

# COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

## VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 januari 2007  
onderwerp: Waterknoop

### MOTIVERING

#### **Herontwikkeling locatie “Gebroeders Dekker”, Regattaweg**

Bijgevoegd is het conceptstedenbouwkundig plan "Waterknoop". Dit plan 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 op de Eemskanaalzone, die in december 2005 door de 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 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. Daarmee heeft de herontwikkeling van de locatie in potentie een stevig bestuurlijk fundament. Het voorliggende conceptstedenbouwkundige plan is de volgende stap in dit proces. Indien de raad instemt met het stedenbouwkundige plan, dient het bij de toepassing van artikel 19 lid2 WRO als ruimtelijke onderbouw 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 75m. 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 woon- werkfuncties onderdak kan worden geboden.

Het totale woonprogramma omvat 250 woningen in het middeldure en dure segment waarvan 200 in de 1<sup>e</sup> fase. De parkeervoorzieningen voldoen aan de norm (totaal 348 p.p. in de 1<sup>e</sup> fase). Daarvan worden 200 p.p. in de onderbouw 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 m<sup>2</sup> (5 woningen op 1 laag)
- 112 appartementen van gemiddeld 108 m<sup>2</sup> (4 woningen op 1 laag)
- 30 appartementen van gemiddeld 145 m<sup>2</sup> (3 woningen op 1 laag)
- 8 appartementen van gemiddeld 217 m<sup>2</sup> (2 woningen op 1 laag)
- 8 loftappartementen van gemiddeld 210 m<sup>2</sup> (in de brug)
- 18 appartementen van gemiddeld van 104 m<sup>2</sup> (vleugel)
- 4 penthouses van gemiddeld 154 m<sup>2</sup> (vleugel)

Het complex zal op de markt worden gebracht onder de naam "Tasmantoren". De verkoop start over ongeveer een jaar. Dan zullen ook de definitieve verkoopprijzen worden bepaald. Voor de VON prijzen wordt op dit moment gedacht aan ca. EUR 168.000,- voor de kleine appartementen tot EUR 460.000,- voor de grote appartementen. De verkoopprijs voor het parkeren komt hier nog bij. Dit zal ca. EUR 17.500,- per parkeerplaats zijn. Het programma en de prijsstelling kan nog wijzigen onder invloed van de fikse bouwkostenstijging van het afgelopen jaar.

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 45m dat ruimte biedt aan 50 appartementen. Deze toren moet worden gezien als tweede fase van de ontwikkeling, maar is in dit stedenbouwkundige 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.

### **Inspraak**

Voor de besluitvorming over dit stedenbouwkundige plan is het eerst noodzakelijk om te peilen of er zienswijzen zijn onder de belanghebbenden. Vandaar het hiervoor liggende voorstel om het plan voor inspraak vrij te geven.

Wij zullen dan het plan toelichten in een inspraakbijeenkomst in de buurt. Tevens zullen wij het plan voor advies voorleggen aan de kleine commissie of de CRP in het kader van het overleg ex artikel 10 BRO. De discussie zal zich naar verwachting toespitsen op het verkeerseffect van de ontwikkeling en de effecten van hoogbouw op de directe omgeving. Deze effecten zijn door ons in beeld gebracht en opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Onze conclusie daarbij is, dat deze effecten afgezet tegen het belang van deze ontwikkeling (woonprogramma, kwaliteit Eemskanaalzone als verbindende schakel met Meerstad) acceptabel zijn. Op het vlak van verkeer zijn autonome ontwikkelingen bijvoorbeeld van veel grotere invloed op de verkeerafwikkeling op het kruispunt Damsterdiep/Pop Dijkemaweg, dan de verkeersbewegingen die dit gebouwencomplex gaat genereren. Ook is de invloed van schaduwwerking, windhinder etc. beperkt. Niet uitgesloten is, dat de CRP zal ook de uitkomst van het onderzoek naar de bereikbaarheid van het zuidoostelijk deel van Groningen in de beoordeling willen betrekken. Dit voorbehoud is destijds bij de advisering over de visie voor de Eemskanaalzone gemaakt door de commissie. Het onderzoek, dat samen met de provincie en het rijk wordt uitgevoerd, is inmiddels gestart, maar is nog niet afgerond. Het valt te bezien of dit een breekpunt in de beoordeling vormt.

### **Externe veiligheid**

Een bijzonder aandachtspunt vormt de externe veiligheid en het oordeel van uw college over de aanvaardbaarheid van het toenemende groepsrisico. 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 risiconorm voor wat betreft 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. Het advies van de brandweer treft u bijgaand aan.

### **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. Een kredietaanvraag aan de raad zal bij de vaststelling van het definitieve plan worden aangeleverd.

### **Het college besluit:**

1. het conceptstedenbouwkundig plan "Waterknoop" vrij te geven voor inspraak;
2. het conceptstedenbouwkundig plan "Waterknoop" voor advies voor te leggen aan de commissie ex artikel 10 BRO;
3. het conceptstedenbouwkundig plan "Waterknoop" ter kennis te brengen van de raad.