

Bestemmingsplan
Waterrand Oosterparkwijk

versie vastgesteld

februari 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	7
1.2 Begrenzing plangebied.....	7
Hoofdstuk 2 Archeologie en geschiedenis.....	9
2.1 Archeologie.....	9
2.2 Geschiedenis van de Oosterparkwijk.....	10
2.3 De relatie van de wijk met de omgeving	13
2.4 De waterranden	13
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie.....	15
3.1 Functionele karakteristiek van de Oosterparkwijk	15
3.2 Ruimtelijke karakteristiek van de Oosterparkwijk	16
3.3 Groenstructuur en openbare ruimte	19
Hoofdstuk 4 Toekomstige ontwikkeling.....	21
4.1 Beleidskader.....	21
4.2 Stedenbouwkundig concept voor de vijf deelgebieden	23
4.3 Woonkwaliteit.....	29
4.4 Groenconcept	29
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	31
5.1 Milieu.....	31
5.2 Waterbeheer	36
5.3 Ecologie	38
5.4 Kabels, leidingen en straalpaden.....	39
5.5 Wind en scheepvaart.....	39
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	41
6.1 Algemeen	41
6.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen.....	41
6.3 Artikelsgewijze toelichting	42
6.4 Plankaart	48
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.....	49
Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg.....	51
8.1 Inspraak.....	51
8.2 Vooroverleg	52
8.3 Overige wijzigingen.....	53
Bijlagen.....	55
Bijlage 1 Inspraakverslag	57
Bijlage 2 Vooroverleg	87
Voorschriften	97
Hoofdstuk I Algemene bepalingen.....	99
Artikel 1 Begripsbepalingen.....	99
Artikel 2 Wijze van meten	107
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	108
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	109
Artikel 5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	110
Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen	111
Artikel 6 Gemengd	111
Artikel 7 Groen.....	118
Artikel 8 Verkeer.....	120
Artikel 9 Wonen	122

Artikel 10	Wonen (uit te werken)	130
Hoofdstuk III	Overige bepalingen	131
Artikel 11	Algemene vrijstellingsbepaling	131
Artikel 12	Overgangsbepalingen.....	132
Artikel 13	Citeertitel.....	133
Bijlagen	135
Bijlage 1	Lijst van bedrijfstypen Menggebied	137
Bijlage 2	Lijst van bedrijfstypen	139
Bijlage 3	Lijst van beroepsmatige activiteiten die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijfsmatige activiteiten	149

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Het plangebied van bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk' ligt aan de noord- en noordostrand van de Oosterparkwijk langs het Oosterhamrikkanaal en het Van Starckenborghkanaal. Hier liggen enkele stroken met voormalige bedrijfsbebouwing. Veel bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar verder buiten het stadscentrum gelegen industrieterreinen. Hierdoor zijn langs de waterrand ter plaatse locaties vrijgekomen, die ideaal zijn voor woningbouw, al dan niet boven of afgewisseld met bebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid, gezondheidszorg of kleine kantoren. Het water van de kanalen kan als aantrekkelijk centraal element meer betrokken worden bij de omgeving.

Het plangebied betreft aan het Oosterhamrikkanaal (veelal voormalige) bedrijfsbebouwing, die wordt 'omarmd' door dertiger jaren woonbebouwing. Het gebied vormt hier de achterkant van de wijk. Door qua ruimtelijke invulling aan te sluiten bij de gesloten bouwblokstructuur, die de Oosterparkwijk kenmerkt, en door het plangebied meer te relateren aan de bestaande woonwijk, wordt de stedenbouwkundige structuur van de Oosterparkwijk als totaal versterkt. Aan de oostzijde tussen de Struisvogelstraat en het Van Starckenborghkanaal blijft een strook met voornamelijk bedrijfsbebouwing bestaan en verrijst aan het water een nieuw woonbuurtje.

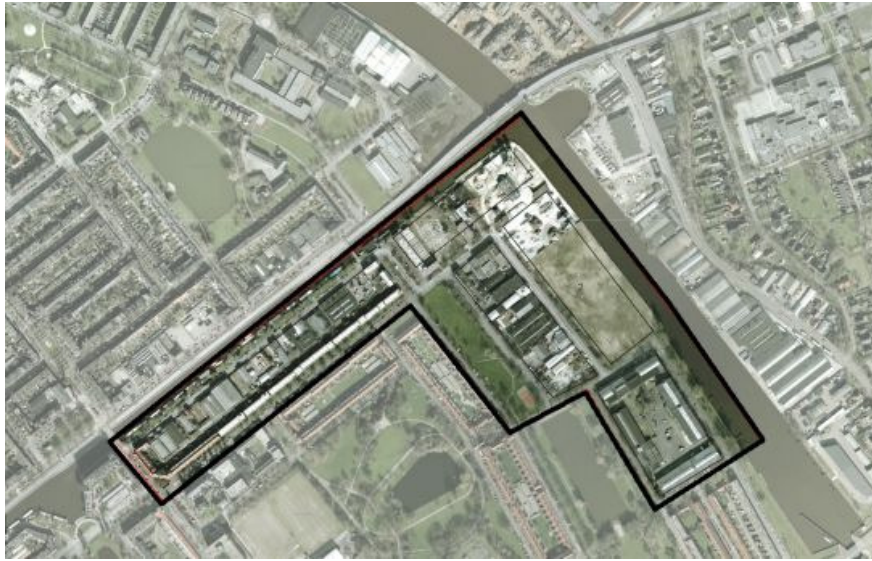
Het voorliggend bestemmingsplan is een concretisering van de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé, die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 26 mei 2004. Deze visie betreft het creëren van een nieuwe stedelijke radiaal voor de stad. Daarbinnen is rekening gehouden met een hoogwaardige openbaar vervoersroute. Besluitvorming vindt in een later stadium plaats. Het voorliggend plan houdt echter wel rekening met de ontwikkelingsvisie qua ruimtereservering en bebouwingseisen.

De inzet van dit bestemmingsplan is:

- het realiseren van woningbouw langs de waterranden, al dan niet boven of afgewisseld met bebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid;
- het versterken van de stedenbouwkundige structuur van de Oosterparkwijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk' wordt begrensd door het Wielewaalplein in het westen, het Oosterhamrikkanaal in het noorden, het Van Starckenborghkanaal in het oosten en door de Asterstraat, de Pioenstraat, de Kraanvogelstraat, de Oliemuldersweg en de Vinkenstraat in het zuiden. Laatstgenoemde straten vormen de grens met bestemmingsplan Oosterparkwijk dat voor het overgrote deel van de wijk geldt.



Situering van het plangebied

Hoofdstuk 2 Archeologie en geschiedenis

2.1 Archeologie

De locatie Waterrand ligt in het stroomdal van de Hunze, en wel in de bedding en op de oeverwallen van de historisch laatst bekende stroom. Deze stroom met oeverwallen is ontstaan in de Vroege Middeleeuwen, als vervanging van de 3000 jaar oude bedding met oeverwallen, die in de directe omgeving lag. Als tamelijk hooggelegen gebied in een veel lagere omgeving oefenden oeverwallen aantrekkingskracht uit op de boeren in de omgeving. Vandaar dat de kans op archeologische sporen hier tamelijk groot is. Of er op de recentste oeverwallen ook sporen uit de periode vanaf de Vroege Middeleeuwen zijn bewaard, is onbekend. Dat geldt evenzeer voor de oeverwallen uit eerdere periodes. Ter plekke is hiernaar nog geen onderzoek verricht.

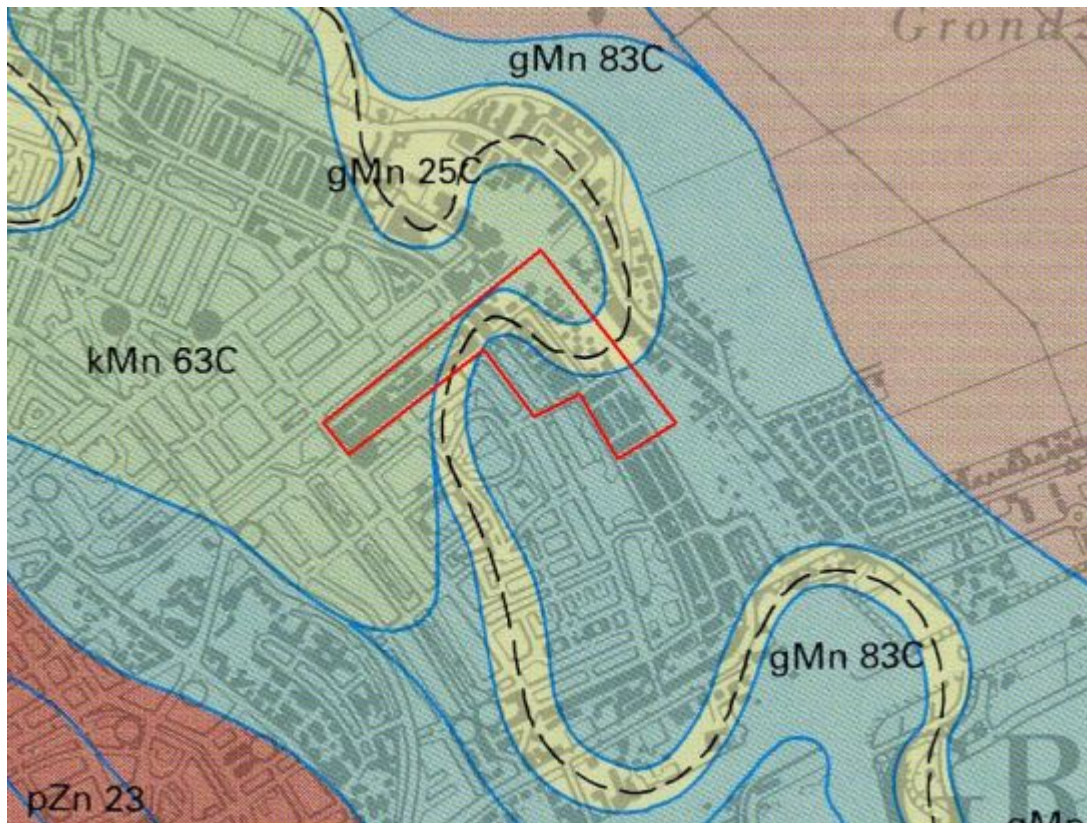
In 1992 is door de Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. In dit verdrag spraken de Europese staten af om beter rekening te houden met archeologisch erfgoed in de bodem. Een groot gedeelte van het zogenaamde 'bodemarchief' is na de Tweede Wereldoorlog al vernietigd, zonder te zijn gedocumenteerd.

Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de ontgrondingenwet en de woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan voorschriften te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Er is op het terrein van het bestemmingsplan Waterrand géén archeologisch vooronderzoek verricht, en de gegevens in het plan over de precieze ligging van archeologische waarden zijn daarmee (nog) schaars. Dit heeft tot gevolg dat het archeologisch onderzoek verplaatst moet worden naar het moment dat er een bouw- of aanlegvergunning aangevraagd gaat worden. Om het bestemmingsplan 'Malta-proof' te maken is het dus noodzakelijk dat er een bouw- en aanlegvergunningstelsel opgenomen wordt in de gebieden waar er archeologische waarden verwacht worden.

Om duidelijkheid te verschaffen, is het wenselijk voorafgaand aan de bouwactiviteiten de ondergrond van de locatie archeologisch te onderzoeken. Eventueel is het mogelijk milieukundige boringen samen te laten vallen met archeologisch vooronderzoek. De geëigende methode daarvoor is het laten verrichten van een aantal grondboringen (minimaal 20 per hectare), waarbij moet worden gelet op ophogingspakketten, natuurlijke sedimenten en gelaagdheid daarin en uiteraard archeologische aanwijzingen.



Binnen het rood omrande gebied ligt het plangebied. In geel is de globale ligging van de Vroeg-Middeleeuwse Hunze en oeverwallen aangegeven. De oeverwallen uit circa 1000 v.Chr. liggen in de omgeving van de gele strook.

2.2 Geschiedenis van de Oosterparkwijk

Ontwikkelingen tot 1900

De Oosterparkwijk is gebouwd op het vroegere 'Oosterhamrik', dat wil zeggen het laaggelegen weiland, ten noordoosten van de Hondsrug. Door de zware klei, de lage ligging en de slechte afwatering was deze polder ongeschikt voor de akkerbouw.

Het gebied werd aan de oostzijde begrensd door de oude loop van de rivier de Hunze, ongeveer op de plaats van het huidige Van Starckenborghkanaal, en aan de zuidzijde door een afwateringstocht, die in de vijftiende eeuw is vergraven tot het eerste deel van het Damsterdiep, de vaarweg naar Delfzijl.

De verkaveling van het gebied was bloksgewijs.

De weg langs het Damsterdiep vormde de verbinding over land met het noordoosten van de provincie. Verder waren er enkele, vaak slecht begaanbare, landweggetjes: de twee weggetjes die vanaf het Damsterdiep naar het noorden liepen (de huidige Zaagmulders- en Oliemuldersweg), de latere Singelweg langs de stadsgracht (rond de stadswallen) en de oost-westlopende Jacobijnerweg aan de noordzijde (op de plek van de huidige Thomassen à Thuessinklaan). Langs de zuidkant van het Damsterdiep bevond zich een aantal zaag- en oliemolens.

Het Damsterdiep werd - na de slechting van de wallen in 1878 – richting het noorden door middel van een verbindingskanaal gekoppeld aan het Boterdiep. Dit werd mogelijk door het vergraven van de oostelijke stadsgracht. Delen van de oude stadsgracht zijn nog herkenbaar in de vijvers die het huidige ziekenhuisterrein begrenzen. Ongeveer ter plaatse van de huidige Petrus Campersingel werd de Singelweg aangelegd.

Tot de eeuwwisseling werd in het gebied van de huidige Oosterparkwijk slechts weinig gebouwd. In 1898 maakte de Commissie van Openbare Werken voor het gebied drie plannen. In de plannen was reeds het Gorechtkanaal geprojecteerd. Het kanaal moest via een bocht naar het hiervoor genoemde verbindingskanaal worden geleid, een idee dat vooruitliep op het Oosterhamrikkanaal.

De periode 1900-1940

Begin twintigste eeuw vond ten oosten van de stad incidenteel bebouwing plaats. Zo werd er in 1900 een openbaar slachthuis gebouwd langs de weg naar Delfzijl, ten oosten van het Zaagmulderswegje. In 1903 werd langs de Singelweg het Typografengasthuis gebouwd.

In 1902 werd de Woningwet van kracht. De gemeente werd verplicht een Plan van uitbreiding te maken. Het jaar daarop diende de directeur Gemeentewerken J.A. Mulock Houwer een algemeen uitbreidingsplan voor de stad in. Het gebied ten oosten van de binnenstad werd in dit plan voornamelijk gereserveerd voor handel en industrie en voor de bouw van arbeiderswoningen. Uit de eerdere gemeentelijke plannen werd het idee van een kanaal direct ten westen van het Zaagmulderswegje overgenomen, het latere Gorechtkanaal. Ter ontsluiting van de laad- en loskaden werden langs dit kanaal spoor- en tramlijnen geprojecteerd. Ten oosten van het Zaagmulderswegje was, behalve langs het Damsterdiep, niets getekend.

Vanaf 1909 werd op basis van het plan Mulock Houwer begonnen met de onteigening en het bouwrijp maken van de gronden tussen het ziekenhuisterrein en het geplande Gorechtkanaal. Pas in 1915 werd in het gebied voor het eerst gebouwd.

Vanwege de sterk gestegen woningnood besloot de gemeenteraad in 1918 tot de bouw van 68 semi-permanente en 29 houten noodwoningen. Dit complex, naar de kleur van de dakpannen het 'Rode Dorp' genoemd, werd gebouwd achter (ten oosten van) het geplande Gorechtkanaal. De woningen waren bestemd voor bewoners van krotten uit de rest van de stad.

In 1919 kondigde de gemeente aan achter het Gorechtkanaal, in 'plan Oost', zo'n 2000 arbeiderswoningen te willen bouwen, een plan dat in fasen zou worden uitgevoerd. Nog datzelfde jaar kwam de directeur Gemeentewerken Mulock Houwer met een plan voor de bouw van woningen voor de allerarmsten op een terrein achter het slachthuis. Grote delen van de buurt werden gebouwd door gemeente-architect S.J. Bouma die er in slaagde de bestaande en de nieuwe delen goed op elkaar aan te laten sluiten. De Bloemenbuurt of 'Het Blauwe Dorp' is van zijn hand. Het geheel vormt een typisch voorbeeld van een tuindorp.

In 1925 werd het westelijk deel van het Oosterhamrikkanaal gerealiseerd, het oostelijk deel kwam aan het eind van de jaren '20 tot stand, vooruitlopend op het graven van het Van Starckenborghkanaal.

In 1925 werd het Plan van uitleg voor de oostzijde van de stad gewijzigd. Het stratenplan ten oosten van het Gorechtkanaal werd gewijzigd en uitgebreid tot aan de gemeentegrens, waarvan de grillige loop bepaald werd door de oude bedding van de Hunze. Ook was een groot park geprojecteerd. Langs het Gorechtkanaal waren nog enkele terreinen bestemd voor bedrijvigheid.

In 1928 werd een geheel nieuw uitbreidingsplan voor de stad ingediend, dat was gemaakt door de nieuwe directeur Gemeentewerken H.P.J. Schut, in samenwerking met de Amsterdamse architect/stedenbouwkundige H.P. Berlage. Op basis van dit plan bouwde woningbouwvereniging 'Groningen' in de jaren dertig plm. 1300 woningen met een stedelijk karakter, bijvoorbeeld de Gerbrand Bakkerstraat, de J. Baart de la Faillestraat en omstreken en de Vogelbuurt.

De laatste bouwactiviteit voor de Tweede Wereldoorlog werd gepleegd door de in 1919 opgerichte Rooms Katholieke woningbouwvereniging 'Concordia'. Deze bouwde in 1938-1939 een complex van bijna 200 woningen aan de Zaagmuldersweg.

Het Oosterpark, dat werd aangelegd volgens het uitbreidingsplan van 1932, bood ruimte voor sportvelden en meer 'algemene' recreatie. De aanleg begon in 1932.

De periode vanaf 1940 tot nu

De Oosterparkwijk werd na de Tweede Wereldoorlog gedeeltelijk afgemaakt volgens het uitbreidingsplan van Schut en Berlage uit 1932.

De Tweede Wereldoorlog laat in de stedenbouwkundige en architectonische uitvoering op hoofdlijnen geen breuklijn zien. Wel waren er enkele relatief ondergeschikte wijzigingen.

In het plan 'Belage' waren alle gronden langs het water van oorsprong gereserveerd voor industrie en handel. Enkele gronden die waren bestemd voor industrieterrein werden onder druk van de enorme woningbehoefte vlak na de Tweede Wereldoorlog omgezet in woningbouwlocaties.

De terreinen tussen het Pioenpark en het Van Starckenborghkanaal werden tussen 1952 en 1957 voor het grootste deel met woningen bebouwd. Stedenbouwkundig is het voor de oorlog alom aanwezige principe van het gesloten bouwblok alleen hier verlaten: deze locatie werd na de oorlog ingevuld met de in uitvoering goedkopere strokenverkaveling. In architectonische zin is er sprake van een verarming in het beeld vanwege de noodzaak om snel te bouwen ter leniging van de enorme woningnood, het tekort aan goede materialen en het tekort aan geld. In plaats van de kenmerkende onder- en bovenwoningen werden portiek-etageflats gerealiseerd, wat een eenzijdig woningaanbod met zich meebracht.

Het noordelijke deel van het gebied werd als bedrijfsterrein ontwikkeld.

Langs het Oosterhamrikkanaal ontstond industriële bedrijvigheid met uitzondering van de bebouwing op het Wielewaalplein.

Doordat het Van Starckenborghkanaal in 1938 was voltooid, kon de scheepvaart om de stad heen geleid worden en was het Gorechtkanaal als verbindingsroute niet meer nodig. Op de nog onbebouwde gronden langs het Gorechtkanaal werden begin jaren '50 woningen gebouwd. Van het Gorechtkanaal zelf bleven drie langgerekte vijvers over.

Het Damsterdiep werd in 1950 gedempt en kreeg daarna een steeds belangrijker verkeersfunctie.

Nadat in 1969 onder veel protest het 'Rode Dorp' gesloopt was en in 1973 op het vrijkomende terrein een verzorgingstehuis was gebouwd in een afwijkende stedenbouwkundige opzet en architectonische vorm, werd de hele vooroorlogse Oosterparkwijk aangewezen als stadsvernieuwingsgebied. Vanaf dat moment vond op grote schaal renovatie plaats.

Tussen 1960 en 1975 daalde het inwonertal van 19000 naar 12000. De vergrijzing van de wijk was een van de redenen. Dit had invloed op het voorzieningenniveau van de afzonderlijke buurten en van de wijk als geheel. Dit gold met name voor het winkelbestand en de onderwijsvoorzieningen.

Eén van de grootste projecten werd gerealiseerd op het terrein van het inmiddels gesloopte slachthuis. Eind jaren '80 bouwde woningbouwvereniging 'Groningen' hier een complex van ongeveer 300 woningen. Tevens werd het Treslinghuis verbouwd tot wooneenheden en uitgebreid met nieuwbouw.

Door de verschillende bouwstijlen is de ruimtelijke structuur van de wijk als geheel sterk thematisch, de erbij behorende architectuur eveneens. Dit geeft de wijk ten opzichte van de rest van de stad een eigen gezicht.

