijvigheid. In de nota *Van nu naar straks* wordt een bredere segmentering en invulling op grootschalige bedrijventerreinen aangekondigd, die nu hier wordt geëffectueerd.

Het andere belangrijke onderdeel van het plan is de Hunzezone. Deze ecologische strip vormt de natuurlijke verbinding van de polders ten noorden van het Zuidlaardermeer en de Hunzezone in Eemspoort en volgt het historische verloop van het voormalige riviertje De Hunze.

Bestemmingsplan.

Voorliggend plan is stedenbouwkundig en qua bouwvoorschriften voor een groot deel geënt op het bestemmingsplan Eemspoort. De Hunzezone wordt ook hier ingepast, de doelgroep en prijsstelling zijn vergelijkbaar, alsmede de verkavelings-richting.

Het afgelopen jaar, na de eerste terinzagelegging, is het plan op een aantal punten ingrijpend aangepast. Dat kwam met name doordat extra grond kon worden verworven. Dat bood mogelijkheden voor een betere stedenbouwkundige opzet en een betere, op de ontwikkelingen rondom het Euvelgunnetracé afgestemde, ontsluiting van het bedrijventerrein. Eén van de gevolgen daarvan is dat in de noordpunt van het bedrijventerrein een stedenbouwkundig hoogte-accent mogelijk is gemaakt (maximaal 30 m), waar zich kantoorachtige bedrijvigheid kan vestigen. Door de nota Terrein in

Bedrijf is het daarnaast mogelijk geworden zelfstandige kantoren tot 500 m² bruto vloeroppervlak toe te staan. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan.

Meer in detail hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

1. het agrarisch perceel met opstallen Oude Roodehaansterweg 17 kon worden verworven. Dat heeft kansen geboden voor verbeteringen in het stedenbouwkundig plan zijnde:
 - a. een andere vormgeving en uitbreiding van het nieuwe bedrijventerrein aan de noordzijde, in combinatie met een betere ontsluiting. Er ontstaat op deze wijze een betere rechtstreekse verbinding met bedrijventerrein Eemspoort. De plangrens sluit hier nu beter aan op het toekomstige knooppunt Engelbert;
 - b. de agrarische bestemming van het perceel kan worden gewijzigd in de bestemming Natuur, waardoor de Hunzezone tot aan de A7 kan worden doorgezet en aansluiting op de Hunzezone in Eemspoort bijna wordt bereikt;
 - c. de mogelijkheid om het bebouwde perceel (een oude boerderij) uit te geven voor bedrijfsdoeleinden, waarbij nieuwbouw (evt. met bedrijfswoning) mogelijk is. Hiervoor zijn de bouwgrenzen en bouwvoorschriften aangepast. In de huidige opstallen is een manege gevestigd (Ruiter- en Ponyclub Advendo). Beëindiging hiervan is noodzakelijk om de gewenste bestemming te realiseren. In overleg zal naar een andere locatie voor de club worden gezocht;
2. de in het ontwerpplan opgenomen mogelijkheid voor een tweede, zuidelijke ontsluiting van het bedrijventerrein is vervallen. Ruimtelijk en verkeerskundig gezien, en ook voor de hulpdiensten, is deze ontsluiting niet noodzakelijk. Ook omdat in het ontwerpplan de mogelijkheid van slibopslag op het bedrijventerrein is uitgesloten, is de aanvoer daarvan vanaf een laad- en loskade aan het Winschoterdiep via deze zuidelijke ontsluiting niet meer aan de orde. De laad- en loskade is overigens wel gehandhaafd in het plan, omdat die een functie kan krijgen voor de Stainkoel'n en ook voor anderssoortige goederen of materialen zou kunnen worden gebruikt. Wel blijft ter plaatse een fietsverbinding mogelijk tussen Hunzezone en Winschoterweg. De hulpdiensten maken gebruik van de noordelijke ontsluiting, met een tweede (nood)ontsluiting via Stainkoel'n;
3. de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst laat ook bedrijven toe in de informatietechnologie en researchbedrijven. Omdat deze bedrijven in een kantoorachtige setting opereren, biedt dit stedenbouwkundig gezien de kans om in de noordpunt van het bedrijventerrein een hoogte-accent toe te staan tot 30 m, waar elders een maximumhoogte van 15 m wordt toegestaan.