2.3 De relatie van de wijk met de omgeving

Het uitbreidingsplan van Berlage / Schut was voor een belangrijk deel opgesteld als een economisch ontwikkelingsmodel, waarbij bereikbaarheid en ontsluiting erg belangrijke thema's waren. In die tijd ging veruit het meeste vervoer nog over het water. Dit is de reden waarom consequent alle terreinen die naast waterwegen gelegen waren, werden bestemd voor industriële ontwikkelingen. Op de kaart van het oude Plan van Uitbreiding is dit ook goed te zien. Zowel langs het Van Starckenborghkanaal, het Damsterdiep, het Oosterhamrikkanaal en zelfs langs het Gorechtkanaal was industrie gedacht.

Om de aansluiting van de Oosterparkwijk op het stedelijke netwerk van de stad te realiseren, was de Thomassen à Thuessinklaan en in het verlengde daarvan de Vinkenstraat, gedacht als doorgaande hoofdverbinding net zoals de Hortensialaan en de Resedastraat.

De functie van de Hortensialaan-Resedastraat werd echter in de uitwerking overgenomen door de weg langs het Damsterdiep, die, na de demping daarvan aan het begin van de jaren '50, verbreed werd.

De route door de Thomassen à Thuessinklaan-Vinkenstraat werd nooit doorgetrokken naar de overzijde van het Van Starckenborghkanaal, zodat deze route ondanks zijn brede profiel nooit meer dan een gewone straat op het niveau van de buurt is geworden.

Dit heeft er echter wel toe geleid dat de Oosterparkwijk tot op de dag van vandaag een min of meer in zichzelf gekeerde wijk is gebleven, die slecht op zijn omgeving is gericht. Achter het ziekenhuisterrein, achter het slachthuis, achter het Van Starckenborghkanaal en achter het Oosterhamrikkanaal.

Ondertussen is de verbinding van de Oosterparkwijk met de binnenstad door de nieuwe hoofdentree van het UMCG behoorlijk verbeterd en ook op de plek van het voormalige slachthuisterrein is woningbouw gerealiseerd, zodat het gezicht van de wijk in ieder geval langs het Damsterdiep zichtbaar is geworden.

2.4 De waterranden

In het plan 'Berlage' waren alle gronden langs het water van oorsprong gereserveerd voor industrie en handel. Deze gebieden bevonden zich in die tijd aan de rand van de stad. De stedelijke ontwikkeling heeft deze gebieden echter in het stedelijke weefsel ingebed, zodat deze gebieden midden in de stad zijn komen te liggen. In concreto gaat het in het voorliggend plan om het gebied op het grensvlak tussen de Oosterpark- en de Korrewegwijk en om het gebied tussen de woonbuurten van de Oosterparkwijk en Ulgersmaborg-Zuid. De waterrand is voor de stad van belang als één van de ontwikkelingslocaties waar de stad zich in potentie verder kan ontwikkelen.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Functionele karakteristiek van de Oosterparkwijk

De Oosterparkwijk neemt vanouds een belangrijke plaats in op de stedelijke woningmarkt, vooral voor huishoudens met lagere inkomens. De wijk heeft altijd een flinke groep bewoners aan zich weten te binden, zoals blijkt uit het grote aantal bewoners dat binnen de wijk verhuisde.

Momenteel staat de sociaal-economische ontwikkeling van de Oosterparkwijk onder druk. De veel in de Oosterparkwijk voorkomende, veelal kleine en goedkope, woningen van het type portieketage- en beneden-/bovenwoningen worden steeds moeilijker verhuurbaar. De woonwensen van de mensen zijn langzaam veranderd. Er is vraag naar steeds grotere woningen en een koopwoning is voor steeds meer mensen haalbaar. Door het vertrek van gezinnen met kinderen naar de nieuwe woonwijken wordt de basis voor de noodzakelijke voorzieningen (scholen en winkels) steeds smaller.

In het Wijkvolkshuisvestingsplan Oosterparkwijk staat als hoofddoelstelling geformuleerd: 'Behoud van de kwaliteit en versterking van de positie van de wijk op de stedelijke woningmarkt'. Om deze reden wordt gestreefd naar behoud van de wijk als een aantrekkelijke woonbuurt voor bewoners met lage inkomens, en naar versterking van de Oosterparkwijk als een aantrekkelijke woonomgeving voor mensen met grotere huishoudens en/of hogere inkomens. Zowel de bewoners als de verhuurders achten een verruiming van het woningaanbod in de wijk noodzakelijk.

De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, heeft uitstekende groenvoorzieningen en de aanwezige winkelvoorzieningen zijn gelijkmatig verdeeld over de wijk. Herstructurering van het woningaanbod lijkt noodzakelijk om vraag en aanbod van de woningvoorraad met elkaar in overeenstemming te brengen. Daarbij kan worden gedacht aan sloop en vervangende nieuwbouw (bijvoorbeeld de ombouw tot grondgebonden woningen aan de Gerbrand Bakkerstraat). Verder behoort verkoop, samenvoeging en nieuwbouw van woningen op plekken waar nu een andere functie aanwezig is, tot de mogelijkheden. Daarbij zijn het Oosterhamriktracé en een deel van bedrijventerrein 'de Vogels' nadrukkelijk in beeld.

Met een uitbreiding van de woonbestemming op de voorgestelde locaties wordt niet afgeweken van de overwegend in de wijk voorkomende functie 'wonen'.

Naast de woonfunctie komen ook in de toekomst andere functies dan 'wonen' in de Oosterparkwijk voor. De schoolfunctie heeft, met de realisatie van de Vensterschool in het Pioenpark, een prominente plek in de wijk gekregen.

De winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd in de beide winkelcentra, te weten het Linnaeusplein en het Wielewaalplein. In een opwaardering van het winkelcentrum Wielewaalplein, zowel in functioneel-ruimtelijke zin als in de inrichting van de openbare ruimte, wordt binnenkort voorzien.

Naast de concentratie van winkels in de beide centra komt verspreid over de wijk nog een aantal winkels voor, bijvoorbeeld aan de Florakade.

Voorts is er nog op enkele plaatsen aan het Oosterhamrikkanaal bedrijvigheid, en, naast de woonfunctie, lichte bedrijvigheid op 'de Vogels'.

Wat betreft de bestaande woningen aan de noordzijde van de Vinkenstraat: zij voldoen nog maar in beperkte mate aan de eisen van de tijd. Op dit moment kenmerkt het blok zich door een hogere mutatiegraad (14 procent) dan het Groningse gemiddelde (11,1 procent) en de Oosterparkwijk als geheel (12,5 procent). Verder wordt het complex door bovengemiddeld veel jongeren en singles bewoond.

De wens is om in de Oosterparkwijk meer kwalitatief betere woonruimte te creëren. Om deze reden zullen de woningen aan de noordzijde van de Vinkenstraat aan het eind van de planperiode (vermoedelijk rond 2016) worden gesloopt.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek van de Oosterparkwijk

3.2.1 Algemeen

De Oosterparkwijk als totaal is (voornamelijk) een woonwijk aan de noordoostzijde van de binnenstad. De wijk heeft een aantal duidelijke grenzen gevormd door waterwegen - c.q. in het noorden het Oosterhamrikkanaal en in het oosten het Van Starckenborghkanaal - en wegen, c.q. in het zuiden het Damsterdiep (voormalig water en nu een belangrijke verkeersverbinding tussen stad en ommeland) en in het westen de Petrus Campersingel. Deze grenzen zorgen voor de afleesbaarheid van de wijk in de stad en zijn daarmee van belang op het niveau van die stad.

De hoofdontsluitingen van de wijk worden gevormd door voormalige landweggetjes, de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg.

De Oliemuldersweg is gekoppeld aan het Pioenpark, dat is gerealiseerd op het geplande, nooit gerealiseerde, cunet (dat wil zeggen: de ondergrond voor een weg) van de oostelijke ringweg, zoals voorzien in het plan Berlage /Schut.

Kenmerkend voor de Zaagmuldersweg is dat de beide wijkcentra, benadrukt door de aanwezigheid van relatieve hoogbouw op de schaal van de wijk, en het belangrijkste wijkpark zijn gekoppeld aan deze route. Binnen de wijk zijn zowel in het groen als binnen de afzonderlijke bebouwingsvlekken een aantal stedenbouwkundige assen aan te geven die hun betekenis hebben op buurtniveau, soms op wijkniveau. Binnen de afzonderlijk te onderscheiden buurten zijn de overige woonstraten gelijkwaardig aan elkaar.

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het Oosterhamrikkanaal, dat stedenbouwkundig van de 1^{ste} orde is als lange lijn in de stad, maar dat tevens een ruimtelijke en sociale barrière tussen de twee woonwijken Oosterparkwijk en Korrewegwijk vormt als gevolg van de aanliggende oude bedrijventerreinen.

Als waterweg en als aan- en afvoerroute voor goederen heeft het Oosterhamrikkanaal weinig betekenis meer. Daarbij is het kanaal als structurerend element onderbelicht gebleven. Zowel de aangrenzende bebouwing als de openbare ruimte bieden te weinig en zijn kwalitatief matig. Omdat de zone langs het Oosterhamrikkanaal voornamelijk bedrijfsgebouwen bevat, en omdat hier de blokmaten erg groot zijn, wordt de zone als een achterkant ervaren.

De zone is, ruimtelijk gezien, een van de 'lange lijnen' in de stad met de potentie om tot één van de nieuwe radialen van de stad uit te groeien.

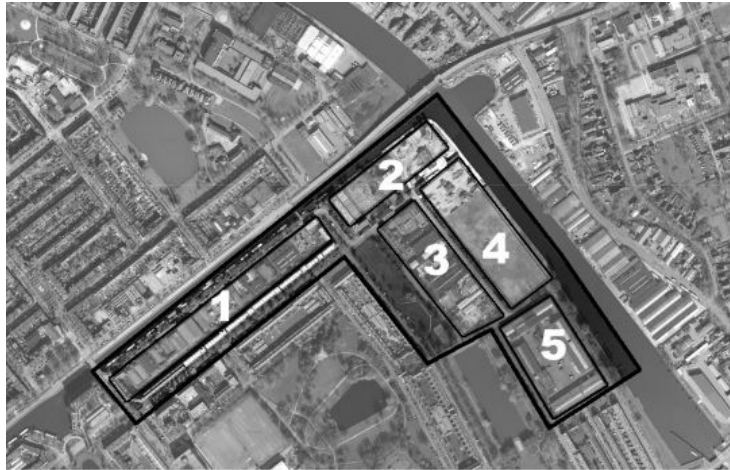
Het water van het kanaal kan als aantrekkelijk centraal element meer betrokken worden bij de omgeving.

3.2.2 Het plangebied: 5 deelgebieden

Binnen dit bestemmingsplan zijn vijf verschillende ontwikkelingslocaties te onderscheiden:

1. de locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg;
2. de locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Oliemuldersweg en het Van Starckenborghkanaal;
3. de locatie Paradijsvogelstraat - Struisvogelstraat;
4. de locatie European gelegen tussen de Paradijsvogelstraat en het Van Starckenborghkanaal;
5. de locatie Alfa Laval.

De locaties zijn weergegeven op de hierna opgenomen afbeelding.



Algemeen

Voor de locaties langs het Oosterhamrikkanaal (de locaties 1 en 2) is de bestaande bouw van de Oosterparkwijk van belang. De wijk kenmerkt zich door een sterke samenhang tussen 'stedenbouw', 'architectuur' en 'openbare ruimte'. Het gesloten bouwblokprincipe komt vrijwel in de gehele wijk voor. Daarbij is de oriëntatie van de woonfunctie, die in de wijk overwegend voorkomt, consequent op de omringende openbare ruimte gericht en is er een strikte scheiding tussen openbaar en privé.

De locaties 3, 4 en 5 vormden tot nu toe onderdeel van bedrijventerrein De Vogels. Voor locatie 4 is inmiddels een woningbouwplan ontwikkeld (zie hierna, onder het kopje 'De locatie European'). Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Vinkenstraat en het zuidwest-noordoost lopend deel van de Paradijsvogelstraat. De Vinkenstraat had in het plan 'Berlage' uit 1932 betekenis als een wijkontsluitingsroute en als onderdeel van het hoofdnetwerk van de stad. De breedtemaat van de, in het verlengde van de Vinkenstraat gelegen, Thomassen à Thuessinklaan laat dat tot op de dag van vandaag ondubbelzinnig zien. De doorgaande verbinding over het Van Starckenborghkanaal is er nooit gekomen. Daardoor komt de stedenbouwkundige betekenis van het in het verlengde van de Vinkenstraat gelegen deel van de Paradijsvogelstraat niet boven die van elke willekeurig andere route binnen het gebied uit.

In de toekomst zal de betekenis van deze route door de wijk een andere kunnen worden, namelijk wanneer in de toekomst wordt besloten hier een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)-lijn te laten rijden. De route wordt dan een wijkontsluitingsroute die onderdeel uitmaakt van het hoofdnetwerk van de stad. Hierdoor zal de stedenbouwkundige betekenis verschuiven naar de 2^{de} orde.

Binnen De Vogels bevinden zich in stedenbouwkundige betekenis enkele ondergeschikte straten zoals onder andere het noord-zuidlopend deel van de Paradijsvogelstraat. De straat is indertijd in het midden van de industriezone aangelegd als ontsluiting van de aan weerszijden aanwezige gronden. Het profiel is breed, zoals op vrijwel elk industrieterrein. De stedenbouwkundige betekenis van de straat is van de 3^{de} orde. Dit geldt tevens voor de Asterstraat en de Kraanvogelstraat.

De Kraanvogelstraat ontsluit het terrein. De straat ligt in het verlengde van een stedenbouwkundige as binnen de Oosterparkwijk, die het park doorsnijdt. Het profiel is als dat van de Paradijsvogelstraat, de stedenbouwkundige betekenis (3^{de} orde) eveneens.

Beschrijving per locatie

1. De locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg

De locatie ligt enerzijds ingeklemd tussen Oosterhamrikkanaal en Vinkenstraat, anderzijds tussen Zaagmuldersweg, de belangrijkste wijkontsluitingsroute, en Oliemuldersweg. De Oliemuldersweg is aan de oostzijde gekoppeld aan het voorheen geprojecteerde ringwegtracé, het huidige Pioenpark; deze lange groene lijn is van betekenis op het niveau van de stad. Het blok maakt ruimtelijk onderdeel uit van de randbebouwing van de wijk, maar functioneel van de bedrijfszone langs het Oosterhamrikkanaal.

In zijn algemeenheid kenmerkt de bebouwing in de directe omgeving zich door sterke, eenduidige randen: in bouwmassa en hoogte, functie, woningtype (onder- en bovenwoningen en/of portieketage-flats) en in de overgangen tussen openbaar en privé. Bovendien is de ontsluiting van de woningen altijd direct van af de straat, de oriëntatie van de woningen altijd en consequent op de openbare ruimte.

De locatie bestaat momenteel uit een industriezone met bebouwing ten behoeve van (deels voormalige) bedrijven langs het kanaal, die wordt omarmd door woonbebouwing met vooroorlogse beneden- en bovenwoningen aan de Vinkenstraat. De wandbebouwing langs het Oosterhamrikkanaal zelf is stedenbouwkundig vormgegeven door een strook met bedrijfsbebouwing in 1 tot 2 bouwlagen. Daarmee heeft de bebouwing aan deze zijde onvoldoende ruimtelijke massa tegenover de grote maat van het Oosterhamrikkanaal.

Zelfs op de schaal van de Oosterparkwijk heeft het bouwblok hier een enorme oppervlakte. Het Oosterhamriktracé is hier de absolute achterkant van de wijk. Het blok werkt als een barrière tussen de wijk en het Oosterhamrikkanaal.

De woonbebouwing was architectonisch ooit van een misschien redelijk niveau, maar de renovatie uit de tachtiger jaren van de vorige eeuw heeft hier geen goed gedaan. Het blok oogt door de enorme dakopbouwen uit verhouding. In het totale blok liggen bij de herontwikkeling grote kansen voor de wijk om de relatie van de Oosterparkwijk met het water van het Oosterhamrikkanaal, en daarmee de relatie met de Korrewegwijk, aanzienlijk te verbeteren.

2. De locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Oliemuldersweg en het Van Starckenborghkanaal

De locatie ligt tussen Oosterhamrikkanaal en Van Starckenborghkanaal enerzijds en tussen Oliemuldersweg en het verlengde van de Vinkenstraat anderzijds. Het Van Starckenborghkanaal is van betekenis op het niveau van de stad en daarboven en tevens de grens van de wijk. De Oliemuldersweg is gekoppeld aan het Pioenpark, dat eveneens van betekenis is op het niveau van de stad.

In zijn algemeenheid kenmerkt de bebouwing in de directe omgeving zich door voormalige bedrijfsbebouwing in een tamelijk losse setting en met een slechte architectonische uitstraling, enige uitzonderingen daargelaten. De bebouwingshoogte is stedenbouwkundig vormgegeven door een strook met bedrijfsbebouwing in 1 tot 2 bouwlagen. Daarmee heeft de bebouwing onvoldoende ruimtelijke massa tegenover de grote maat van het Oosterhamrikkanaal en wordt er geen recht gedaan aan de betekenis die de nieuwe Vinkenstraat op het niveau van de stad /de wijk in de toekomst krijgt en zoals al was voorzien in het plan 'Berlage'.

3. De locatie Struisvogelstraat - Paradijsvogelstraat

De huidige locatie Struisvogelstraat-Paradijsvogelstraat is nog steeds als bedrijventerrein in gebruik. De oorspronkelijke, circa 50 jaar oude, bebouwing bestond uit vrij grootschalige functies. De grond is overwegend in erfpacht uitgegeven en de grond en opstallen zijn in handen van slechts enkele erfpachters. Ter plaatse is tegenwoordig een groot aantal kleine bedrijven en instellingen gevestigd, zoals ten behoeve van de autohandel, sportvoorzieningen, werk-leerprojecten en detailhandel in kringloopartikelen. Deze bedrijven/ instellingen hebben een lage milieucategorie, namelijk VNG-milieucategorie 1 of 2 of daarmee qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar. Echter, zowel het effectieve gebruik als de uitstraling van het bedrijventerrein is laag. Daarnaast is er de verdenking van bodemverontreiniging. Het gevolg daarvan is dat ondernemingen in veel gevallen vertrekken, juist vanwege de uitstraling, de moeizame bereikbaarheid en het in veel gevallen ontbreken van groeimogelijkheden.

4. De locatie 'European'

De locatie European ligt aan de noordoostzijde van de Oosterparkwijk tussen de Kraanvogelstraat en het verlengde van de Vinkenstraat enerzijds en de Paradijsvogelstraat en het Van Starckenborghkanaal anderzijds. Het gebied is door zijn bijzondere ligging een aantrekkelijke plek voor woningbouw. Voor dit gebied is inmiddels een bouwvergunning verleend voor de bouw van plm. 200 woningen. Woningbouw was op de locatie Paradijsvogelstraat en omgeving tot voor kort niet mogelijk, met name door belemmeringen op grond van de Wet geluidhinder. Deze situatie is veranderd, nu de hier gevestigde betonmortelcentrale is verhuisd naar een andere plek binnen de gemeente; mede daardoor kon de geluidszone om het terrein vervallen. Enkele jaren geleden was het terrein één van de locaties in het kader van de internationale architectuur-prijsvraag European met als thema 'Hybridisatie van de stad'. De prijsvraag werd gewonnen door het architectenduo Casanova Hernandez.

5. De locatie Alfa Laval

De locatie Alfa Laval, gelegen tussen de Asterstraat en de Kraanvogelstraat, is door zijn bijzondere ligging een aantrekkelijke plek voor woningbouw. Het gebied ligt tussen het Pioenpark en het Van Starckenborghkanaal, en in de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Op dit moment herbergt het gebied nog een verouderd bedrijventerrein. Eigenaar van het gehele gebied is de gemeente Groningen.

3.3 Groenstructuur en openbare ruimte

Zeer kenmerkend voor de Oosterparkwijk is de relatief ruime hoeveelheid groen. Dit groen wordt in hoofdzaak gevormd door het Oosterpark en het Pioenpark. Daarnaast zijn er nog enkele flinke groenstroken aanwezig: rond de Gorechtvijvers, langs het Van Starckenborghkanaal en op enkele pleintjes (Kooykerplein, Linnaeusplein, Seringenhof).

De groenstructuur van de Oosterparkwijk is een belangrijke identiteitsdrager voor de wijk binnen de stad, die de herkenbaarheid van het ruimtelijk stadsbeeld vergroot. De kwaliteit van deze structuur is zodanig, dat deze niet ingrijpend gewijzigd hoeft te worden.

Het Oosterpark

Aan het Oosterpark ontleent de wijk zijn naam. Het is voor de wijk het belangrijkste groenelement en in stedenbouwkundige zin van betekenis op een hoog schaalniveau. Tegenover de continuïteit van de bebouwing en de veelal versteende openbare ruimte staat de, ook cultuurhistorisch, waardevolle en contrastrijke uitzondering van het Oosterpark, het groene hart van de wijk en met zijn royale afmetingen een oase van rust. Het park is door zijn relatieve grootte ecologisch van belang. Voorts is het van betekenis voor de woonkwaliteit van de omringende woonbebouwing.

De aangrenzende sportvelden behoorden tot het F.C-Groningen-complex. Hier wordt momenteel een woonbuurtje gerealiseerd.

Het Pioenpark

Het Pioenpark, gelegen langs de Oliemuldersweg, is het andere grote aaneengesloten groengebied binnen de wijk en eveneens in stedenbouwkundige zin van betekenis op het hoogste schaalniveau. Het park vindt een vervolg in het Molukkenplantsoen in de Korrewegwijk, waardoor het een bovenwijken karakter draagt.

De hoofdopzet is in principe klassiek en sterk symmetrisch qua inrichting.

Er zijn vijf zones te onderscheiden. De drie middelste zones hebben een formele, zorgvuldige inrichting en een grote onderlinge samenhang. In de eerste en de laatste zone heeft een aantal buurtfuncties een plaats gekregen: een tennisveld aan de noordzijde, een speeltuin en een jeu de boulesbaan aan de zuidzijde. Samen met de inrichting van het groen hebben zij daardoor een informeel karakter.

Overig groen

In de Oosterparkwijk ondersteunt de groenstructuur de stedenbouwkundige structuur overal.

Straatbomen kleden de verschillende straten op een aangename wijze aan en enkele plantsoentjes in de buurten onderschrijven het stedenbouwkundig belang van de aanliggende straten en maken, samen met de teruggelegde rooilijnen, deze tot bijzondere plekken in de wijk. De beide hoofdontsluitingsroutes Zaagmuldersweg en Oliemuldersweg hebben begeleidende bomenrijen en de smallere woonstraten hebben voortuintjes met daarin (van oorsprong meer) bomen.

De binnenterreinen bevatten veel verborgen groen, dat op het niveau van de stad als geheel van betekenis is als onderdeel van de longen van de stad. Op het niveau van het blok zijn zij, vaak onderverdeeld in privétuinen, van belang als groene rustgebieden. Dit vormt een contrast met de stenen, openbare straten. Zij zorgen binnen de stedelijke blokken voor woonkwaliteit. Een aantal grotere binnenterreinen heeft een openbare functie als speel- en groenvoorziening. Zij zijn van betekenis voor het desbetreffende blok zelf en voor de blokken er direct omheen.

Hoofdstuk 4 Toekomstige ontwikkeling

4.1 Beleidskader

4.1.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van door de gemeenteraad vastgesteld beleid voor het plangebied: het volkshuisvestingsplan en de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé. De Ontwikkelingsvisie is gebaseerd op: a. het structuurplan De Stad van Straks, en b. het wijkvernieuwingsplan. Op dit beleid wordt in deze paragraaf ingegaan.

Vooraf is echter het volgende van belang.

In de Ontwikkelingsvisie is een langetermijn-perspectief gegeven voor de terreinen grenzend aan het Oosterhamrikkanaal. Het aanleggen van een hoogwaardige openbaar-vervoerslijn (HOV-lijn) is leidend in het denken over de ontwikkeling van de totale Oosterhamrikstrip, maar is in het voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde, gezien de planperiode van 10 jaar. Er wordt in de planning van uitgegaan, dat eerst de noord-zuidroute in de stad wordt aangelegd. Daarna is de ontwikkeling van de oost-west route aan de orde. Infrastructurele maatregelen zijn dan ook buiten het plan gehouden; hierover zal nog nadere besluitvorming moeten plaatsvinden.

Echter, een langetermijnperspectief is wel van belang, voor zover het gaat om de stedenbouwkundige vormgeving van het plangebied. Het gaat dan om ruimte-reservering, gewenste bouwvolumes en de situering daarvan. Om deze reden wordt hierop in dit hoofdstuk nader ingegaan.

4.1.2 Volkshuisvestingsbeleid

Het Gronings volkshuisvestingsbeleid is ingebed in de afspraken omtrent de Regiovisie Groningen-Assen 2030. Via de actualisatie van de Regiovisie zijn in 2004 nieuwe woningbouw aantallen afgesproken. Deze komen voor de stad Groningen neer op minimaal 1350 nieuw te bouwen woningen per jaar. De conclusies uit de actualisatie bevestigen de ontwikkelingen in het stedelijke volkshuisvestingsbeleid: een sterke nadruk is nodig op stedelijke woonmilieus. Dit brengt een hoge nieuwbouwproductie in de stedelijke kernen met zich mee. In de programmering zal meer aandacht moeten zijn voor goedkope en middeldure huur- en koopwoningen.

Wijkvernieuwing blijft ook in tijden van krapte op de huurmarkt noodzakelijk.

Het plangebied zal een belangrijke rol binnen deze afspraken spelen. De locatie moet bijdragen in het voldoen aan de vraag naar centrum-stedelijk wonen. Door het aanbieden van vooral woningen in het midden- en dure segment zal dit project een belangrijke bijdrage leveren in het op gang houden van de doorstroming. Deze doorstroming is van groot belang voor de wijkvernieuwing en de kwalitatieve vraag. Daarbij komt, dat de sociaal- economische ontwikkeling in de Oosterparkwijk onder druk staat. Door vertrek van gezinnen met kinderen naar nieuwe woonwijken wordt de basis voor voorzieningen (scholen, winkels enz.) steeds smaller. Door woningcorporatie Nijestee, die circa 80 % van de woningen in de wijk beheert, is dit probleem reeds onderkend. Eén van de aangegeven oplossingen is onder andere het ontwikkelen van nieuwe woningen nabij de Paradijsvogelstraat en aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde. Door de keuze van de doelgroep kan een extra stimulans aan de sociaal-economische ontwikkeling worden gegeven.

4.1.3 Het structuurplan

In het structuurplan wordt de aansluiting van de Noordoostflank op de binnenstad als een terugkerend probleem ervaren. Het noordoosten van de stad wordt nu door verschillende routes ontsloten. Geen van de routes doet echter recht aan het grote belang van het stadsdeel Noord-Oost. Er wordt voorgesteld om voor de meest centrale ontsluiting te kiezen, namelijk het Oosterhamriktracé. De zone is ruimtelijk gezien een van de 'lange lijnen' in de stad met de potentie om op termijn tot één van de nieuwe radialen van de stad uit te groeien met een meer stedelijke allure en met stedelijke functies. Het water van het kanaal kan als aantrekkelijk centraal element meer betrokken worden bij de omgeving.

Het Oosterhamriktracé sluit enerzijds aan op het Bodenterrein en vormt anderzijds via het bedrijventerrein Ulgersmaweg de entree naar Recreatiepark Kardinge/ Stadsgewestpark Noorddijk. Door deze belangrijke verbindingsfunctie zal de strip over kwaliteit moeten beschikken. De ontwikkelingen op het Boden- en het UMCG-terrein kunnen in de toekomst, ook functioneel, van invloed zijn op de zone.

In ecologische zin is een verbinding tussen enerzijds het Stadsgewestpark en anderzijds het Noorderplantsoen via het Oosterhamriktracé voorzien. Ook de eventuele verdere ontwikkelingen op het UMCG-terrein in de toekomst kunnen functioneel op dit gebied van invloed zijn.

4.1.4 Het wijkvernieuwingsplan

Woningbouw is in het plangebied nadrukkelijk gewenst.

In het wijkvernieuwingsplan voor de Oosterparkwijk worden, in relatie met de herstructurering van de wijk, een uitbreiding van het woningaantal en differentiatie in types als noodzakelijk gezien. Daarbij worden, naast enkele nieuwbouwlocaties in de wijk zelf, voornamelijk de randen als potentiële bouwlocaties genoemd. Het Oosterhamriktracé is zo'n rand. De zone is voor de stad van belang, omdat de stad zich hier in potentie verder kan ontwikkelen.

4.1.5 De Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé

De Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé dankt zijn naam aan het Oosterhamrikkanaal.

Doel is om het gebied langs het Oosterhamrikkanaal geleidelijk om te vormen tot een route met een boulevardachtige uitstraling met nieuwe straatwanden en nieuwe functies. Op de lange termijn (over 10-20 jaar) is een ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte mogelijk. Te denken valt aan vrije tram-/busbanen, fietspaden, water met aantrekkelijke oevers, ventwegen voor autoverkeer en een zware bomenstructuur.

Het model voorziet in een uiteenleggen van de verschillende verkeersstromen, een spreidingsmodel. Het openbaar vervoer gaat via de Thomassen à Thuessinklaan /Vinkenstraat, het auto- en fietsverkeer via Oosterhamrikkade Noordzijde. De volledige zone tussen openbaar-vervoerroute en kanaal in de Oosterparkwijk is vervolgens ontwikkelingslocatie, met uitzondering van het woonblok aan de Thomassen à Thuessinklaan, dat als waardevol wordt beschouwd. Voordeel van dit model is dat de ruimtelijke, verblijfs- en woonkwaliteit van het Oosterhamriktracé beter is te organiseren en daarmee te garanderen. Daarmee wordt ingezet op een gemengde functionele ontwikkeling van dit gebied, waarbij ook nadrukkelijk plaats is voor de herstructureringsopgave voor de Oosterparkwijk.

Daardoor komen de volgende voordelen binnen handbereik:

1. Het op termijn te realiseren hoogwaardig openbaar vervoer krijgt een halte op het Wielewaalplein, wat betekent dat deze plek in de wijk ineens een betekenis op een hoger schaalniveau krijgt. Voor de levensvatbaarheid van het winkelcentrum een absolute kans. De Oosterparkwijk wordt voor het eerst in haar ontwikkelingsgeschiedenis gekoppeld aan een stedenbouwkundige hoofdstructuur en daarmee ontsloten en aangesloten op het hoofdnetwerk van de stad, zoals al in het plan van Berlage was voorzien als een noodzakelijkheid om de wijk uit zijn relatieve anonimiteit te halen.

2. De zone tussen de Vinkenstraat en het Oosterhamrikkanaal kan opnieuw ontwikkeld worden. De noodzakelijke dwarsverbanden (filterfunctie van het blok) tussen de Vinkenstraat en het Oosterhamrikkanaal kunnen op een eenvoudige wijze worden gerealiseerd, zodat dit gebied ook daadwerkelijk op de Oosterparkwijk wordt betrokken. De wijk krijgt dan ook een echt gezicht (een voorkant) naar het Oosterhamrikkanaal. Omgekeerd wordt de zone daadwerkelijk onderdeel van de Oosterparkwijk.
3. De breuklijn tussen de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk verdwijnt, omdat beide wijken - in plaats van met de ruggen naar elkaar toe - ineens met de voorkanten van de wijken op elkaar zijn georiënteerd. Meerdere dwarsverbanden over het water in de vorm van voetgangersbruggen zijn mogelijk en noodzakelijk om deze relatie vorm te geven.

De auto- en fietsverkeersroute in de Korrewegwijk langs het Oosterhamrikkanaal heeft betekenis als wijkontsluitingsroute voor zowel de Oosterparkwijk als de Korrewegwijk. Er is voor het autoverkeer in principe geen sprake van een doorgaande route tot het absolute centrum van de stad; het betreft slechts een doelgroepenstrook naar het UMCG. De ontsluiting van beide wijken wordt behoorlijk verbeterd via deze directe ontsluiting op de ringweg van de stad. De stedelijke sportvoorzieningen van Kardingelie liggen voor beide wijken ineens om de hoek. Ook het openbaar-vervoertracé in de Oosterparkwijk gaat gewoon rechtdoor. Hierdoor ontstaat een goed te ontwikkelen zone langs het Oosterhamrikkanaal, een brug die minimaal van breedte is, waardoor de grootste kans wordt gecreëerd op inpasbaarheid in het gebied.

Al met al betekent dit: twee bruggen over het Van Starckenborghkanaal, een relatief smalle auto-/fietsbrug en een smalle openbaar-vervoerbrug; samen zijn ze een symbool van stedelijkheid. Des te meer reden om aan weerszijden van het Van Starckenborghkanaal in te zetten op de realisatie van een echte stedelijke rand.

Een openbaar vervoerhalte op het Wielewaalplein kan in principe vorm gegeven worden in een vroeg stadium. De route loopt dan eerst voorlopig via het Wielewaalplein, de Zaagmuldersweg en Oosterhamrikkade Noordzijde. In een volgende fase, na de planperiode van 10 jaar, kan de route worden doorgetrokken via de Vinkenstraat tot aan de Oliemuldersweg en verder.

4.2 Stedenbouwkundig concept voor de vijf deelgebieden

4.2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan gaat uit van een samenhangende stedenbouwkundige structuur rond het Oosterhamrikkanaal en van beëindiging van de rand van de Oosterparkwijk langs het van Starckenborghkanaal.

De voorgestane bebouwingsmogelijkheden beogen het in stand houden en versterken van de ruimtelijke structuur in het plangebied als onderdeel van de Oosterparkwijk. Het kenmerkende bebouwingsprincipe voor de Oosterparkwijk in het algemeen is het principe van het gesloten bouwblok, reden waarom dit principe ook in de deelgebieden in de meeste gevallen als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Langs het Oosterhamrikkanaal (de locaties 1 en 2) wordt daarnaast gestreefd naar een ontwikkeling, zoals is aangegeven in de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé: een nieuwe radiaal van de stad en een, in principe, stedelijke zone waar dan ook hogere bebouwing mogelijk is. Het hoofduitgangspunt is dat de stedenbouwkundige structuur in het plangebied moet worden vormgegeven in een nieuw te bepalen rooilijn als onderdeel van een in principe gesloten bouwbloksysteem. De bestaande rooilijn aan de zuidzijde van de bouwblokken ten noorden van de Vinkenstraat wordt teruggelegd voor de ruimtereservering voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) in de vorm van een tram. Tevens is hogere bebouwing toegestaan om de te wijzigen stedenbouwkundige betekenis van de straat, die ook al was voorzien in het plan 'Berlage', te markeren. Langs de Oosterhamrikkade zijn gemengde functies, inclusief wonen, op de begane grond toegestaan; de hogere bouwlagen zijn in principe bedoeld voor de woonfunctie.

Van de locaties 3, 4 en 5 zal alleen de locatie European, die gelegen is aan het Van Starckenborghkanaal (locatie 4) op zeer korte termijn een woonfunctie krijgen. De locatie tussen de Struisvogelstraat en de Paradijsvogelstraat (locatie 3) zal hoofdzakelijk de huidige functie voor bedrijvigheid behouden. Het Alfa Lavalterrein (locatie 5) is in dit bestemmingsplan voorzien van een uitwerkingsplicht ten behoeve van de woonfunctie.

De vijf deelgebieden worden hierna afzonderlijk beschreven.

4.2.2 De locatie langs het Oosterhamrikkanaal tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg

De locatie is onderverdeeld in een ontwikkelingsdeel dat in dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen' heeft gekregen en een bestaand deel met de bestemming 'gemengd'. In de bestemming 'gemengd' is een drietal bedrijven gevestigd, dat de huidige functie kan voortzetten.

Voor wat betreft de voorgestelde bestemming 'wonen' geldt het volgende.

De plankaart van het voorliggend bestemmingplan geeft een (minimum en een) maximum bouwhoogte aan. De gewenste woningdifferentiatie wordt beïnvloed door de gekozen woningtypes en situering.

De rooilijn aan het Oosterhamrikkanaal blijft op de plek van de huidige rooilijn. Dat garandeert een openbare route langs het kanaal en behoud van het bestaande groen langs de kade. Er komen minimaal vier nieuwe verbindingen tussen de Oosterhamrikkade en de nieuwe Vinkenstraat om dit gebied langs het Oosterhamrikkanaal daadwerkelijk bij de wijk te betrekken. Het Oosterhamrikkanaal is daarmee niet langer de achterkant van de wijk, maar wordt het nieuwe gezicht van de wijk naar het water en de Korrewegwijk. Twee van deze verbindingen zijn binnen de bestemming Wonen gelegen, de overige twee liggen in de bestemming Gemengd en zijn mogelijk als besloten wordt een wijzigingsplan op te stellen.

Functioneel wordt ingezet op een menging van bedrijven / kantoren / dienstverlening, echter uitsluitend langs het Oosterhamrikkanaal en op begane grond, met daarboven en daartussen wonen. Het parkeren wordt in principe op eigen terrein binnen de blokken opgelost.

Concreet betekent dit het volgende.

De locatie kan worden ontwikkeld in vijf bouwblokken, en eventueel - indien de bestaande, positief bestemde, bedrijven zouden worden verworven en na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid - in zes bouwblokken.

De maat van deze individuele blokken wordt voor een deel bepaald door de verschillende grondposities en door de plek waar doorsteken worden gerealiseerd.

Per blok is er grofweg een breedte vanaf 50 meter en een diepte van 44 meter beschikbaar. Er zullen hoofdzakelijk woningen worden gebouwd. Op de locatie is er ruimte voor zowel appartementen als grondgebonden woningen.

De bebouwingshoogte varieert: 4 bouwlagen aan het Oosterhamrikkanaal met op de noordoosthoeken van de te onderscheiden blokken hoogte-accenten die tot maximaal 10 bouwlagen mogelijk zijn met ongeveer 3 tot 4 appartementen per laag. Aan de Vinkenstraat zijn tevens 4 bouwlagen noodzakelijk, in de tussenstraten wordt ernaar gestreefd drie bouwlagen te realiseren.

Langs de waterkant is het voor de hand liggend om eventueel op de begane grond met andersoortige functies rekening te houden en daarboven woningen in 3 lagen te ontwikkelen. Ook zal een deel van de woningen geschikt kunnen zijn voor wonen-werken. Tot slot is de mogelijkheid aanwezig, dat bv. één of meer van de bouwblokken geheel uit woningen of bv. een kantoorblokje bestaat.

Gezien de omvang en de verwachte fasering van de afzonderlijke blokken biedt deze locatie een uitgelezen mogelijkheid om verschillende sferen te ontwikkelen. Per locatie kunnen verschillende segmenten van de woningmarkt worden bediend. Maar gezien de vraag vanuit de omgeving alsmede de stedelijke vraag ligt het voor de hand om hier vooral goedkope koop-, sociale huur- en middeldure koopwoningen te realiseren. Indien het de ambitie van de RUG blijft om na 2010 fors te groeien qua aantal buitenlandse studenten, kan hier ook ruimte komen voor studenten/ jongeren.

4.2.3 De locatie langs het Oosterhamrikkanaal tussen de Oliemuldersweg en het Van Starckenborghkanaal

Dit gebied maakt, behalve van de zone langs het Oosterhamrikkanaal, onderdeel uit van de hele zone langs het Van Starckenborghkanaal, waarvoor een ruimtelijke en functionele herstructurering wenselijk is. Hier liggen grote kansen om een nieuwe stedelijke rand en een nieuwe entree van de stad vorm te geven.

De rooilijn aan het Oosterhamrikkanaal wordt naar voren geschoven, zodat een rand langs het Oosterhamrikkanaal ontstaat in het verlengde van de Oosterhamrikkade Zuidzijde tussen het Wouter van Doeverenplein en de Gorechtkade. Ook op deze plek is aan het water voor het grootste gedeelte al een harde kade aanwezig. Daarmee wordt hier een openbare route gegarandeerd en wordt dit gebied daadwerkelijk bij de wijk betrokken. Het Oosterhamrikkanaal is daarmee niet langer de achterkant van de wijk, maar wordt het nieuwe gezicht van de wijk naar het water en naar de Korrewegwijk. De rooilijn aan de zijde van de verlengde Vinkenstraat is nader te bepalen en afhankelijk van het te kiezen stedenbouwkundig en architectonisch model waarbij in ieder geval rekening moet worden gehouden met de toekomstige realisatie van een hellingbaan voor de tram in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit op die plek en de sociale veiligheid in dit gebied.

De inrichting van dit gebied als totaal bestaat uit een nader te bepalen bouwblok of bouwblokken. Langs het Van Starckenborghkanaal moet rekening worden gehouden met de, in de toekomst nog verder te ontwikkelen, nieuwe openbare stedelijke rand van de stad langs het Van Starckenborghkanaal.

De bebouwingshoogte wordt 4 bouwlagen rondom. Ruimtelijk is op deze plek een hoogteaccent op het niveau van het stadsdeel voorzien (circa 75 meter) om daarmee, als markering van de nieuwe entree van de stad, de nieuwe radiaal over het water zichtbaar te maken en vorm te geven.

De route langs het water van de Oostersluis naar uiteindelijk de Westindischekade en verder kan op termijn worden vormgegeven door een voet-/ fietsbruggetje over het Oosterhamrikkanaal.

Functioneel wordt ingezet op wonen, eventueel aangevuld met bedrijven en kantoren. Ook een vorm van horeca op deze plek is mogelijk. Het parkeren wordt op eigen terrein binnen de blokken opgelost.

Concreet betekent dit het volgende.

Aan het Van Starckenborghkanaal is een hoogte-accnt toegestaan ten behoeve van een woongebouw in circa 20 lagen met een hoogte van 75 meter. Dit woongebouw kan circa 80 appartementen bevatten, maar wordt - gezien het forse aanbod aan appartementen elders in de stad en in de nabije omgeving - pas na 2015 in de programmering opgenomen.

De overige gronden binnen de locatie kunnen op kortere termijn worden ontwikkeld. Hier kan een aan alle zijden gesloten bouwblok met grondgebonden woningen worden ontwikkeld (intensieve laagbouw).

4.2.4 De oevers langs het Oosterhamrikkanaal

Inleiding

Een aantal partijen heeft een claim gelegd op de oevers van het Oosterhamrikkanaal: woningbouwcorporatie Nijestee, mede met het oog op enkele honderden toekomstige bewoners en gebruikers, de bewoners van plm.15 woonschepen en de gemeente met het oog op staand beleid voor de Oosterparkwijk en de stad, en de zorg voor alle bewoners.