Overige wijzigingen:

4. de paragraaf externe veiligheid in de toelichting is aangepast. In een nader advies heeft de regionale brandweer aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan een toename van het groepsrisico veroorzaakt, die echter onder de oriënterende waarde blijft. Door de vestiging van bedrijven met bijbehorend personeel, bevinden zich in de toekomst meer mensen in het invloedsgebied van de Rijksweg A7 (waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd) dan voorheen. Deze toename

wordt verantwoord geacht, afgewogen tegen het belang van de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein,¹

5. het enige perceel dat nog niet kon worden verworven, in de noordwestpunt van het plangebied, krijgt de bestemming Natuur in plaats van Agrarisch. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied liggen er al gebruiksbeperkingen op het perceel (Agrarisch gebied met landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarde). De bestemming Natuur kent soortgelijke beperkingen (o.a. aanlegvergunningstelsel), zodat deze zonder bezwaar (planschadeclaim) op het perceel kan worden gelegd;
6. er zijn dwarsprofielen aan de plankaart toegevoegd voor de Hunzezone en de tussenwegen, terwijl het dwarsprofiel voor de wijkontsluitingsweg is gewijzigd o.a. door de opname van een dubbelzijdig fietspad in het oostelijk deel.

Juridisch-technische aanpassingen:

7. uit artikel 7 bedrijventerrein vervalt onder lid 1, nr. e omdat een slibtransportleiding op het bedrijventerrein niet zal worden gerealiseerd;
8. aan de gebruiksbeperkingen van artikel 7 Bedrijfsdoeleinden wordt ten behoeve van het representatief front een gebruiksverbod voor parkeren op het voorerf en voor zelfstandige kantooruimte groter dan 500 m² bvo toegevoegd;
9. enkele nummeringcorrecties in opsommingen.

Zienswijze.

Er is één zienswijze ingediend op het ontwerp, en wel door de heer Th.F.K. Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27. Wij stellen u voor ten aanzien van de verschillende onderdelen van de zienswijze de volgende standpunten in te nemen.

1.

De bestemming Agrarische doeleinden kan worden gewijzigd in de bestemming Natuur nu de gemeente een aanzienlijk deel van deze gronden (Oude Roodehaanster-weg 17) heeft verworven. Daarmee kan een vloeiender aansluiting tussen de Hunzezone ter plaatse van Eemspoort-zuid en de Hunzezone in Eemspoort (ten noorden van de A7) worden gemaakt.

Voorstel antwoord:

het bestemmingsplan is op dit punt inderdaad aangepast (zie hiervoor onder 1b. en 5.)

2.

Het bestemmingsplan moet de gewenste recreatieve fietsverbinding tussen de binnenstad en het Buitengebied mogelijk maken. Het betreft hier de verbindingen met de Euvelgunnerweg en de Winschoterweg. Hetzelfde geldt voor de aanleg van duikers en ecotunnels onder de A7.

Voorstel antwoord:

de voor deze voorzieningen geldende bestemmingsplannen (Buitengebied 1998,

¹ tekst wordt nog aangepast n.a.v. nieuw advies MD/HVD i.v.m. toestaan van kantoren tot 500 m²

Eemspoort en Oude Roodehaan) maken deze voorzieningen mogelijk.

3.

Beeldkwaliteit bedrijvenfront naar de zijde van de Hunzezone. Er wordt gevraagd om afstemming van het bestemmingsplan met de geëvalueerde Welstandsnota op de punten van de netwerktoets, reflecterend gevelmateriaal en de reclametoets.

Voorstel antwoord:

het bestemmingsplan regelt geen welstandsaspecten, maar de voorstellen zullen worden overwogen in de aanstaande wijziging van de Welstandsnota.

4.

Waterhuishouding: gevraagd wordt om aandacht voor het waterpeil in verband met mogelijke verzakking van bestaande funderingen van gebouwen in de Hunzezone.

Verder wordt gewezen op de noodzaak van indeling van het plangebied in verschillende poldertjes als gevolg van hoogteverschillen in het gehele Hunzezonegebied (Eemspoort en Eemspoort-zuid). Vanaf mei-juni is er onvol-doende toevoer vanuit het Zuidlaardermeer naar de hoger gelegen delen. Aanvoer vanuit de inlaat bij de Euvelgunnerbruggen blijft noodzakelijk.