Beleidskader

Aan het Oosterhamrikkanaal is een aangenaam woon- en verblijfsklimaat voor zowel woonschipbewoners als de toekomstige bewoners en gebruikers van de nieuwe panden aan het kanaal van belang. Het gebied wordt omgevormd van een verlaten bedrijvengebied tot een mooie wijkrand met kwalitatief hoogwaardige bebouwing en een groene oever met nieuwe straatwanden en nieuwe functies. Door de verbetering van de kanaalzone wordt de barrière tussen de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk geslecht en gaan de 'gezichten' van de beide wijken naar elkaar toestaan. Doorsteekjes in de nieuwbouw maken contact tussen wijk en water mogelijk. Het water van de kanalen wordt als aantrekkelijk centraal element meer betrokken worden bij de omgeving.

Het plangebied maakt deel uit van de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé (2004) die door de raad is vastgesteld. Hierin wordt gestreefd naar een openbaar toegankelijke boulevard voor passanten vanaf de noordoostelijke wijken. Het plan is voorts gebaseerd op het wijkvernieuwingsplan voor de Oosterparkwijk en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Tot slot wordt met het voorliggend bestemmingsplan aangesloten op de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV).

Planologische regelingen voor gebruik van de oever bij woonschepen zijn te vinden in het ontwerp-Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV) en de Uniforme voorschriften Openbaar Vaarwater (UVOV).

In het BOV zijn niet voor alle woonschipbewoners tuinen en/of schuurtjes toegestaan. Waar tuinen wel zijn toegestaan verschilt de omvang. Dit hangt samen met de situatie ter plaatse, zoals het beleidsmatige belang van de betreffende oever voor de stad en de feitelijk beschikbare diepte van de oever, bijvoorbeeld in relatie tot de aanwezigheid van bomen en/of een fietspad.

In de UVOV (1997) worden geen tuinen geregeld. Op grond van de UVOV konden Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het bouwen van 1 schuurtje per woonschip; er bestond op dit punt dus geen direct recht. De tot en met 29 mei 1996 opgerichte schuurtjes konden, planologisch gezien, onder het overgangsrecht tijdelijk blijven bestaan. Echter, overgangsrecht verschaft geen bouwvergunning-vervangende titel. In alle gevallen dient te zijn voldaan aan het bepaalde in of krachtens de Woningwet.

Belangenafweging

Na afweging van de belangen van Nijestee/ toekomstige bewoners en gebruikers, het stedelijk en wijkbelang en het belang van woonschipbewoners, met inachtneming van de situatie ter plaatse (zie hierna), wordt in deze versie van het bestemmingsplan voorgesteld de omvang van de toegestane tuinen te verruimen naar een tuinbreedte van eenderde van de ligplaats van het woonschip (zie voor de berekening paragraaf 6.3.1) en een diepte van 7 meter (artikel 9). Dit resulteert in tuinen variërend van plm. 45 m² tot plm. 105 m² voor de schepen tussen de Zaagmulders- en Oliemuldersbrug. Deze omvang is fors, zeker voor een stadstuin. Voor een tweetal schepen ten oosten van de Oliemuldersbrug is de oppervlakte geringer door de smalle oever.

Voor deze omvang is gekozen om de volgende redenen. Uitgegaan is van een maximale tuin voor woonschipbewoners na de hiervoor vermelde belangenafweging. Voor een diepte van 7 meter wordt gekozen om vanaf de kant van de weg (inclusief stoep) 3 meter als openbaar groen te behouden; het minimum van 3 meter is vereist. De diepte van de groene oever is ter plaatse overwegend 10 tot 11 meter.

Bij deze keuze resteert tussen de toegestane tuinen de minimaal noodzakelijke openbare buitenruimte ten behoeve van de huurders van de geprojecteerde woningen aan Oosterhamrikkade Zuidzijde en ten behoeve van passanten op deze route. Deze ruimte is voorts nodig: omdat het gebied deel uitmaakt van de nieuwe radiaal naar de binnenstad; voor het zonder barrières naar elkaar toewenden van de voorzijden van de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk; voor het betrekken van beide wijken op het water: de zichtrelatie op het water wordt hersteld; voor de omvorming van het gebied langs het Oosterhamrikkanaal tot een route met een boulevardachtige uitstraling met nieuwe straatwanden en nieuwe functies. Bij veel elementen van deze kwaliteitsslag zijn ook de woonschipbewoners gebaat.

De toelichting op de regeling voor schuurtjes bij woonschepen is opgenomen in de juridische toelichting: in paragraaf 6.3.1. is het amendement opgenomen, dat de gemeenteraad op 30 september 2009 heeft aangenomen.

Voor extra bergruimte zijn naast de toegestane schuurtjes op de oever bergingen ten behoeve van woonschepen in de geprojecteerde nieuwbouw aan de Oosterhamrikkade toegestaan.

Realisering van de gewenste situatie

De hiervoor beschreven planologische regeling op de groene oever van Oosterhamrikkade Zuidzijde wordt gerealiseerd door middel van een bruikleenovereenkomst. Een dergelijke overeenkomst heeft te maken met het feit dat oevers, zoals de Oosterhamrikkade, eigendom zijn van de gemeente, wat ook onder meer onder meer blijkt uit de kadastrale gegevens. Daarom moet de privaatrechtelijke kant van de zaak worden geregeld.

Tot voor kort werd door de gemeente gesteld dat voor de hele stad zou worden bekeken of en zo ja, waar en in welke vorm, een formele bruikleenovereenkomst met woonschipbewoners zou kunnen worden opgesteld. Daaruit kan geconcludeerd worden dat voortdurend duidelijk is geweest, dat privaat gebruik niet in alle gevallen/in elke vorm of omvang als wenselijk werd gezien. Wel is de afgelopen jaren bouwvergunning afgegeven voor een aantal schuurtjes. Aan het Oosterhamrikkanaal bevindt zich d.d. april 2009 op de oever één schuurtje met een (permanente) bouwvergunning (Oosterhamrikkade 1029) en op nummer 1021 een schuurtje met een tijdelijke bouwvergunning (tot medio 2011). Met het – door middel van een bruikleenovereenkomst – formeel in gebruik geven van delen van de oever in de stad is eind 2008 een begin gemaakt (voor de Wilhelminakade en de Hofstede de Grootkade).

4.2.5 De locatie Struisvogelstraat-Paradijsvogelstraat

Bedrijven blijven toegestaan. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk via vrijstelling een geleidelijke verandering te bewerkstelligen van een gebied met hoofdzakelijk bedrijven naar een gebied met bedrijven en woonfuncties. De toegestane bebouwingshoogte aan de Paradijsvogelstraat en langs het Pioenpark is maximaal 12 meter. De ervoor liggende groenstrook blijft als onderdeel van het Pioenpark gehandhaafd.

4.2.6 De locatie European

Voor de locatie European is reeds in 2006 een bouwvergunning afgegeven.

De locatie is opgenomen in het door de raad vastgesteld stedenbouwkundig plan 'Paradijsvogelstraat en omgeving' op basis waarvan inmiddels een bouwvergunning is verleend. De inzet van dat plan is het realiseren van:

- een stedenbouwkundige afronding van de Oosterparkwijk aan de noordoostzijde;
- een woon-werkbuurtje met in hoofdzaak grondgebonden eengezinswoningen, alsmede 1 hoogteaccent.

Gelet op de gewenste stedenbouwkundige afronding en de bestaande eenzijdige woningdifferentiatie van de Oosterparkwijk zijn in hoofdzaak grondgebonden eengezinswoningen op de locatie Paradijsvogelstraat en omgeving een wenselijke invulling. Dit sluit aan bij uitspraken in de nota 'De stad vernieuwt'. Daarnaast is, gezien de grootte van de te bouwen woningen, werken aan huis mogelijk.

Aan het Van Starckenborghkanaal wordt de nieuwe openbare stedelijke rand van de stad langs het Van Starckenborghkanaal vormgegeven, zoals dat ook bij de Florakade het geval is. Ook is in de toekomst een doorgaande fietsverbinding van de Oostersluis tot de Westindischekade en verder voorzien.

De nieuwe rooilijn in het verlengde van de Vinkenstraat begeleidt de nieuwe doorgaande HOV-route door de Oosterparkwijk. De Vinkenstraat krijgt daarmee een stedenbouwkundige betekenis van een hogere orde, zoals ook al was voorzien in het plan 'Berlage'.

Aan de Kraanvogelstraat maken de nieuwe bouwblokken een pleinwand naar de doorgetrokken as door het park. Op deze bijzondere plek wordt in het verlengde van de voor de Oosterparkwijk kenmerkende assen en pleintjes een hoogteaccent van maximaal 30 meter toegestaan om daarmee de betekenis van de plek en de continuïteit van de lange as door de Oosterparkwijk te verduidelijken.

De functie van het gebied wordt in zijn geheel 'wonen'. De locatie is onderverdeeld in een drietal gebieden: er is wonen aan het water (4 bouwlagen), wonen aan de Paradijsvogelstraat (4 bouwlagen) en wonen aan een tussenstraat (2-3 bouwlagen) conform andere plannen in deze zone van de Oosterparkwijk. Parkeren wordt deels opgelost in de openbare ruimte, deels ondergronds in een stallingsgarage.

Concreet betekent dit het volgende.

Er komen 204 woningen. Het gaat hier om rijwoningen en een hoogteaccent met appartementen.

4.2.7 De locatie Alfa Laval

Vooralsnog zit deze locatie nog achteraan in de planning voor woningbouw. In het meerjarenprogramma woningbouw van de gemeente is herontwikkeling van dit terrein niet voor 2012 gepland, zodat de huidige functie nog enige tijd zal worden gecontinueerd.

In de toekomst ligt de functie wonen, gezien de gunstige locatie, voor de hand. Hier is wonen aan het water (4 bouwlagen), wonen aan het groen/park (4 bouwlagen) en wonen in een middenstraat (maximaal 3 bouwlagen) mogelijk. Dit sluit aan bij het plan voor de Europeanlocatie, zodat in de zone tussen het Pioenpark en het water een samenhangend ruimtelijk beeld ontstaat, ook qua infrastructuur. Ter plaatse is ruimte voor plm. 130 eengezinswoningen. Het parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgelost.

4.3 Woonkwaliteit

Groninger Kwaliteitsbeleid (GWk), Politiekeurmerk Veilig Wonen en Energiebeleid

Het Groninger woonkwaliteitsbeleid is vastgelegd in de nota's 'Bezoekbaar, Toegankelijk en Bruikbaar bouwen (BTB)' (2002) en 'Groninger Woonkwaliteit' (GWk) (2003).

Het BTB-beleid richt zich op het woontechnische deel van de woning. Het gaat dan vooral om doelmatig gebruik door lichamelijk gehandicapten en ouderen. Het BTB-beleid betreft een vrijblijvend advies aan de ontwikkelende partij.

Het GWk-beleid richt zich, behalve op levensloopbestendigheid en toegankelijkheid, ook op duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Voor het GWk-beleid is er samen met ontwikkelaars, corporaties, belangengroeperingen en gemeente een pakket aan maatregelen ontwikkeld; bijna alle ontwikkelaars en corporaties hebben de intentieovereenkomst GWk op 11 mei 2004 ondertekend. De bedoeling is om de woningen binnen het plangebied aan het GWk te laten voldoen.

Bij de uitwerking van de afzonderlijke bouwplannen zal nader worden vastgesteld welke maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen getroffen zullen worden. Hiertoe wordt vooraf een vrijblijvend advies opgesteld en zal achteraf steekproefsgewijs getoetst worden.

De gemeente heeft hoge ambities als het gaat om duurzaamheid en met name voor wat betreft energiebesparing en leefbaarheid. Zowel in het collegeprogramma als het gemeentelijke klimaatplan staan hiervoor kaders aangegeven. Maatregelen om extra energie te besparen en CO₂ uitstoot te beperken kunnen gerealiseerd worden door een lagere energie prestatie coëfficiënt (EPC) dan de eis uit het Bouwbesluit. Zonne-energie, warmte en koudeopslag, gebalanceerde ventilatie en temperatuurverwarming kunnen hieraan en bijdrage leveren.

Het GWk zal worden geëvalueerd en aangescherpt op de ambitie van de gemeente om in 2025 van Groningen een energieneutrale stad te maken. Deze aanscherping zal plaatsvinden in overleg met de binnen het Oosterhamriktracé betrokken marktpartijen. Verder zal voor het Oosterhamriktracé als geheel een energievisie worden opgesteld om na te gaan op welke wijze deze ambitie hier verder ingevuld kan worden. Over de hieruit voortvloeiende maatregelen zullen eveneens afspraken met de betrokken marktpartijen worden gemaakt.

De gemeente Groningen heeft een convenant Politiekeurmerk Veilig Wonen afgesloten met de politie en het Openbaar Ministerie. Hierin is afgesproken dat alle nieuwbouwwoningen en de woonomgeving binnen de gemeente Groningen zullen voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De parkeerruimte onder het maaiveld is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Op het niveau van de woning is het Politiekeurmerk in het GWk opgenomen. De woonomgeving zal getoetst worden op het niveau van het stedenbouwkundig plan.

Particulier Opdrachtgeverschap

De gemeente Groningen streeft er naar om dertig procent van de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap te realiseren. De meest geschikte vorm voor deze locatie is het consumentgericht ontwikkelen. Het gaat dan om projectmatige bouw, maar met veel keuze-mogelijkheden voor de consument (bijvoorbeeld kopersopties). Het is gewenst minimaal dertig procent van de nieuw te bouwen woningen in deze vorm aan te bieden.

4.4 Groenconcept

Het bestaande groen is in oktober 2006 geïnventariseerd.

Het doel van dit onderzoek is het zoveel mogelijk inpassen van het bestaande groen in toekomstige bebouwingsmogelijkheden.

In het plangebied zijn er 447 bomen. Hiervan zijn 49 stuks monumentaal en 27 stuks eventueel verplantbaar. Over het algemeen is de conditie van de bomen goed.

Het gebied tussen de Oliemuldersweg en de Struisvogelstraat is en blijft ingericht als park.

Bijna alle bomen staan op de trottoirs langs de straten. De wegenstructuur blijft gehandhaafd. Nieuwe invullingen zullen plaatsvinden binnen de bestaande bouwblokken. De straatbomen lopen daardoor geen gevaar en kunnen in principe worden gehandhaafd.

Enkele bomen staan op particuliere binnenterreinen. Over de toekomst hiervan is geen uitspraak te doen zolang er geen concrete bouwplannen bekend zijn.

Uitgangspunten bij nieuwbouwplannen zijn:

1. de monumentale bomen zoveel mogelijk handhaven;
2. handhaving en waar nodig versterking van de boomhoofdstructuren, met name aan de Florakade, en de verlenging ervan langs het water van het Van Starckenborghkanaal en de Oosterhamrikkade.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

5.1.1 Inleiding

In het plangebied kan over het algemeen een goed woon- en leefklimaat geboden worden. Wel zijn er bepaalde aandachtspunten waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Te noemen zijn wegverkeerslawaai, bedrijfslawaai, bodem, externe veiligheid en functiemenging. Verder worden de onderwerpen luchtkwaliteit en duurzaamheid behandeld.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Huidige situatie

De Oosterhamrikkade Noordzijde met de busbaan en de Zaagmuldersweg zijn momenteel de enige gezoneerde wegen die invloed hebben in het plangebied.

Aan de Zaagmuldersweg bedraagt de huidige geluidbelasting op de gevel van bestaande woningen circa 60 dB. De geluidbelasting vanwege verkeer op de Oosterhamrikkade Noordzijde veroorzaakt een geluidbelasting van circa 56 dB op de gevels op de Oosterhamrikkade Zuidzijde.

De overige wegen - c.q. de Oosterhamrikkade Zuidzijde, de Vinkenstraat, de Oliemuldersweg, de Paradijsvogelstraat, de Kraanvogelstraat en de Struisvogelstraat - hebben een 30 km-regime en hebben een geringe verkeersintensiteit en een lage verkeerssnelheid. Deze wegen zijn niet zoneplichtig en leveren weinig verkeerslawaai op.

Toekomstige situatie

In de ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé is de gewenste ontwikkeling aangegeven qua openbaar vervoer en autoroutes. De Vinkenstraat is in beeld als tracé voor de toekomstige HOV-lijn en de noordzijde van het Oosterhamrikkanaal als route voor autoverkeer. De infrastructurele maatregelen hiervoor zijn vanwege de lange termijn buiten het plan gehouden. Bij de stedenbouwkundige vormgeving wordt in verband met de benodigde ruimtereservering wel hiermee rekening gehouden. Ook de toekomstige geluidsbelasting op de gevel vanwege de gewenste verkeersinfrastructuur zal onderzocht worden. Voor zover deze boven de voorkeurswaarde uitkomt, zal in het kader van dit bestemmingsplan voor de nieuwe woningen een hogere grenswaarde voor geluid worden vastgesteld. Hiermee is voor een deel de benodigde geluidsreservering geregeld. Tevens zal de geluidsisolatie van de woningen afgestemd worden op de toekomstige gevelbelasting. Door bij de bouw reeds voldoende aandacht te besteden aan geluidsisolatie wordt een eventueel benodigde na-isolatie bij de daadwerkelijke realisatie van de nieuwe verkeersstructuur voorkomen.

5.1.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het industrieterrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg. Door het recente vertrek van een schrootverwerkend bedrijf zijn er geen grote lawaaimakers op dat terrein meer aanwezig. Door dat vertrek is de geluidcontour rond het bedrijventerrein zodanig verkleind, dat slechts een klein deel van het plangebied nog binnen de geluidszone rond industriegebied Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg ligt, namelijk een strook langs het van Starckenborghkanaal (zie de plankaart). Voor de woningen in dit deel zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure een hogere grenswaarde voor geluid tot 55 dB(A) worden vastgesteld. Dit, met uitzondering van de woningen op de Europeanlocatie, waarvoor reeds een hogere waarde door gedeputeerde staten is vastgesteld.

Rond de Paradijsvogelstraat e.o. is de geluidszone vervallen.

5.1.4 Luchtkwaliteit verkeer

Inleiding

De mate waarin de buitenlucht is verontreinigd met schadelijke stoffen is bepalend voor de luchtkwaliteit. De verontreiniging wordt bepaald door de bijdragen uit verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn enerzijds regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industrie en het gemotoriseerde verkeer beperken, en zijn anderzijds normen opgesteld waaraan de buitenlucht moet voldoen voor het realiseren van bepaalde bestemmingen.

De Wet luchtkwaliteit* geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. Deze wet geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en benzo(a)pyreen. Bestuursorganen moeten bij de uitoefening van hun bevoegdheden rekening houden met de nieuwe wet. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dienen gemeenten na te gaan of de regeling in het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft voor de luchtkwaliteit in het plangebied (of een daaraan grenzend gebied).

*Kortheidshalve wordt hier gesproken van de 'Wet luchtkwaliteit', die op 15 november 2007 in werking is getreden. Formeel gaat het hier echter om de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

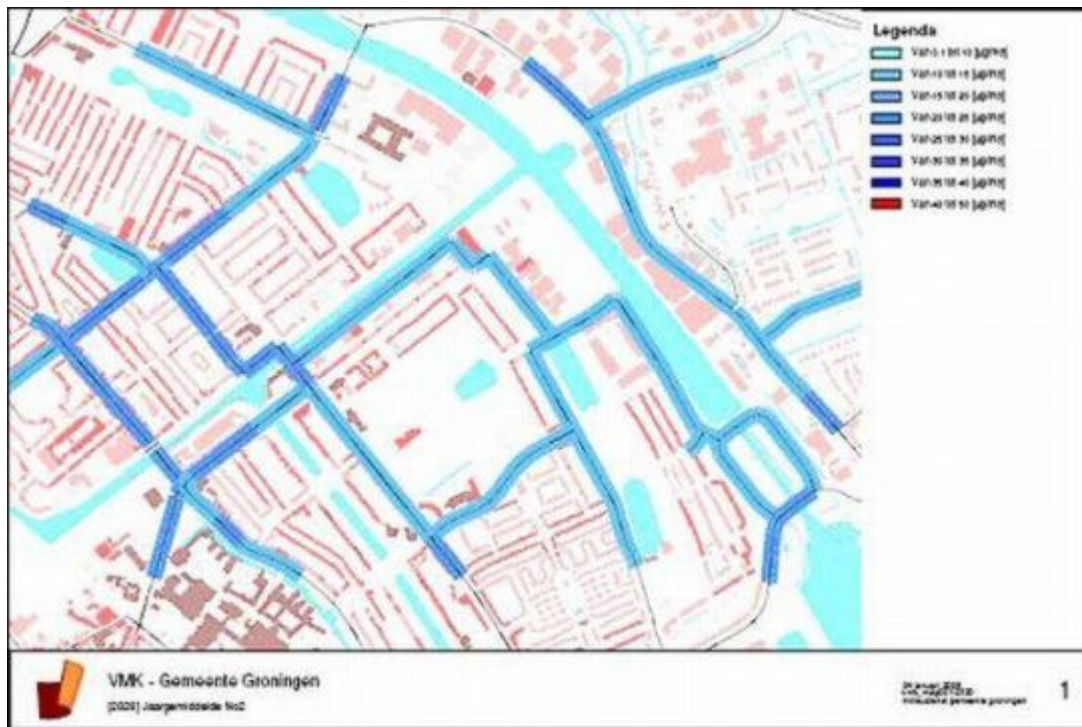
Luchtkwaliteit in het plangebied

De voornaamste bron van luchtverontreiniging in de gemeente is het wegverkeer. Het plangebied ligt in de nabijheid van enige wegen.

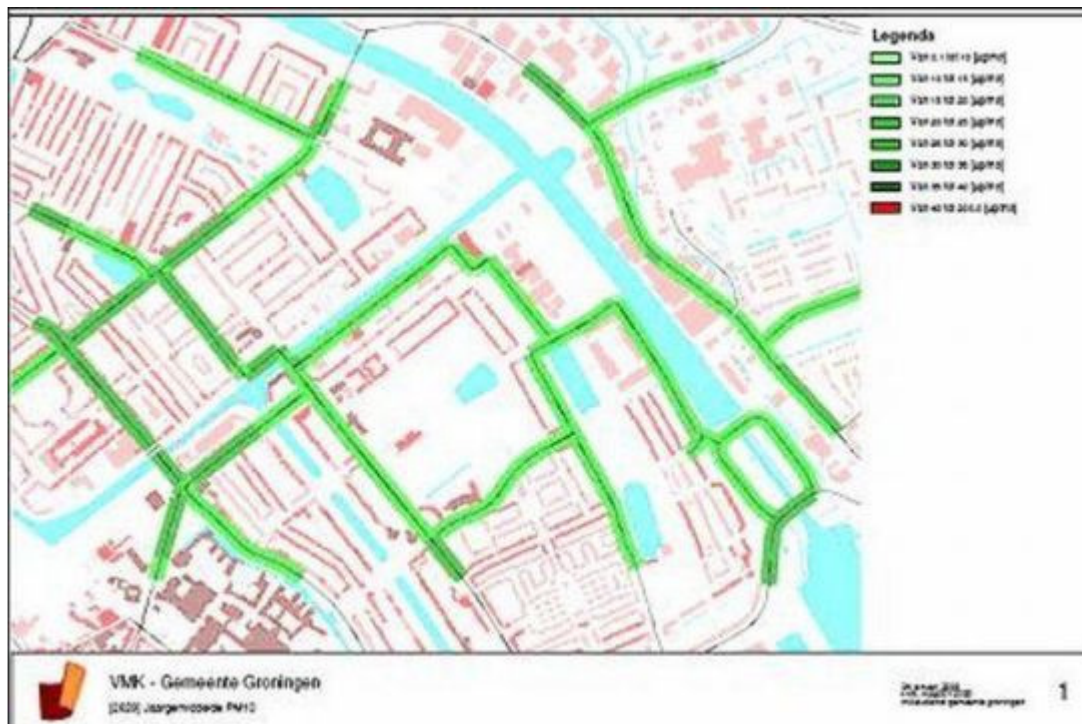
De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging is berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model. Voor het bestemmingsplan is nagegaan wat de concentraties zijn van de genoemde luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de huidige en de toekomstige situatie.

De concentraties zijn berekend voor de meest drukke wegen in en nabij het plangebied. Hierbij is gebruik gemaakt van het Verkeersmilieuinformatiesysteem PROMIL van de gemeente. Dit informatiesysteem ontwikkeld door Goudappel Coffeng BV berekent de luchtkwaliteit rond wegen met behulp van het CAR II model. In het verkeersmilieu-informatiesysteem zijn alle parameters ingevoerd die de luchtkwaliteit in de stad bepalen zoals de verkeersintensiteiten, verkeerssamenstelling en de omgevingskenmerken.

De verkeerscijfers uit PROMIL zijn gebaseerd op een verkeersmodel dat speciaal voor de stad en de regio is opgesteld. Dit verkeersmodel (*RGA 1.2 genaamd*) is na uitgebreid onderzoek door verkeersexperts in 2006 tot stand gekomen. Dit in nauw overleg met de twee provincies, de gemeenten Groningen en Assen, Rijkswaterstaat en het regionaal OV-bureau. In het verkeersmodel zijn prognoses opgenomen voor het jaar 2020.



Figuur: Resultaten NO_2 in 2020, norm = $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$



Figuur: Resultaten fijn stof (PM_{10}) in 2002, norm = $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat alle onderzochte situaties in het plangebied voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen, nu en in de toekomst. Er is geen overschrijding voor het jaargemiddelde NO_2 , PM_{10} en het aantal overschrijdingsdagen voor het 24-uursgemiddelde PM_{10} . Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling en realisering van het bestemmingsplan.

5.1.5 Bodemkwaliteit

Op het terrein is bodemverontreiniging geconstateerd. Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door de voormalige bedrijfsactiviteiten en door de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging (inclusief de verwijdering van de brandstoftanks) wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor aanvullend onderzoek en voor de sanering ligt bij de projectontwikkelaar. De wijze waarop de sanering wordt uitgevoerd en het tijdstip waarop met de sanering wordt gestart, zal worden afgestemd op de planning van de bouwactiviteiten. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik. Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen.

5.1.6 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over het overlijdensrisico voor personen (de risico-ontvangers) als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). De veiligheidsrisico's worden veroorzaakt door risicovolle inrichtingen en door het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, spoor, water, of buisleidingen), de zogenaamde risicobronnen.

Het *plaatsgebonden risico* is het risico buiten een inrichting of langs een (vaar)weg, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs de (vaar)weg.

Het *groepsrisico* is de kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een (vaar)weg en een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs een (vaar)weg waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen BEVI-bedrijven of andere risicovolle inrichtingen. In het plangebied zelf zijn evenmin risico-bedrijven aanwezig. Voor het bestemmingsplan is één risicobron van invloed. Het betreft het Van Starckenborghkanaal. Over deze vaarweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Verder zijn er geen voor gevaarlijk vervoer aangewezen transportroutes in de omgeving van het plangebied gelegen. Er liggen geen hogedruk-transportleidingen in het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het scheepvaartverkeer over het Van Starckenborghkanaal vervoert gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen worden veiligheidseisen gesteld. De risicocontouren waarbinnen beperkingen gelden, liggen op dit moment binnen het tracé van de vaarweg. In de huidige situatie heeft het Van Starckenborghkanaal nog geen risicocontour voor het PR van 10^{-6} /jaar buiten de kade. Dit kan echter door toename van het transport of wijziging van de aard van de vervoerde stoffen veranderen. Daarom heeft het Rijk de zogenaamde duurzame veiligheidszone van 25 meter voor vaarwegen vastgesteld. Deze zone moet vrij worden gehouden van bebouwing. Op deze manier worden knelpunten met het PR in de toekomst voorkomen.

In het bestemmingsplan wordt daarom een bebouwingsvrije zone van 25 meter aangehouden. Hiermee wordt tegelijk rekening gehouden met het advies van de regionale brandweer.

Het risico is op de volgende manieren getoetst:

1. door het gebruik van de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, een uitgave van de VNG, het IPO en de ministeries VROM, V&W en BZ;
2. door het gebruik van de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland van het Ministerie van V&W en Rijkswaterstaat.

Het Van Starckenborghkanaal is 54 meter breed en heeft de Cemt-bevaarbaarheidsklasse 5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat uit schepen met brandbare vloeistoffen LF (Liquid, Flammable) ladingen: 705 schepen met LF1 en 292 schepen met LF2 lading per jaar. Overigens bedraagt de totale verkeersintensiteit over het Van Starckenborghkanaal circa 15.000 schepen.

Volgens de Handreiking gelden bij de toetsing op individueel (plaatsgebonden) risico de volgende vuistregels. Een klasse 5-vaarweg heeft geen 10-5 -contour. Indien er niet meer dan 6.500 schepen per jaar met categorie LF2 stoffen passeren is er geen 10 -6 -contour. Over het Van Starckenborghkanaal passeren 292 schepen per jaar met een categorie LF2 lading. Er is derhalve geen 10-6-contour. Toetsing aan de vuistregels voor groepsrisico: Er vinden geen transporten plaats in categorie LT3 of LT4 (vloeibare toxische stoffen). Er is dus geen nader onderzoek (IPORBM) nodig. Er vindt geen transport plaats van ammoniak. Er is dus geen sprake van dat de oriënterende waarde voor groepsrisico overschreden wordt.

Volgens de bovengenoemde Risicoatlas Vaarwegen ligt de 10-8-contour op 10 meter uit de oever. De 10-6- en 10-7-contouren liggen binnen de grenzen van de vaarweg. Tevens wijzen berekeningen uit dat het groepsrisico kleiner is dan 10 % van de oriënterende waarde.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de bereikbaarheid voor de brandweer een belangrijk aandachtspunt zijn.

Conclusie: Er zijn geen beperkingen voor de geprojecteerde ontwikkeling op grond van het criterium 'externe veiligheid'.

5.1.7 Duurzaamheid

Het college heeft zich in het collegeprogramma duidelijk uitgesproken voor een duurzame ontwikkeling van de stad. Onder meer zijn er hoge ambities gesteld voor wat betreft het terugdringen van het gebruik van eindige (fossiele) energie. Het wordt wenselijk geacht om Groningen in 2025 een energieneutrale stad te laten zijn. Dat betekent dat hoog ingezet moet worden op energiebesparing in de woningbouw en utiliteitsbouw.

Voor het onderhavige plan wordt dan ook voorgesteld, naast de wettelijk noodzakelijke energiebesparende maatregelen, extra in te zetten op de reductie van het energieverbruik. De maatregelen dienen uit te monden in een lagere EPC dan die genoemd wordt in het Bouwbesluit dat geldt tijdens de afgifte van de bouwvergunning.

Voorzieningen welke de bovengenoemde reductie van de EPC kunnen bewerkstelligen, zijn de volgende: toepassen van warmtekrachtkoppeling, individueel of collectief; warmte- en koudeopslag; warmteterugwinning van afvalwater; extra schilisolatie; gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning.

Onderzoek zal worden uitgevoerd naar de meest kansrijke vorm van duurzame energieopwekking. Afhankelijk van de technische mogelijkheden, gewenste vorm van energieopwekking en de benodigde investeringen wordt een keuze gemaakt.

5.1.8 Functiemenging (wonen-bedrijven)

Het overgrote deel van het plangebied is in het voorliggend bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'wonen' dan wel 'wonen uit te werken'. Hier is in zeer beperkte mate een menging van lichte bedrijvigheid, kantoren en dienstverlening toegestaan: langs de Oosterhamrikkade en langs de Paradijsvogelstraat, voornamelijk op de begane grond. Deze bedrijvigheid is verenigbaar met de woonbestemming

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn positief bestemd en voorzien van de bestemming Gemengd. Het gaat om drie bedrijven aan de Oosterhamrikkade en de bedrijven in het gebied tussen de Paradijsvogelstraat en de Struisvogelstraat. Al deze bedrijven hebben maximaal milieucategorie 2 of zijn daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen, en zijn verenigbaar met de woonfunctie.

5.2 Waterbeheer

Algemeen

De locatie 'Waterrand' grenst letterlijk direct aan het water; aan de noordwestzijde bevindt zich het Oosterhamrikkanaal en aan de noordoostzijde het Van Starckenborghkanaal.

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen de bodem, de natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). Doel is hierbij is te komen tot een zo natuurlijk mogelijk watersysteem, dat is afgestemd op duurzame ontwikkeling, natuurlijke ontwikkeling en op de geohydrologie van het gebied.

In deze paragraaf wordt ingegaan op: de relatie tussen bodem en riolering, de waterhuishouding in relatie tot de omgeving en de relatie tussen de waterhuishouding en de natuurlijke ontwikkeling. Het waterplan van de gemeente dient hierbij als beleidskader.

Het bestemmingsplan is opgedeeld in vijf deelgebieden: twee locaties aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde, de locatie Paradijsvogelstraat-Struisvogelstraat, de locatie European en de locatie Alfa Laval.

De Europeanlocatie is reeds omschreven in stedenbouwkundig plan Paradijsvogelstraat en omstreken. Deze informatie is hierna herhaald. Daarna worden de overige locaties behandeld.

De locatie European

De locatie European kenmerkt zich door de ligging binnen een voormalig bedrijventerrein aan het Van Starckenborghkanaal. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig, waarnaar het overgrote deel van het afstromende regenwater wordt afgevoerd. De nieuwbouwlocatie geeft een nieuwe invulling aan een bestaand bouwblok. In de plannen is geen nieuw oppervlaktewater voorzien.

Het gebied heeft een matige bodemgesteldheid: de bodem bestaat voornamelijk uit klei-afzettingen. Het gebied ligt tussen de +0,70 m NAP en +1,10 m NAP. In relatie tot het kanaalpeil van -0,93 m NAP betekent dit, dat een behoorlijke drooglegging wordt bereikt.

In het gebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater wordt op het gemengde stelsel geloosd en het regenwater van daken en verharding voert af naar de vijver in het Pioenpark. Op die manier wordt deze vijver doorgespoeld met schoon water en neemt de waterkwaliteit toe.

Het Van Starckenborghkanaal behoort tot de Electraboezem, en is onderdeel van het hoofdwatersysteem van het waterschap Noorderzijlvest. Als gevolg van hevige regenval kan het peil in de boezem sterk, c.q. meer dan een meter, stijgen. De kades langs het kanaal behoren dan ook tot de secundaire waterkering. Zij zijn beschermd onder de Keur van het waterschap.

Op grond van de Keur van het waterschap is vereist, dat vanaf de kade een zone van 5 meter gevrijwaard wordt van obstakels. Hieraan wordt ruimschoots voldaan, nu er reeds vanuit het aspect van de Externe veiligheid langs het kanaal een bebouwingsvrije zone van 25 meter aangehouden wordt (zie ook de bouwgrenzen op de plankaart).

Bij de planontwikkeling zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met duurzaam stedelijk waterbeheer. Voorbeelden hiervan zijn: vasthouden en vertraagd afvoeren van regenwater en het gebruik van niet-uitlogende materialen. Bij de uitwerking is het waterplan Waterpas van de gemeente Groningen het uitgangspunt.

De overige locaties

Voor de locaties geldt dat de bodem hoogstwaarschijnlijk opgebouwd is uit een 1 meter dikke laag van teelaarde met zand. Daaronder bevindt zich klei. De 1^{ste} laag is redelijk tot goed waterdoorlatend. De kleilaag is slecht waterdoorlatend en normaal gesproken niet geschikt om water te infiltreren.

De riolering in het gebied is een gemengd stelsel, welke deel uitmaakt van het hoofdbemalingsgebied: regenwater en huishoudelijk afvalwater worden in dezelfde rioolbuis afgevoerd. Wanneer het rioolstelsel bij hevige regenval het water niet voldoende snel kan afvoeren, vinden overstorten plaats. De overstorten zitten op de Pioenvijver en op de vijver in het Oosterpark. Er bevinden zich geen overstorten op het Oosterhamrikkanaal of het Van Starckenborghkanaal. Beide kanalen maken deel uit van het boezemwater.

Bij de ontwikkeling van de locaties wordt een nieuw gescheiden rioolsysteem aangelegd. Het regenwater van de Europeanlocatie wordt afgekoppeld naar de Pioenvijver; de Alfa Lavallocatie en de Struisvogellocatie kunnen het regenwater eveneens via dit regenwaterriool op de Pioenvijver lozen. Op die wijze blijft het regenwater in het gebied en wordt het boezemwater niet extra belast. De genoemde locaties moeten het huishoudelijk afvalwater (de 'droogweerafvoer') afvoeren via het bestaande gemengde stelsel.

De locaties aan de Oosterhamrikkade liggen parallel aan het Oosterhamrikkanaal. Ook hier moet een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. Het huishoudelijk afvalwater wordt op het bestaande gemengde stelsel aangesloten. De mogelijkheid moet onderzocht worden of het regenwater afgekoppeld kan worden op de vijver in het Oosterpark. Het water rechtstreeks afvoeren naar het Oosterhamrikkanaal kan ook, maar hier zal het waterschap niet mee instemmen, aangezien de stedelijke afvoernorm dan overschreden wordt en een compensatie van open water (of infiltratievoorzieningen) het gevolg is. Bij de afvoer naar de Pioenvijver is een compensatie niet vereist.

Een oplossing om water vast te houden, te bergen en vervolgens af te voeren, is het gebruik van vegetatiedaken. De begroeiing op deze daken gebruikt water en houdt water vast. Het overtollige water stroomt vervolgens af naar het oppervlaktewater of naar een infiltratievoorziening. Ook een infiltratievoorziening houdt het water vast, bergt het water en vervolgens wordt het water afgevoerd. Of de ondergrond hiervoor geschikt is, moet een aanvullend onderzoek uitwijzen. Naast het bergen van water heeft een vegetatiedak ook een energiebesparende functie. In de zomer wordt het dak minder warm en 's winters zorgt het vegetatiedak voor een isolerende werking.

De twee kanalen waaraan het plangebied grenst, hebben een streefpeil van 0.93- NAP, welke beheerd wordt door het waterschap Noorderzijlvest. De Pioenvijver en de vijver in het Oosterpark vormen het open water in de Oosterparkwijk. Het peil in deze vijvers wordt beheerst door de overstortdrempels. Indien het waterpeil stijgt tot boven de overstortdrempel wordt het water via de riolering afgevoerd. Er zijn plannen om deze vijvers af te koppelen, zodat het regenwater niet meer via het riool wegstroomt, maar wordt afgevoerd naar het Van Starckenborghkanaal.

Het maaiveld ter hoogte van de Alfa Lavallocatie ligt op ongeveer 1.00+ NAP. De grondwaterstand is waarschijnlijk nagenoeg gelijk aan het waterpeil, gezien de geringe afstand tot aan het open water. De drooglegging is dan ook ruim voldoende: 1.90 m. Voor de Struisvogelstraat geldt min of meer hetzelfde, want hier ligt het maaiveld op ca. 0.90+ NAP en dat geeft een drooglegging van 1.80 m. Het gebied aan de Vinkenstraat heeft in de huidige situatie een drooglegging die varieert tussen de 1.40 en 2.00 m. De oorzaak ligt in het feit dat de kade aan het Oosterhamrikkanaal beduidend hoger ligt dan de Vinkenstraat zelf. Al met al is er voldoende drooglegging in het gehele gebied, die in de toekomstige situatie zoveel mogelijk gehandhaafd moet blijven.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de woningen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn.

5.3 Ecologie

Uit onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet, het stedelijk ecologisch beleid en de Vogelrichtlijn kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Flora- en Faunawet

Er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde planten voor.

Alle vogelsoorten zijn beschermd. Werkzaamheden moeten derhalve buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Op de huismuis, bruine rat en zwarte rat na zijn alle zoogdiersoorten, die binnen het plangebied voorkomen, algemeen, maar wel beschermd. Hiervoor geldt de algemene zorgplicht. Door het volgen van een werkprotocol kan bij ruimtelijke ontwikkelingen schade zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

Het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen is goed mogelijk. Dit moet door middel van extra scans in de periode tussen mei-juni en september worden vastgesteld. Aan de hand van deze gegevens kan al dan niet duidelijk worden of sloop en/ of kappen mogelijk is, of dat eerst een ontheffing hiervoor moet worden aangevraagd.

Conclusies in het kader van het stedelijk ecologisch beleid

Met betrekking tot de oost-westlopende ecologische verbinding wordt gestreefd naar versterking van de groenzone langs het Oosterhamrikkanaal door het realiseren van een groenstrook. Deze bestaat bij voorkeur uit een boomstructuur, kruidenvegetatie en oevervegetatie. Ter hoogte van ecologische dwarsverbindingen zijn fauna-uittreedplaatsen zonder meer vereist. Ter hoogte van bruggen wordt gestreefd naar het realiseren van loopplanken of loopstroken voor de grondgebonden fauna.

De waterkwaliteit van het Oosterhamrikkanaal wordt direct bepaald door het boezemwater van het Van Starckenborghkanaal. Er kan middels natuurlijke oevers (plasbermen, riet, oeverbeplanting) wel een plaatselijke verbetering gerealiseerd worden, maar hiervoor is de (huidige) zuidelijke kade niet geschikt. En ook de woonboten verhinderen de aanleg van een aaneengesloten natuurlijke oever. Aan de zuidzijde blijft de huidige waterkering gehandhaafd. In de 'Visie Oosterhamriktracé' wordt aan de noordzijde ingezet op natuurlijke oevers en taluds, waarbij onder meer de oeverbeplanting zorgt voor een verbetering van de waterkwaliteit. Oever- en taludbegroeiing zullen daarnaast ecologische kwaliteiten genereren. Hierbij moeten we denken aan watervogels, vissen, amfibieën, libellen, vlinders en kleine zoogdieren.

Voorts wordt gestreefd naar het realiseren van een verbindende boomstructuur langs het Van Starckenborghkanaal.

Mogelijkheden voor toepassing van gevelbeplanting en vegetatiedaken moeten worden onderzocht en gestimuleerd, evenals toepassingen van neststenen voor gierzwaluwen en mussen.

Grote bomen (veldesdoorn, haagbeuken, kastanjes) worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn

Het plangebied ligt op een behoorlijke afstand van de Vogelrichtlijngebieden Leekstermeergebied en Zuidlaardermeergebied. Mede gezien de afstand, de afscherming door bestaande bebouwing en gezien het feit, dat er in het voorliggend plan uitsluitend vervangende bebouwing is geprojecteerd, is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden. Er is dan ook geen nader onderzoek nodig.