Voorstel antwoord:

- funderingen: dit punt zullen wij ter harte nemen en in de uitwerking van de plannen meenemen;
- poldertjes: het Hunzezonegebied is ingedeeld in verschillende poldertjes met elk hun eigen peilen. Dit is beschreven in het Waterhuishoudkundig plan opgesteld door Arcadis (titel "Watersysteem Hunzezone, Eemspoort en Eemspoort-zuid" maart 2005). Hierin staat ook aangegeven wat de diverse waterpeilen moeten zijn; rondom de Euvelgunnerweg 0.70-NAP. Dat dit in de praktijk niet haalbaar is kunnen wij niet bevestigen, maar het is wel voor te stellen dat dit peil in droge periodes moeilijk te handhaven is. Daarom is het inderdaad wenselijk de genoemde inlaten bij de "Euvelgunnerbruggen" (t.h.v. Osloweg) vooralsnog te handhaven.

5.

Verzocht wordt om het deel van de Hunzezone dat ligt in het bestemmingsplan Stainkoel'n bij het bestemmingsplan Eemspoort-zuid te voegen zodat zeker is dat ook dit gebied wordt meegenomen bij de inrichting.

Voorstel antwoord:

de Hunzezone, ook het deel dat in het bestemmingsplan Stainkoel'n valt, wordt volledig ingericht. De financiering van het deel dat in het bestemmingsplan Eemspoort-zuid valt, is in de exploitatie van dit plan opgenomen. Voor het deel Stainkoel'n worden nog middelen, o.a. uit regionale subsidiemogelijkheden, gezocht.

Voorgestelde wijzigingen.

De ingediende zienswijzen en de overige aanpassingen zoals hiervoor beschreven betekenen de volgende aanpassingen van plankaart en voorschriften.

Plankaart:

- a. de bestemming Agrarische doeleinden vervalt;
- b. de bouwgrenzen van het perceel Oude Roodehaansterweg 17 worden gewijzigd en ter plekke vervalt de aanduiding "manege toegestaan";

- c. de plangrens aan de zuidzijde van het plangebied wijzigt, waarmee de bestemmingen Natuur en Verkeersdoeleinden ter plaatse vervallen;
- d. aan de noordzijde van het plangebied wordt de situering van de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Bedrijventerrein gewijzigd en wordt tevens de plangrens gewijzigd;

voorschriften:

- e. in artikel 6 Bedrijfsdoeleinden
 - vervalt lid 1.d.;
 - wordt lid 6.2.2.b. gewijzigd in: "het op de op de kaart aangegeven maximale bebouwingspercentage en de maximale hoogte dienen in acht te worden genomen", waarbij lid 6.2.2.c. komt te vervallen;
- f. in artikel 7 Bedrijventerrein vervalt lid 1.e en wordt, onder vernummering van lid 7.1.c. t/m h. tot 7.1.d. t/m i., een nieuw lid c. toegevoegd dat zelfstandige kantoren tot 500 m² bvo toestaat;
- g. in artikel 7 Bedrijventerrein worden aan lid 7.5.2, onder vernummering van de leden 7.5.2.b. t/m f. tot 7.5.2.d. t/m h., toegevoegd gebruiksverboden met betrekking tot parkeren op het voorerf (b.) en vestiging van zelfstandige kantoren boven de 500 m² bvo (c.);
- h. artikel 9 Agrarische doeleinden vervalt, waardoor de artikelen 10 t/m 14 worden vernummerd tot 9 t/m 13.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2007							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ					
Raadsvoorstel		Aanvullend uitvoeringskrediet project Eemspoort Zuid					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel					
Soort wijziging		Investing					
Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07	Bedrijventerreinen / kantoren	23.146.640	23.146.640	-			-
Totalen begrotingswijziging		23.146.640	23.146.640	-	-	-	-

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

- I. in te stemmen met de voorgestelde reactie op de ingediende zienswijze van de heer Th.F.K. Dijkhuis;
- II. het bestemmingsplan Eemspoort-zuid vast te stellen en daarbij de ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, voorgestelde wijzigingen in plankaart en voorschriften a. tot en met h. aan te brengen;
- III. de grondexploitatie Eemspoort-zuid vast te stellen;
- IV. een aanvullend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 23.146.640,-- bovenop het al beschikbaar gestelde krediet van € 3.344.360,-- zodat een totaal krediet van € 26.491.000,-- beschikbaar komt, een en ander conform de grondexploitatie Eemspoort-zuid;

- V. de kosten te dekken uit de verkoop van bouwrijpe kavels als weergegeven in de grondexploitatie Eemspoort-zuid;
- VI. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.