5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied bevinden zich geen belangrijke kabels, leidingen en straalpaden.

5.5 Wind en scheepvaart

In het kader van stedenbouwkundig plan 'Paradijsvogelstraat en omgeving' heeft de gemeente ten behoeve van het scheepvaartverkeer een windhinderonderzoek uit laten voeren door Bureau Marin. De conclusie van het onderzoek is de volgende.

'Het is zonder twijfel dat de bebouwing aan de Paradijsvogelstraat afscherming zal bieden voor de dominante winden uit de westelijke richtingen. Deze afscherming zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie door de grotere hoogte van deze bebouwing. De opening die dan ontstaat tussen het plan en de Busbaanbrug zal een discontinuïteit in de windafscherming veroorzaken, welke de voorgestelde maatregel noodzakelijk maakt, te weten de plaatsing van bomen of andere windschermen langs het kanaal aan de zijde van de Paradijsvogelstraat'. De gemeente ziet erop toe, dat bij de start van de bouw de benodigde windafscherming wordt geplaatst.

Dit betekent dat bij realisatie van stedenbouwkundig plan Paradijsvogelstraat en omgeving in combinatie met de plaatsing van bomen of andere windschermen langs het kanaal de windafscherming ten behoeve van het scheepvaartverkeer voldoende is.

Naar aanleiding van een telefonisch verzoek in mei 2008 van de provincie aan de gemeente is Bureau Marin gevraagd of de in het voorliggend plan voorgestelde bebouwing - op 25 meter uit de rand van het kanaal - tot een andere conclusie leidt. Dit is niet het geval. De conclusie blijft onverkort gehandhaafd: van de in dit plan voorgestelde nieuwbouw zullen er geen nadelige effecten zijn op het scheepvaartverkeer.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan Waterrand voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarmee kunnen met direct recht bouwvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende voorschriften geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Voor een klein deel aan de zuidzijde van het plangebied, het Alfa Lavalterrein, is een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders opgenomen: hier is de bedrijvenbestemming 'wegbestemd' en wordt ruimte geschapen voor de functie wonen.

Tevens is voor twee gebieden waar bedrijven zijn gevestigd aan Burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid met uitwerkingsplicht naar Wonen gegeven.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Groningen 2005. Daarin zijn de voorschriften gestandaardiseerd. De bestemmingsvoorschriften zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten voor elke bestemming een doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften, gebruiksvoorschriften, vrijstellingen en een strafbepaling. Ze worden in paragraaf 6.3 nader toegelicht voor zover daar aanleiding toe is.

Het bestemmingsplan is volledig digitaal gemaakt. Dat wil zeggen dat de raadpleging ervan niet alleen vanaf papier, maar ook via de PC mogelijk is. Overigens heeft een dergelijk digitaal plan (nog) geen juridische status. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

Het bestemmingsplan kent vijf bestemmingen: de bestemming 'wonen' voor het overgrote deel van het gebied; de bestemming 'gemengd' voor gebieden waar veel bedrijven zijn gevestigd - met name tussen de Paradijsvogelstraat en de Struisvogelstraat -, de bestemming 'wonen (uit te werken)' voor het Alfa Lavalterrein en de bestemmingen 'verkeer' en 'groen'.

6.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande (bestemmings)plannen. Deze plannen worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
	Plan van uitbreiding	29 augustus 1939	5 september 1940 F1525 1 ^e afd.
	Bebouwingsvoorschriften voor de gronden, begrepen in het plan tot aanvulling en herziening van het plan van uitbreiding voor de gemeente Groningen	18 november 1941 (burgemeester wnd. voor de raad)	8 januari 1942, nr.320, 1 ^{ste} afd. (Comm. Wnd.voor GS)
12	Oosterhoogebrug	27 maart 1950	7 juli 1950,6457/66 1e afd
29	Noorder- en Oosterhoogebrug	10 november 1952	6 februari 1953, 2014/46, 1e afd
53	Noorderhoogebrug	27 juni 1955	16 september 1955, 12831/25, 1e afd
409	Oosterparkwijk	31 januari 2001	3 april 2001

Naast de bovenstaande (bestemmings)plannen gelden voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen

door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28 maart 2001	25 juni 2001
Aanvullende voorschriften gebruik	25 juli 1994	20 oktober 1994
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7 maart 1977	24 april 1978, nummer 12573/29 2e afdeling
Uniforme voorschriften industrieterreinen	21 april 1975	22 juni 1976, 14146 LLL 2e afdeling
Partiële herziening bestemmingsplan Industrieterrein Ulgersmaweg / Pop Dijkemaweg en bijbehorende geluidszone, alsmede wijziging zone(besluit)	5 april 2006	20 juni 2006, nr. 06/7205, RRB
Partiële Herziening Industrieterrein Paradijsvogelstraat/Florakade en vervallenverklaring Geluidszone Industrieterrein Paradijsvogelstraat/ Florakade	26 september 2007, nr. 6g	17 december, zaaknummer 55927
Uniforme voorschriften Openbaar Vaarwater	28 mei 1997	25 augustus 1997

Voor het gehele plangebied Waterrand is het voorbereidingsbesluit "Oosterhamriktracé en omstreken 2007" van kracht. Dit besluit dient om ongewenste ontwikkelingen in het gebied te voorkomen en heeft rechtskracht tot 2 mei 2009.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

6.3.1 Algemeen

Algemene bepalingen, de artikelen 1 t/m 5

De artikelen 1 tot en met 5 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten, de manier van omgaan met uitmetingsverschillen, de anti-dubbeltelbepaling en de wijze waarop de aanvullende werking van de Bouwverordening in dit plan wordt uitgesloten.

Artikel 6 Gemengd

De bestemming 'gemengd' is gelegd op:

- het gebied langs het Oosterhamrikkanaal waar drie bestaande bedrijven positief zijn bestemd, en
- het terrein, gelegen tussen de Struisvogelstraat en de Paradijsvogelstraat.

Het gebied langs het Oosterhamrikkanaal waar drie bedrijven zijn gevestigd kan na een besluit tot wijziging van de bestemming een woonfunctie krijgen, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden die zijn vermeld in lid 6.8.

Het terrein gelegen tussen de Struisvogelstraat en de Paradijsvogelstraat kent een groot aantal eigenaren; hier zijn geen plannen tot verandering, de bestaande bedrijvigheid kan worden voortgezet. Dit, met uitzondering van de zuidkant, dat de bestemming 'wonen' heeft gekregen.

Bestaande bedrijven in het plangebied hebben een feitelijke milieubelasting die overeenkomt met de milieucategorieën 1 en 2 als bedoeld in de bedrijvenlijst. Zij zijn verenigbaar met de nabijgelegen woonbebouwing.

Groothandel en detailhandel zijn in het gebied ongewenst. De reden is dat de functie groothandel niet nabij een woongebied is gewenst. Detailhandel is op grond van het beleid voor de Oosterparkwijk geconcentreerd in één van de twee centrumgebieden: het Linnaeusplein en het Wielewaalplein. Voor de bestaande vestigingen wordt een uitzondering gemaakt. Zij kunnen op de bestaande plek blijven bestaan; dit is de reden dat zij in de voorschriften (lid 6.1.1) en/of op de plankaart nadrukkelijk zijn vastgelegd.

Het bestaande wonen is positief bestemd. Wonen zal voorts bij vrijstelling kunnen worden toegestaan op het terrein tussen Struisvogel- en Paradijsvogelstraat, onder meer indien dit verenigbaar is met nabijgelegen (bv. bedrijfs-)activiteiten.

Ook de bestaande sportvoorzieningen (een ski- en een skatehal) zijn positief bestemd.

Sportvoorzieningen vallen onder het begrip maatschappelijke dienstverlening. Overige vormen van maatschappelijke dienstverlening (zie de definitie in artikel 1), zoals bijvoorbeeld sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, zijn in principe niet ongewenst, maar kunnen in bepaalde vormen en omvang overlast veroorzaken. Daarom wordt per geval de aanvaardbaarheid van een dergelijke functie in verband met de nabijheid van woningen beoordeeld. Hiertoe is een vrijstelling opgenomen (lid 6.6.3).

Artikel 7 Groen

De bestemming 'groen' is beperkt tot de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om het in het plangebied opgenomen gedeelte van het Pioenpark.

Artikel 8 Verkeer

De hoofdinfrastructuur binnen het plangebied, die wordt gevormd door de (verlengde) Vinkenstraat, is voorzien van de bestemming 'verkeer'.

Artikel 9 Wonen

Wonen

De bestemming 'wonen', inclusief bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en woonzorgcombinaties, is van toepassing op het overgrote deel van gebied langs het Oosterhamrikkanaal en op het gebied tussen de Paradijsvogelstraat en het Van Starckenborghkanaal. Voor het laatste gebied is reeds een bouwvergunning verleend.

Wonen, inclusief bijzondere vormen van wonen, is overal binnen de bestemming toegestaan: zowel op de begane grond als op de verdieping.

Overige functies

In het gebied dat binnen de bestemming op de plankaart nader is aangeduid als Menggebied zijn bovendien op de begane grond onder meer kantoren, lichte bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg, alsmede kleinschalige beroepen en bedrijven die uitstekend passen bij de woonfunctie, toegestaan; deze functie is in de bijlagen 1 en 3 ingevuld. Dit betekent, dat op de begane grond zowel wonen in combinatie met bedrijvigheid e.d. kan voorkomen, maar dat het tevens mogelijk is, dat op de begane grond in het Menggebied de woonfunctie niet of slechts zeer beperkt wordt uitgeoefend. Het kan hier gaan om bedrijven, kantoren en instellingen, behorend bij de bovenliggende woonlagen, maar ook om bedrijven, kantoren en instellingen die geen relatie met het wonen erboven hebben. Op de hoger gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan, tenzij een vrijstelling wordt verleend.

Gezien de nabijheid van woningen dan wel de mogelijkheid wonen en werken op de begane grond te combineren, komt de bedrijvigheid in bijlage 1 sterk overeen met de Bedrijvenlijst Wonen-werken die de gemeente standaard hanteert voor woon-werkcombinaties.

Parkeren / parkeerdek

Binnen de bouwblokken langs het Oosterhamrikkanaal mogen gebouwde parkeervoorzieningen (een parkeergarage) met een maximale hoogte, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag c.q. afdekking, tot maximaal 1.20 meter worden gebouwd. Volledig ondergronds is het parkeren overal binnen de bestemming toegelaten.

Tevens is een parkeerdek, waaronder mag worden geparkeerd, met een minimale hoogte van 2.75 meter en een maximale hoogte van 4 meter toegestaan. Doel is het parkeren, als bijvoorbeeld op de begane grond wordt geparkeerd, aan het zicht van omwonenden te onttrekken, zodat een aangenaam verhoogd 'maaiveld' op de eerste verdieping en hoger mogelijk wordt. Uiteraard is een parkeerdek niet nodig als voor een geheel ondergrondse of halfverdiepte parkeeroplossing wordt gekozen. Het Besluit Bouwvergunningstvrije/ licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) biedt de mogelijkheid tot het plaatsen van vergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken op het zij- of achtererf. Echter deze regeling is niet van toepassing op de gronden op en onder het Parkeerdek. Hiervoor is derhalve een afzonderlijke regeling opgenomen in lid 9.2.4.

Oevers bij woonschepen

Het voorliggend bestemmingsplan gaat uit van een tuinbreedte van eenderde van de ligplaats van het woonschip. De regeling is vereenvoudigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV) om een te complexe regeling te voorkomen, nu het voorliggend bestemmingsplan meerdere bestemmingen en belangen moet faciliteren. Ter toelichting op deze vereenvoudigde regeling het volgende.

Volgens het ontwerp-bestemmingsplan Openbaar Vaarwater is de omvang van een ligplaats de feitelijke lengte van een schip vermeerderd met de helft van de afstand tussen de twee voor- en achterliggende schepen. De afstand tussen woonschepen bedraagt idealiter 5 meter. De helft van die theoretische afstand bedraagt 2.50 meter.

Omdat dit bestemmingsplan uitgaat van een tuinbreedte van eenderde van de ligplaats van het woonschip wordt de breedte van de tuin: eenderde van de lengte van het schip plus 2x eenderde van 2.50 meter (= 2 x 83 cm; dit is afgerond naar boven 2 meter). Het voorliggend bestemmingsplan gaat uit van een tuindiepte van 7 meter, waarbij een minimum van 3 meter vanaf de kant van de weg (inclusief stoep) wordt vrijgehouden voor openbaar gebruik.

Door middel van een bruikleenovereenkomst kan het gebruik van de oever als tuin nader worden ingevuld. De bruikleenovereenkomst heeft ten doel naast de planologische kant van het gebruik van de oever tevens de privaatrechtelijke aspecten te regelen, aangezien de gemeente eigenares is van de oever.

Voor de regeling voor schuurtjes/bergingen bij woonschepen kan worden verwezen naar het hierna opgenomen amendement dat de gemeenteraad op 30 september 2009 heeft aangenomen.



**STUDENT
EN STAD SP.**

Amendement

De gemeenteraad van de gemeente In Groningen, in vergadering bijeen op 30 september 2009

Besprekende het voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk,

Constateernde dat:

- Het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk op 29 oktober 2008 is behandeld in de gemeenteraad van Groningen;
- In de vergadering van de raad van 29 oktober 2008 een amendement is aangenomen dat tot strekking had tuinen en schuren op de wallenkant van de Oosterhamrikkade ZZ mogelijk te maken;
- Dat het ingediende amendement onvoldoende duidelijk geformuleerd was en daardoor juridisch niet houdbaar, vanwege onduidelijke formuleringen en innerlijke strijdigheid met de visie in het bestemmingsplan;
- Dat om die reden de raad op 17 december 2008 besloten heeft tot intrekking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- Dat na 17 december 2008 is getracht om met bewoners en de fracties die het amendement hebben ingediend tot een vergelijk en juridisch houdbare tekst te komen om de grootte van de tuinen en de schuren te regelen;
- Dat deze pogingen vanuit het perspectief van de bewoners gezien niet het gewenste resultaat hebben opgeleverd;
- Momenteel de oevers van de Oosterhamrikkade ZZ door de woonschipbewoners in gebruik zijn als tuinen en daarop ook schuurtjes voorkomen;
- Er in het nu voorliggende (gewijzigde) bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk het voornemen is opgenomen om de oevers van de Oosterhamrikkade ZZ voor een gedeelte te bestemmen als tuin voor de woonschepenbewoners en voor het overige als openbaar groen;
- De gemeente in een reeks van lange jaren het gebruik van de oevers en het oprichten van schuren heeft gedoogd;

Overwegende dat:

- De gemeenteraad van Groningen van mening is dat de voorliggende amendering op het bestemmingsplan niet strijdig is met de visie die verwoord is in het bestemmingsplan;
- De bewoners van de woonschepen langs de Oosterhamrikkade ZZ bereid zijn goede afspraken te maken – in een bruikleenovereenkomst – over gebruik en onderhoud van tuinen en de grootte van schuren, zeer nabij de woonschepen te positioneren;
- Ook elders in de stad (o.a. Wilhelminakade en Hofstede de Grootkade) tuinen en schuurtjes zijn toegestaan;
- Het gewenst is om het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk zodanig aan te passen dat ruime tuinen naast de woonschepen mogelijk blijven met een maximum afmeting van 2 meter en eenderde van de ligplaats, schuurtjes geplaatst kunnen worden direct aansluitend op de tuinen met een max. afmeting van 3 x 3 x 2.5 m. (lengte/breedte/hoogte) en schriftelijke afspraken worden gemaakt met de bewoners van de woonschepen over de hoogte van heggen en struiken, zodat het contact met het water vanaf de walkant wordt hersteld en/of niet verloren gaat.

Besluit:

art. 9.1.1.e derde * van de Voorschriften aldus te wijzigen:

De breedte van de tuin maximaal 2 meter plus eenderde van de lengte van de aangrenzende woonboot bedraagt, en de diepte maximaal 7 meter gemeten vanaf de op de kaart aangegeven rand van het kanaal bedraagt, met dien verstande dat de tuin zich tevens minimaal 3 meter uit de kant van de weg (Inclusief stoep) bevindt;

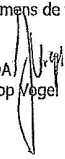
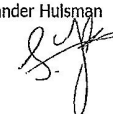
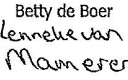


En art. 9.2.1.f als volgt te wijzigen:

Ter plaatse van de tuinen, als bedoeld in lid 9.1.1. onder e, zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, echter met uitzondering van vlonders, loopplanken en nutsvoorzieningen, alsmede maximaal één berging per woonschip naast de tuin, met dien verstande dat de lengte x breedte x hoogte van de berging respectievelijk maximaal 3 meter x 3 meter x 2,5 meter bedraagt. De berging in de tuin is uitsluitend toegestaan binnen 4 meter vanaf de rand van het kanaal.

En de toelichting op het bestemmingsplan te wijzigen conform deze twee besluitpunten.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties,

 CDA Joop Vogel	 CU Sander Hulsmans	 VVD Betty de Boer	 Student en Stad Stephan Antuma	 SP Eelco Elkenaar
--	--	---	--	--

Lenneke van Mameren

✓

Artikel 10. Wonen (uit te werken)

Het Alfa Lavalterrein, gelegen tussen de Pioenstraat en de Florakade, heeft de bestemming 'wonen (uit te werken)' gekregen. Het gebied is geheel in eigendom van de gemeente Groningen. Op dit moment huurt een aantal bedrijven de grond van de gemeente, veelal op contractbasis, in de toekomst is hier woningbouw voorzien. De bedrijven kunnen hun activiteiten vooralsnog voortzetten. Het realiseren van de bestemming is pas mogelijk na beëindiging van het huurcontract. Plannen voor woningbouw zullen worden uitgewerkt door burgemeester en wethouders, waarbij de randvoorwaarden zoals omschreven in lid 10.2 gelden.

Overige bepalingen, de artikelen 11 tot en met 13

Artikel 11 somt de vrijstellingsbepalingen op die van toepassing zijn op alle in dit plan voorkomende bestemmingen. Artikel 12 geeft de overgangsbepalingen weer en artikel 13 de citeertitel van het voorliggend bestemmingsplan.

6.3.2 Toelichting regeling vrije beroepsactiviteiten en overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten bij de functie wonen (lid 9.1.1 onder a)

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak, en ook hier, synoniem gebruikt. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning*.

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een *eenpersoonsberoep*.

Op grond van de definitie van aan huis verbonden beroepen in dit bestemmingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning is geen vrijstelling nodig.

Of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a. de aard van het gebruik
- b. de omvang van het gebruik
- c. de intensiteit van het gebruik

Ad a. Bij de "aard" van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b. Bij de "omvang" van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

Ad c. Bij de "intensiteit" van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

In de definitie van een aan huis verbonden beroep (artikel 1 van de voorschriften) worden seksinrichtingen uitgesloten. Zij zijn op grond van gemeentelijk beleid beperkt tot een beperkt aantal locaties binnen de gemeente, allen gelegen buiten het plangebied. Zij zijn daarom binnen het plangebied niet toegestaan.

Vrijstelling voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan onder de functie wonen. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten een vrijstelling te verlenen (zie lid 9.6.3).

Het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een functie in relatie tot de woonbestemming, wordt gelet op de ruimtelijke uitwerking van het gebruik, waarbij de aard, omvang en intensiteit van het gebruik wordt betrokken (zie de hiervóór in deze paragraaf gegeven toelichting).

6.4 Plankaart

De plankaart bestaat uit één kaartblad met schaal 1:2000. De naamgeving van de bestemmingen is conform de landelijke richtlijnen (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen). Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij het handboek "Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen van de Gemeente Groningen". De plankaart geeft in samenhang met de voorschriften de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkellocaties 1 tot en met 5. Niet meegenomen in deze paragraaf is de herontwikkeling van de openbare ruimte, omdat dit pas op langere termijn speelt. Dit betekent dat de HOV-as, de aanpak van de oevers en de aanleg van fietsbruggen over 10 tot 20 jaar hun beslag zullen krijgen. Zij vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan. De financiële consequenties van de herinrichting zullen dan inzichtelijk gemaakt worden.

De infrastructuur, die direct gelegen is aan de ontwikkellocaties 1 t/m 5, is meegenomen in het financiële overzicht van de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé. Deze kosten zijn hierin gedekt en zijn daarom niet meegenomen in deze paragraaf.

In de ontwikkelingsvisie “De radiaal wakker gekust” is een deel van het gebied, de locaties 1, 2 en 4, meegenomen in de gezamenlijke grondexploitatie van de Gemeente Groningen met woningcorporatie Nijestee. In de grondexploitatie is de haalbaarheid van deze locaties aangetoond. Met Nijestee zijn afspraken gemaakt over wie wat ontwikkelt en wat de financiële gevolgen zijn. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de integrale grondexploitatie.

Per ontwikkellocatie zal de economische uitvoerbaarheid aangegeven worden voor zover het gronden zijn van de gemeente Groningen. Gronden die niet in bezit zijn van de gemeente, maar van een woningcorporatie, zullen zelf de haalbaarheid moeten aantonen.

Op locatie 1 (de locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg) heeft de gemeente twee gebieden in bezit met een oppervlakte van ruim 6.200 m². Het doel is om hier een mix van grondgebonden woningen en appartementen te realiseren. Een sluitende grondexploitatie is mogelijk bij 22 grondgebonden woningen en 76 appartementen.

De locaties 2 (de locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Oliemuldersweg en het Van Starckenborghkanaal) en 4 (de Europanlocatie) worden ontwikkeld door een woningbouwcorporatie. Met de ontwikkeling van locatie 4 is reeds begonnen.

Locatie 5, de Alfa Lavallocatie, is geheel in eigendom van de gemeente Groningen. Deze gronden zijn aangekocht om positie te verwerven in het kader van het ruimtelijk structuurplan “Stad van Straks”. Door Ruimtelijke plannen is een aantal varianten getekend voor de herontwikkeling van deze locatie. Er worden hoge kosten verwacht voor zowel de bodemsanering (gronden zijn vervuild, waarschijnlijk ernstig) als de sloop (asbest). Om een verantwoorde grondexploitatie mogelijk te maken, is inzet van eigen middelen onontbeerlijk. In deze berekening wordt ingezet op 50% dekking van de bodemsanering uit ISV-bodem. Daarnaast worden middelen uit ISV-bouwlocaties ter grootte van ongeveer € 2 miljoen ingezet.

Met in achtneming van bovengenoemde uitgangspunten en inzet van interne middelen is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

Burgemeester en wethouders hebben bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk op 8 januari 2008 vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg.

8.1 Inspraak

De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 31 januari 2008 na een advertentie in de Gezinsbode.

De inspraak heeft in hoofdzaak geleid tot de volgende aanpassingen:

- * het expliciet toestaan van autoverhuurbedrijf Doesburg, gevestigd aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde en een vrijstelling voor een dienstwoning voor dit bedrijf;
 - * het expliciet toestaan van drukkerij Van Zanten, gevestigd aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde, alsmede de bestaande dienstwoning;
 - * het toestaan van tuintjes, alsmede vlonders, loopplanken en nutsvoorzieningen voor woonschipbewoners aan het Oosterhamrikkanaal. Een en ander zal door middel van een ingebruikgevingcontract worden vastgelegd.
- Hierna wordt concreter op de inspraakreacties ingegaan.

Mondelinge inspraak

Mondelinge inspraak was mogelijk op 18 februari 2008 tijdens een inspraakbijeenkomst in het Treslinghuis in de Oosterparkwijk. De inspraakreacties betroffen in hoofdzaak opmerkingen van omwonenden over bezonning en over gevreesd geluidsoverlast tijdens de bouw, opmerkingen van woonbootbewoners over de wens de oever van het Oosterhamrikkanaal als tuin of fietsenstalling voor woonschipbewoners toe te staan, en inpassing van Autoverhuur Doesburg in het bestemmingsplan. Voorts zijn er informatieve vragen gesteld.

Schriftelijke inspraak

Gedurende de inspraakperiode zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ingediend en wel door:

- Dhr. J.Doesburg en dhr. R.Doesburg namens Autoverhuur Doesburg, Oosterhamrikkade 109, 9713 KC Groningen;
- Dhr. J.Bolt van De Vries & Doornbos advocaten & belastingkundige, namens dhr. A. van Zanten van boekbinderij Van Zanten, Oosterhamrikkade ZZ 111-113, 9713 KC Groningen;
- Dhr. E.Oostinga, Oosterhamrikkade 1041, en dhr. J.Belgraver, Oosterhamrikkade 1021, mede namens 14 andere woonschipbewoners van het Oosterhamrikkanaal, 9713 KA Groningen;
- J.Hofman, Oosterhamrikkade 1051, 9713 KA Groningen.

De schriftelijke inspraakreacties betroffen kort samengevat: de wens tot een betere inpassing van autoverhuurbedrijf Doesburg en drukkerij Van Zanten in het bestemmingsplan en de wens bestaande/nieuwe (dienst-)woningen bij deze bedrijven in het plan op te nemen. De woonschipbewoners zijn van mening dat overleg en informatievoorziening over het voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende zijn geweest en dat de oever aan het Oosterhamrikkanaal zuidzijde beschikbaar moet zijn voor bergingen en tuinen voor woonschipbewoners. Voorts zijn de woonschipbewoners van mening dat de nieuwbouw aan het Oosterhamrikkanaal schaduw-, privacy-, wind- en parkeeroverlast zal veroorzaken. Ook zijn zij tegen een dam in het Oosterhamrikkanaal.

Naar aanleiding van de inspraak is het bestemmingsplan in hoofdzaak gewijzigd op de volgende punten: de bedrijven van Doesburg en Van Zanten zijn duidelijk onder de bestemming 'Gemengd' (lid 6.1.1 onder a en d) mogelijk gemaakt; er is voor deze bedrijven tevens de mogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een dienstwoning (bij vrijstelling) respectievelijk de bestaande dienstwoning (bij recht).

Om zowel tegemoet te komen aan de wensen van woonschipbewoners ten aanzien van privé-gebruik van de oever als om recht te doen aan de uitgangspunten in de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé

is het voorliggend bestemmingsplan zo gewijzigd, dat ter hoogte van het centrale deel van de woonboten tuinen zijn toegestaan tot een maximum van 20 m² per woonboot (lid 9.1.1). Er zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan - echter met uitzondering van vlonders, loopplanken en nutsvoorzieningen (lid 9.2.1 onder f) - teneinde de mogelijkheid van een recreatieve boulevard langs het Oosterhamrikkanaal te waarborgen. Een en ander zal worden vastgelegd in een ingebruikgevingscontract.

Uit paragraaf 5.2 en hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is de vermelding van een dam in het Oosterhamrikkanaal geschrapt.

Het verslag van de inspraakbijeenkomst, een uitvoerige samenvatting van de schriftelijke inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop, alsmede de integrale schriftelijke reacties zijn als onderdeel van dit bestemmingsplan opgenomen in 1 van deze plantoelichting.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties.

Naar aanleiding van het commentaar van de Kleine Commissie van de Commissie Bestemmingsplannen, de Hulpverleningsdienst Groningen, waterschap Noorderzijlvest en de Commissie van de Welstandszorg van de gemeente Groningen is het plan aangepast. De overige reacties in het kader van het vooroverleg hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen van het plan.

Hierna is een samenvatting gegeven van de reactie van de hiervoor vermelde instanties en van de gemeentelijke reactie daarop.

Reactie van de Kleine Commissie van de Commissie Ruimtelijke Plannen

Naar het oordeel van de Commissie voldoet het plan in hoofdzaak aan de daaraan te stellen eisen. Op de volgende punten geeft het plan aanleiding tot het maken van opmerkingen:

- a. De Commissie verzoekt de essentie van het advies van de brandweer toe te voegen aan het plan.
- b. In verband met de (lage)drukaardgasleiding in het plangebied dient een bebouwingsafstand, een toetsingsafstand en een belemmerende strook te worden opgenomen.
- c. In de plantoelichting dient aandacht te worden besteed aan het BEVI.
- d. In de plantoelichting (paragraaf 4.1.5) wordt melding gemaakt van de realisatie van een nieuwe lage brug. Vanuit het scheepvaartverkeer is een lage brug zeer ongewenst. Bovendien zijn twee bruggen van ongelijke hoogte naast elkaar ongewenst voor het scheepvaartverkeer. Opgemerkt wordt dat een vaste brug moet voldoen aan een doorvaarhoogte van 9.50 meter en een doorvaarwijdte van 54 meter.
- e. Uit de plantoelichting blijkt niet of voldaan wordt aan de nieuwe luchtkwaliteitseisen van 15 november 2007 in de Wet milieubeheer.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. De essentie van het advies van de Hulpverleningsdienst is aan het plan toegevoegd. Zie hieronder: de gemeentelijke reactie op het advies van de Hulpverleningsdienst.

Ad b. De in het plangebied aanwezige gasleiding betreft geen hogedruk-buisleiding. Dit in tegenstelling tot wat op de plankaart en in paragraaf 5.4 van het voorontwerp- bestemmingsplan staat vermeld. Voor buisleidingen met aardgas hangt het externe veiligheidsrisico (onder andere) samen met de druk in de buisleiding. Hogedruk aardgasleidingen hebben een druk van 1600 kiloPascal (=16 bar) of hoger. Op buisleidingen met een lagere druk, zoals de in het plangebied aanwezige leiding, zijn de Circulaire van 1984 en het toekomstige Besluit externe veiligheid buisleidingen niet van toepassing. Toetsings- en bebouwingsafstanden op basis van externe veiligheid zijn daarom niet aan de orde. De aanduiding voor de aardgasleiding op de plankaart en de bijbehorende vermelding/regeling in de voorschriften (in de artikelen 6, 8 en 9) zijn geschrapt. In paragraaf 5.4 is nog uitsluitend vermeld, dat zich in het plangebied geen belangrijke kabels, leidingen en straalpaden bevinden.

Ad c. Het BEVI bevat milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer en

de invloed hiervan op hun omgeving. In het bestemmingsplangebied en de nabije omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig die onder het BEVI vallen. Dit is echter niet in het voorontwerp-bestemmingsplan vermeld. Aan het voorliggend plan is deze informatie toegevoegd (paragraaf 5.1.6). Ad d. De passage over een nieuwe lage brug over het Van Starckenborghkanaal betreft een gebied dat buiten het plangebied ligt. De betreffende passage is geschrapt (paragraaf 4.1.5). Ad e. Aan paragraaf 5.1.4 is informatie toegevoegd over de luchtkwaliteit in het plangebied. Uit onderzoek blijkt dat alle onderzochte situaties in het plangebied voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen, nu en in de toekomst.

Voorts is naar aanleiding van telefonisch overleg met de provincie aan paragraaf 5.5 een passage toegevoegd, waaruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de scheepvaart ten gevolge van dit plan.

Reactie van de Hulpverleningsdienst

De Hulpverleningsdienst adviseert een bebouwingsafstand van 25 meter tot de rand van het Van Starckenborghkanaal aan te houden en het plangebied, met name de kade langs het Van Starckenborghkanaal, goed bereikbaar te houden voor de brandweer.

Gemeentelijke reactie:

De bebouwingsafstand is overeenkomstig het advies aangepast (plankaart) en bij de verdere uitwerking van de plannen zal de bereikbaarheid een belangrijk aandachtspunt zijn. Een en ander is opgenomen in de toelichting, paragraaf 5.1.6.

Reactie van waterschap Noorderzijlvest

De uitgangspunten in het plan voor het waterbeheer zijn in lijn met het beleid van het waterschap. Over het plaatsen van een dam heeft echter geen overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit punt heeft geen relevantie voor het bestemmingsplan. Verzocht wordt om dit onderdeel te schrappen uit de tekst.

Gemeentelijke reactie:

Omdat dit onderwerp buiten het plangebied valt, en vooralsnog niet relevant is, zijn wij accoord met dit advies. Het onderdeel is geschrapt uit de tekst (paragraaf 5.2 en hoofdstuk 7).

Reactie van de Commissie van de Welstandszorg van de gemeente Groningen

De Commissie adviseert alleen G07 met bijbehorende criteria aangevuld met 1^{ste} orde netwerkcriteria als gebiedsgericht kader voor welstandstoetsing van bouwplannen op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

Wij kunnen instemmen met dit advies. Paragraaf 4.5 van de plantoelichting is aangepast.

De schriftelijke reacties in het kader van het vooroverleg zijn als onderdeel van dit bestemmingsplan opgenomen in 23 van de plantoelichting.

8.3 Overige wijzigingen

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerp voorts in hoofdzaak de volgende wijzigingen aangebracht:

- Naar aanleiding van de bouwplannen van woningbouwcorporatie Nijestee is aan de Oosterhamrikkade zuidzijde: de minimale bouwhoogte geschrapt en de maximale bouwhoogte van 13 meter met 1 meter verhoogd (plankaart); de voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is overeenkomstig deze hoogte aangepast (lid 6.8); voorts is aan lid 9.2.1 onder e de mogelijkheid toegevoegd, dat, als de indicatief op de kaart aangegeven ontsluiting opschuift, het tevens is toegestaan dat de differentiatiegrens binnen het betreffende bouwvlak eveneens (tot maximaal 10 meter) mag opschuiven.
- In verband met de gewijzigde eigendomssituatie is de omvang van de bestemming Wonen ten noorden van de Kraanvogelstraat in beperkte mate vergroot (plankaart) en de Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO van Paradijsvogelstraat 9 afgehaald. Tevens is de bestemming wonen aan het Oosterhamrikkanaal in verband met de eigendomssituatie zeer beperkt vergroot (plankaart).

- In de plantoelichting is voor de locatie Struisvogelstraat-Paradijsvogelstraat in plaats van de niet meer aanwezige broedplaatsfunctie voor jonge bedrijven de huidige bedrijvigheid in grote lijnen vermeld: sportvoorzieningen, werkleerprojecten, autohandel en detailhandel in kringloopartikelen (paragraaf 3.2.2).
- In de plantoelichting, paragraaf 6.2, waren de 'Bebouwingsvoorschriften voor de gronden, begrepen in het plan tot aanvulling en herziening van het plan van uitbreiding voor de gemeente Groningen' abusievelijk niet vermeld; dit is aangepast.
- De tekst inzake beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten bij de functie Wonen is verduidelijkt (paragraaf 6.3.2). In verband met dit onderwerp is tevens de definitie van een aan huis verbonden beroep verduidelijkt (artikel 1) en zijn aan huis verbonden beroepen expliciet in lid 9.1.1 bij de functie 'wonen' vermeld.
- In artikel 1 zijn de definities van dienstverlening en maatschappelijke en zakelijke dienstverlening aangepast aan de standaardvoorschriften van Strakke plannen, het handboek van de gemeente Groningen. Aan de vrijstelling voor de functie Maatschappelijke dienstverlening is de eis gesteld dat moet worden voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder (lid 6.6.3 en lid 9.6.3).
- Binnen de bestemming 'Gemengd' (artikel 6) zijn bedrijven beperkt tot maximaal milieucategorie 2 als bedoeld in bijlage 2 of een hogere categorie, indien het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met categorie 2. Voor de functies detailhandel in auto's c.a en groothandel is het vereiste dat zij alleen mogen worden gevestigd op de begane grondverdieping geschrapt conform de bestaande situatie (lid 6.1.1 onder g en h). Om de vrijstelling voor kantoren op hogere verdiepingen (lid 6.6.3) niet illusoir te maken is het maximaal toegestane oppervlak (70 m²) geschrapt uit bijlage 1 van de voorschriften. In de wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.8.1 onder a) is de mogelijkheid opgenomen om dezelfde functie in een hogere dan de eerste bouwlaag toe te staan als het hetzelfde kantoor of bedrijf als in de eerste bouwlaag betreft.
- Binnen de bestemming Wonen (artikel 9) is de aanduiding 'verkeer' op de plankaart geschrapt, omdat verkeer in principe overal is toegestaan. De doeleindenomschrijving van de bestemming Wonen is aangevuld met: fiets- en voetpaden, bermen, oevers, taluds en groenvoorzieningen. De mogelijke plek voor het parkeren ter plaatse van de aanduiding Parkeerdek is verruimd, overeenkomstig de bedoeling van het plan (lid 9.1.1). Voorts is bij vrijstelling ook overschrijding van de structuurbepalende bouwgrens mogelijk (lid 9.4.1 onder a).
- Het vereiste van een aanlegvergunning op grond van archeologische verwachtingswaarden is in de bestemmingen Wonen en Gemengd, overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, beperkt tot een minimum oppervlakte van 2500 m².
- Ook zijn er enkele verbeterde verwijzingen en tekstuele, niet-inhoudelijke wijzigingen aangebracht.

Bijlagen

Bijlage 1 Inspraakverslag

Burgemeester en wethouders hebben bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk op 8 januari 2008 vrijgegeven voor inspraak. Inspraak was mogelijk van 31 januari 2008 tot en met 27 februari 2008.

De inspraak heeft in hoofdzaak geleid tot de volgende aanpassingen

- * het expliciet toestaan van autoverhuurbedrijf Doesburg, gevestigd aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde en een vrijstelling voor een dienstwoning voor dit bedrijf;
 - * het expliciet toestaan van drukkerij Van Zanten, gevestigd aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde, alsmede de bestaande dienstwoning;
 - * het toestaan van tuintjes, alsmede vlonders, loopplanken en nutsvoorzieningen voor woonschipbewoners aan het Oosterhamrikkanaal. Een en ander zal door middel van een ingebruikgevingscontract worden vastgelegd.
- Hierna wordt op de inspraakreacties ingegaan.

Mondelinge inspraak

Op 18 februari 2008 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden in het Treslinghuis in de Oosterparkwijk.

De inspraakreacties betroffen in hoofdzaak opmerkingen van omwonenden over bezonning en over gevreesd geluidsoverlast tijdens de bouw, opmerkingen van woonbootbewoners over het verdwijnen van hun gebruik van de oever als tuin of fietsenstalling en inpassing van Autoverhuur Doesburg in het bestemmingsplan. Voorts zijn er informatieve vragen gesteld. Het verslag van de bijeenkomst is bij dit inspraakverslag gevoegd (*bijlage 1*).

Schriftelijke inspraak

De schriftelijke inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, en aan het eind van dit verslag integraal opgenomen (*bijlage 2*).

Gedurende de inspraakperiode zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ingediend en wel door:

3. Dhr. J.Doesburg en dhr. R.Doesburg namens Autoverhuur Doesburg, Oosterhamrikkade 109, 9713 KC Groningen;
4. Dhr. J.Bolt van De Vries & Doornbos advocaten & belastingkundige, namens dhr. A. van Zanten van boekbinderij Van Zanten, Oosterhamrikkade ZZ 111-113, 9713 KC Groningen;
5. Dhr. E.Oostinga, Oosterhamrikkade 1041, en dhr. J.Belgraver, Oosterhamrikkade 1021, mede namens 14 andere woonschipbewoners van het Oosterhamrikkanaal, 9713 KA Groningen;
6. J.Hofman, Oosterhamrikkade 1051, 9713 KA Groningen.

Ad 1. Inspraakreactie van dhr. J. Doesburg en dhr. R. Doesburg namens Autoverhuur Doesburg

De heren Doesburg zijn enthousiast over de plannen van de gemeente om dit deel van de stad Groningen te ontwikkelen. Er bestaan echter zorgen over de vraag hoe hun autoverhuurbedrijf wordt ingepast in het plan en over de vraag of er nog plek is voor het bedrijf.

a. Het autoverhuurbedrijf komt niet voor op de bedrijvenlijst en is daarom niet positief bestemd.

Gemeentelijke reactie:

De opmerking is terecht. In het bestemmingsplan is het autoverhuurbedrijf daarom onder de bestemming 'Gemengd' lid 6.1.1 onder d opgenomen, zodat het bedrijf ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is toegestaan.

b. Gewenst is tevens het toestaan op de verdieping van ondersteunende functies gelijk aan de mogelijkheden wat betreft bouwhoogte en bouwvolume zoals deze voor het gebied gaan gelden.

Gemeentelijke reactie:

Ondersteunende functies op de verdieping, zoals een bij het bedrijf behorend kantoor, zijn mogelijk

als additionele voorziening. Om dit in de praktijk goed mogelijk te kunnen maken is de maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse verhoogd naar 6 meter. Voor de bebouwingmogelijkheden als in het aangrenzend gebied: hiervoor is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie de gemeentelijke reactie hierna).

c. Gewenst is het toestaan op de verdieping van woonfuncties gelijk aan de mogelijkheden wat betreft bouwhoogte en bouwvolume zoals deze voor het gebied gaan gelden.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van het vigerend plan 'Bebouwingsvoorschriften voor de gronden, begrepen in het plan tot aanvulling en herziening van het plan van uitbreiding voor de gemeente Groningen' zijn bij vrijstelling binnen de bestemming 'Ontworpen voor lichte industrie' één of meer dienstwoningen toegestaan, indien afdoende blijkt dat zij voor de uitoefening van het bedrijf aldaar niet kunnen worden gemist en indien zij zo veel mogelijk door ligging, bouw en inrichting zullen worden gevrijwaard van eventueel door de bedrijven veroorzaakte hinder, schade of gevaar.

Het voorliggend plan is aangepast, zodat er in de nieuwe situatie een vergelijkbare mogelijkheid is voor een dienstwoning: vrijstelling kan worden verleend, indien wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder (lid 6.6.3 onder e).

Voorts is reeds in het voorontwerp-bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt dat overeenkomstig de bouwhoogte en het bouwvolume van het aangrenzend gebied kan worden gebouwd. Onder de wijzigingsbevoegdheid is op de begane grond het autoverhuurbedrijf onder dezelfde voorwaarden als in het aangrenzend gebied mogelijk.

Ad 2. Inspraakreactie namens dhr. J. van Zanten

a. Het perceel van Van Zanten heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden' met wijzigingsbevoegdheid 1. De bedrijfsactiviteiten van Van Zanten worden beperkt, omdat de bedrijfsactiviteiten steeds meer bestaan uit opslag en distributie van papierwaren.

Gemeentelijke reactie:

Bijlage 1 bij de voorschriften is aangevuld met een vermelding van 'boekbinderijen', zodat het bedrijf valt onder lid 6.1.1 onder a. In lid 6.1.1 is tevens vermeld dat bestaande bedrijven met een hogere VNG-milieucategorie dan 2, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met categorie 2 tevens zijn toegestaan, zodat het bedrijf van Van Zanten, dat aan deze eis voldoet, bij recht is toegestaan. Opslag en distributie van papierwaren behoren tot de additionele voorzieningen en zijn daarom eveneens toegestaan.

b. De woning van Van Zanten is niet positief bestemd, doordat de aanduiding 'w' ontbreekt.

Gemeentelijke reactie:

De woning van Van Zanten is in het voorontwerp-bestemmingsplan inderdaad niet positief bestemd. Dit is een omissie. Het plan is aangepast, zodat een dienstwoning mogelijk wordt (zie lid 6.1.1 onder c en de plankaart).

c. Er is een wijzigingsbevoegdheid op het perceel van Van Zanten gelegd, waarbij in het verlengde van de Hamburgerstraat een ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet de facto – zeker op termijn – in een 'wegasanering' van het bedrijf. Verzocht wordt om samen met Van Zanten te zoeken naar een passende oplossing.

Gemeentelijke reactie:

De wijzigingsbevoegdheid geeft de bevoegdheid aan Burgemeester en wethouders om te besluiten dat in de toekomst ter plaatse van het perceel van Van Zanten een ontsluitingsweg wordt gerealiseerd. Echter, dit besluit is vooralsnog niet aan de orde. Pas bij het opstellen van een wijzigingsplan met de daarbij behorende procedure (zie lid 6.8) en besluitvorming, en uiteraard na overleg met het bedrijf, is dit aan de orde. Van wegsanering van de boekbinderij is, zonder de instemming van Van Zanten, daarom geen sprake. Desgewenst zullen de gesprekken met Van Zanten in de toekomst worden voortgezet.

Ad 3. Inspraakreactie van de heren Oostinga en Belgraver mede namens 14 andere woonschipbewoners

a. Tijdens de inspraakavond is gesteld, dat 'uitvoerig overleg' heeft plaatsgevonden met de bewoners van de woonschepen. Dit is onjuist. Er is eenzijdig geïnformeerd; dat is geen participatie. Bewoners en belanghebbenden hebben niet kunnen participeren in de vorming van het voorontwerp-bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk.

Gemeentelijke reactie:

In de afgelopen jaren zijn de woonschipbewoners vertegenwoordigd geweest binnen het bewonersorganisatieoverleg Oosterparkwijk. Op geregelde tijden is dit overleg geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé. Bovendien heeft een aantal gesprekken (circa 4) plaatsgevonden met de woonschipbewoners, vertegenwoordigd door de heren Oostinga en Belgraver. In het totale communicatietraject is uitdrukkelijk met de woonschipbewoners over de door de woonbootbewoners genoemde onderwerpen gesproken. Het betreft onder meer de volgende onderwerpen:

- * het mogelijk gebruik van de wallekant in relatie tot de plannen aan de zuidkant van het kanaal in het kader van De Intense Stad (zie hierna onder b);
- * de formele briefwisseling over het wel of niet plaatsen van schuurtjes op de wallekant met de constatering dat 1 schuurtje legaal is gebouwd. Aangegeven is dat bij de ontwikkeling van het project per onderdeel onderzocht wordt of bergingen en/of fietsenschuurtjes voor woonschipbewoners gerealiseerd kunnen worden (zie hierna onder b);
- * de mogelijk toekomstige ligging van de woonschepen aan een mogelijk ecologische noordkant van het kanaal in de toekomst en de ligging van de schepen ten opzichte van elkaar, alsmede de eventuele afsluiting van het kanaal met een dam ten behoeve van de waterkwaliteit in het kanaal (zie ook hierna onder c, punt 4).

Dat de woonschipbewoners de indruk hebben, dat het overleg eenzijdig is geweest, wordt betreurd. De gemeente is van mening dat nadrukkelijk met meningen, suggesties en wensen van de bewoners rekening is gehouden. Echter, niet alle suggesties en wensen kunnen worden gehonoreerd. Met name de woningbouwplannen die in het kader van De Intense Stad voor de zuidkant van het kanaal waren ontworpen, zijn - mede naar aanleiding van de geuite bezwaren van de woonschipbewoners - gewijzigd naar de huidige modellen, die zijn weergegeven in het voorontwerp-bestemmingsplan: de bouwgrens is, in plaats van op de groene rand langs het kanaal, gelegd op de plek van de huidige bouwgrens. De bouwhoogte is in het voorliggend plan ten hoogste 14 meter; dit is minder dan het vigerend plan toestaat (15 meter). Op de hoeken van de gesloten bouwblokken zijn hoogte-accenten toegestaan van maximaal 30 meter, waarbij die accenten niet méér dan 45% van de lengte van de bouwblokken aan de kanaalzijde mogen bedragen. Hieruit blijkt wel dat de in de gesprekken uitgewisselde informatie van invloed is geweest op de vorming van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Daarnaast kunnen woonbootbewoners gebruik maken van de wettelijke mogelijkheden die de bestemmingsplanprocedure biedt.

b. De groene oever van het Oosterhamrikkanaal wordt niet genoemd, laat staan dat er melding wordt gemaakt van het feit dat deze groene oever voornamelijk bestaat uit voortuintjes van de woonschipbewoners en plaats biedt aan bergingen, nutsvoorzieningen en toegang tot de woonschepen. Graag zouden de woonbootbewoners zien, dat het bestaande groen dat langs de kade behouden blijft, hun tuinen betreft. Waarom is in het gehele communicatietraject niet gesproken over de boulevardfunctie waardoor gerecreëerd wordt langs, op of in de tuinen van woonschipbewoners door derden? Op de inspraakavond is door de projectleider gemeld dat de inname van het gebruik van de wallekant door de bewoners van het Oosterhamrikkanaal formeel is afgehandeld. De bewoners zijn formeel schriftelijk op de hoogte gebracht. Dit is onjuiste informatieverstrekking.

Gemeentelijke reactie:

Zoals omschreven in het, in mei 2004 door de gemeenteraad vastgestelde, beleid verwoord in de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé dient het water van het Oosterhamrikkanaal een aantrekkelijke rol te krijgen langs de nieuwe toegangsroute naar de stad. Het Oosterhamriktracé wordt een recreatieve boulevard van stedelijke betekenis, goed toegankelijk en met een prettig verblijfsklimaat

op en rond het water. Bovendien is het één van de intenties van het bestemmingsplan om de Oosterparkwijk een voorkant te geven en de relatie tussen de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk te versterken. Doel is de bestaande barrière te slechten ten gunste van een nieuw front langs het kanaal. Het bestemmingsplan vormt van deze uitgangspunten een vertaling door doorsteken in de bebouwing tussen de Vinkenstraat en de Oosterhamrikkade mogelijk te maken en door in te zetten op een openbaar toegankelijke zone langs het kanaal, die vrij blijft van bebouwing.

Wat betreft recreatie langs, op of in de tuinen van woonschipbewoners door derden:

De suggestie dat er ter plaatse tuinen van woonschipbewoners aanwezig zijn, is niet terecht. Er zijn geen tuinen in eigendom van of in gebruik gegeven aan woonschipbewoners. Het groen maakt deel uit van de openbare ruimte, zodat óók buurt- en wijkbewoners en toekomstige aanwonenden aan het kanaal hiervan kunnen genieten. Het groen en het water hebben/ krijgen een recreatieve functie voor de stad en voor de Oosterparkwijk in het bijzonder. Privé-gebruik kan leiden tot een visuele blokkade. Om deze reden is reeds in bestemmingsplan Uniforme voorschriften openbaar vaarwater het visuele contact met het water vanaf de vaste wal benadrukt.

Voor het gebied grenzend aan het Oosterhamrikkanaal heeft de gemeenteraad een aantal malen een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste ontwikkelingen, zoals de bouw van schuurtjes, te voorkomen.

Op dit moment wordt de groene oever bij de woonschepen op een aantal plaatsen illegaal in gebruik genomen voor tuinen, bergingen en schuurtjes. Bergingen / schuurtjes zijn ter plaatse, ook op grond van de vigerende Voorschriften Uniforme Voorschriften Openbaar vaarwater niet bij recht toegestaan. Er zijn momenteel binnen het plangebied twee schuurtjes met een bouwvergunning aanwezig. Eén daarvan is gebouwd met een tijdelijke bouwvergunning. De andere heeft een (permanente) bouwvergunning; deze kan onder het overgangsrecht blijven staan. De overige bebouwing is niet legaal aanwezig.

Handhaving van regelgeving, dat wil zeggen beëindiging van illegaal gebruik/ illegale bebouwing is een wettelijke verplichting. In die zin is er formeel geen nieuws.

Om zowel tegemoet te komen aan de wensen van woonschipbewoners ten aanzien van privé-gebruik van de oever als om recht te doen aan de uitgangspunten in de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé is het voorliggend bestemmingsplan zo gewijzigd, dat ter hoogte van het centrale deel van de woonboten tuinen zijn toegestaan tot een maximum van 20 m² per woonboot (lid 9.1.1). Er zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan - echter met uitzondering van vlonders, loopplanken en nutsvoorzieningen (lid 9.2.1 onder f) - teneinde de mogelijkheid van een recreatieve boulevard langs het Oosterhamrikkanaal te waarborgen. Een en ander zal worden vastgelegd in een ingebruikgevingscontract.

De berging die gebouwd is met de niet-tijdelijke bouwvergunning blijft in het bestemmingsplan toegestaan onder het overgangsrecht. Voorts zijn er bergingen binnen de nieuwe bouwblokken aan het Oosterhamrikkanaal toegestaan. Omdat woningcorporatie Nijestee eigenaar zal zijn van de nieuwbouw, kunnen de woonschipbewoners overleggen met Nijestee over inpassing van bergingen voor de woonbootbewoners. De gemeente is bereid hierbij een bemiddelende rol te spelen.

In verband met het door de raad vastgestelde beleid zijn de bewoners in 2004 bij brief geïnformeerd over het gebruik van de oevers. Doel was om de woonschipbewoners ruim de tijd te geven om aan de beoogde situatie te wennen en te voorkomen, dat nieuwe ongewenste ingebruikneming zou optreden. De brief is in de bijlage bij dit verslag gevoegd (*bijlage 3*).

c. In het voorontwerp-bestemmingsplan worden de woonschepen niet genoemd. Woonschepen met tuinen behoren wel degelijk tot het huidige woningbestand; dat moet gerespecteerd worden. Waarom is in het gehele communicatietraject niet gesproken over:

- 1. de grote hoogte/ schaduwvorming op woonschepen,*
- 2. privacy door inkijk van overhangende balkons,*
- 3. verslechterde parkeervoorzieningen door een lokaal forse toename van het aantal buurtbewoners;*

4. afscherming van het kanaal door een vaste dam,
5. verhoogde geluidhinder door weerkaatsing van verkeer over de busbaan,
6. valwinden over/ langs het kanaal door de toegestane bebouwingshoogte.

Gemeentelijke reactie:

De opmerking dat woonschepen met aangrenzend groen niet in het voorontwerp-plan zijn genoemd, is terecht. Echter, woonschepen behoren niet tot het plangebied en zijn dan ook in het plan niet voorzien van voorschriften. Zij zijn opgenomen in een nieuw bestemmingsplan voor vrijwel al het openbaar vaarwater in de gemeente Groningen, dus inclusief het Oosterhamrikkanaal. Echter, een bestemmingsplan dient ook aangepast te zijn aan de specifieke situatie van het plangebied. Voor bestemmingsplan Openbaar Vaarwater is inmiddels de procedure gestart met een inspraakperiode. Het doel is op korte termijn voor woonschepen een uniforme regeling te bereiken. Op dit moment zijn de Uniforme voorschriften openbaar vaarwater voor de woonschipbewoners vigerend. Dit plan is op 20 november 1997 onherroepelijk geworden.

Desalniettemin zijn er wel effecten van het bestemmingsplan op de leefomgeving van de woonschipbewoners. In hoofdzaak wordt de omgeving fors opgeknapt door de mogelijkheden die het voorliggend plan biedt. Op de door de woonschipbewoners gevreesde negatieve effecten wordt hierna ingegaan.

Wat betreft:

1. de grote hoogte van de nieuwbouw en schaduwvorming op woonschepen:

Het bestemmingsplan beoogt diverse gesloten bouwblokken mogelijk te maken met grondgebonden woningen en appartementen. De maximale hoogte is overwegend 14 meter. Hier is het verschil met de bestaande bouwmogelijkheden beperkt; op dit moment kan tot 15 meter hoog worden gebouwd. Op de hoeken van de bouwblokken kunnen appartementen worden gebouwd, waarbij de hoogte maximaal 30 meter wordt; deze hoogte mag aan de kanaalzijde niet meer bedragen dan 45% van de lengte van het bouwblok. Uit het bezonningsdiagram (*bijlage 4*), dat bij dit inspraakverslag is gevoegd, blijkt dat de schaduw van de hoogte-accenten door de beperkte omvang in beperkte mate meer schaduw opleveren dan op dit moment het geval is. Doordat de schaduw in de loop van de dag steeds op andere gebieden valt - doordat de zon steeds een andere invalshoek heeft op het gebied - is de zonlichtvermindering van de bouwblokken op de woonschepen acceptabel. Dit mede in het licht van de reeds bestaande (deels monumentale) kastanjebomen, die hier blijven staan.

Concreet:

Op het bezonningsdiagram zijn de 21 woonboten ingetekend. Op de afbeeldingen is uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden bij recht van bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk, hoewel niet is uitgesloten dat de bebouwing in de praktijk lager wordt.

* De situatie op 21 juni:

De situatie in de zomer is gunstig. Het bezonningsdiagram laat zien dat er om 9.00 uur 7 woonboten in de schaduw liggen. De schaduw verschuift in de loop van de ochtend, waardoor de schaduw per boot beperkt blijft. Om 12.00 uur en om 17.00 uur liggen de boten volledig in de zon.

* De situatie op 21 maart en op 21 september (respectievelijk wintertijd en zomertijd):

In het voor- en najaar is er met name schaduwvorming in de ochtend. Het zonnediagram laat zien dat om 9.00 uur respectievelijk 10.00 uur alle woonboten in de schaduw liggen. De afbeelding laat zien, dat er ten opzichte van de maximale bouwmogelijkheden van het, op dit moment vigerend, plan geen verschil is voor de woonboten. Op grond van het vigerend plan is een maximale hoogte van 15 meter toegestaan. Echter, ten opzichte van de bestaande gebouwde situatie is dit een verslechtering. Om 12.00 respectievelijk 13.00 uur ligt de schaduw op 9 woonboten; de bezonning/ schaduw schuift in de loop van de middag totdat om 17.00 respectievelijk 18.00 uur alle boten (al enige tijd) volledig in de zon liggen.

Overigens, hoewel dit buiten het kader van dit bestemmingsplan valt, wordt voor de toekomst gedacht aan de mogelijkheid de woonboten aan de zonnige noordzijde van het Oosterhamrikkanaal een plek te geven.

2. aantasting van de privacy door inkijk van overhangende balkons:

De afstand van de rooilijn tot aan de boten blijft voor het overgrote deel van de woonboten gehandhaafd op circa 20 meter. Dit is een ruime maat, zeker omdat het gaat om een binnenstedelijke situatie. Voor aantasting van de privacy door inkijk van overhangende balkons heeft nauwelijks

vrees te bestaan. Vanuit overhangende balkons is het niet mogelijk bij de ramen van de woonschiphbewoners naar binnen te kijken; er zal hoogstens op de bovenkant van de woonschepen kunnen worden uitgekeken. Tot slot is hier geen sprake van nieuwbouw op een tot nu toe open plek: het gaat om vervangende nieuwbouw.

3. verslechterde parkeervoorzieningen;

Voor parkeeroverlast hoeft niet te worden gevreesd. Het parkeren ten behoeve van de nieuwbouw wordt op eigen terrein binnen de nieuw te bouwen blokken opgelost.

4. afscherming van het kanaal door een vaste dam, waardoor woonschepen voor wat betreft onderhoud en recreatiebehoefte worden belemmerd;

De mogelijkheid het kanaal af te dammen was wel vermeld, maar niet geregeld in het bestemmingsplan, aangezien het kanaal buiten het plangebied valt en de eventuele aanleg pas na de planperiode plaatsvindt. Om deze redenen is de betreffende passage uit het ontwerp-bestemmingsplan (hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid) geschrapt.

5. verhoogde geluidhinder door weerkaatsing van verkeer over de busbaan;

Geluid wordt door grote harde oppervlakten weerkaatst. Bij de bouw van een nieuw gebouw langs een weg zou een woning aan de overkant extra geluid kunnen ontvangen via weerkaatsing op deze gevel. Volgens het ontwerp-bestemmingsplan kunnen er hoogte-accenten komen van 30 tot 45 meter hoogte. Dit in de plaats van de huidige bedrijfsgebouwen die ook al reflectie geven. Volgens het huidig geldende bestemmingsplan mag er momenteel tot 15 meter hoogte gebouwd worden. Onderzocht is wat het effect is als deze verhoogd zou worden tot 30 meter of hoger. Hieruit is gebleken dat dit rekenkundig hooguit een effect van 0,1 tot enkele tienden van dB's kan geven. In de praktijk zal dit niet tot nauwelijks waarneembaar zijn.

6. windhinder;

Gezien de overheersende westelijke wind en de richting van het kanaal (zuidwest-noordoost) en gezien de reeds aanwezige bestaande bebouwing, die wordt vervangen, is windhinder ten gevolge van de nieuwbouw niet aannemelijk.

d. De herontwikkeling van de openbare ruimte is niet meegenomen in de paragraaf Economische uitvoerbaarheid.

Gemeentelijke reactie:

De herontwikkeling van de openbare ruimte is niet aan de orde in dit bestemmingsplan en valt buiten de planperiode (10 jaar). Voor het realiseren van het bestemmingsplan is herinrichting niet noodzakelijk.

e. Bewoners zullen aanspraak maken op de regeling tot uitkering van planschade.

Gemeentelijke reactie:

Indien waardedaling van een woonschip reëel moet worden geacht, is het mogelijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Belanghebbenden die menen planschade te lijden door de nieuwe ontwikkelingen kunnen een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Sinds 1 september 2005 gelden landelijk enkele nieuwe regels rond verzoeken om planschadevergoeding. Volgens deze nieuwe regels wordt gevraagd eerst een drempelbedrag van € 300,- te betalen alvorens een verzoek in behandeling wordt genomen. Als een planschadeverzoek wordt toegekend, wordt dit drempelbedrag weer teruggestort. Dat is niet het geval als het verzoek wordt afgewezen. Een andere voorwaarde voor de afhandeling van het schadeverzoek is, dat het bestemmingsplan rechtskracht heeft dan wel dat de verleende vrijstelling van het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn.

Ad 4. Inspraakreactie van J.Hofman

a. Op de informatie-avond van 18 februari jl. stelde de woordvoerder van de gemeente: er worden geen vergunningen verleend voor schuren/ bergingen op de kade; dit is 2 jaar geleden al aan de orde geweest en dan had je maar bezwaar moeten aantekenen. Dit is echter gebeurd, maar de raadscommissie voor de beroeps- en bezwaarschriften heeft te kennen gegeven dat de brief 'Oevers Oosterhamrikkanaal' geen besluiten bevat. Het bezwaar werd niet ontvankelijk verklaard.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Zie de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van de heren Oostinga en Belgraver c.s. onder b.

b. De in de weg liggende rode lijn is verplaatst; dit had meer te maken met de daar liggende hoofdgasleiding dan met de wensen van de woonbootbewoners. Hoge flats zijn ongewenst; elders worden ze gesloopt. Hoge torens ontnemen zonlicht. Er is geen informatie gegeven over parkeerplaatsen voor auto's van woonbootbewoners. Details over toekomstige ligplaatsen ontbreken. Er zal een damwand in het kanaalvak worden geplaatst. Hoe moeten schepen dan in/ uit het kanaalvak komen?

Gemeentelijke reactie:

* De in de weg liggende rooilijn heeft steeds op dezelfde plek gelegen. Zie ook paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Wel is in het kader van de Intense Stad gedacht aan een bouwgrens op de groene oever. Met gasleidingen had behoud van de bouwgrens op de bestaande plek niets te maken. Gasleidingen kunnen worden verlegd.

* Wat betreft de (on)wenselijkheid van hoge flats: Uit recent woningmarktonderzoek (ABF 2007) blijkt er vraag naar 2300 appartementen te zijn in het centrum-stedelijke woonmilieu. Direct in het stadscentrum is onvoldoende ruimte voor dit programma, daarom worden in de randen rond het centrum deze milieus gecreëerd. Zo ook aan het Oosterhamriktracé. Dit is een andere vraag dan die in bijvoorbeeld Lewenborg. In Lewenborg moesten de flats afgebroken worden, omdat daar binnen het naoorlogse woonmilieu geen vraag meer naar was. Via de nieuwbouw wordt, daar waar mogelijk, het woonmilieu getransformeerd naar groen-stedelijk, waar wel veel vraag naar is. In de praktijk gaat dit om eengezinswoningen en kwalitatief goede appartementen nabij de voorzieningen.

* Wat betreft parkeerplaatsen voor woonbootbewoners: hiervoor blijft genoeg ruimte aan de Oosterhamrikkade zuidzijde: de reeds aanwezige ruimte.

Voor de overige opmerkingen: zie de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van de heren Oostinga en Belgraver c.s. onder c.

c. Wooncontainers aan de Antillenstraat zullen er 12 jaar staan; geen van de aanwezigen was hiervan op de hoogte.

Gemeentelijke reactie:

De studenteneenheden aan de Antillenstraat vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan. Daarom ten overvloede: de bouwvergunning is, na de gebruikelijke bouwvergunningsprocedure inclusief publicatie, verleend.

Bijlage 1 bij het inspraakverslag

VERSLAG VAN: Inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan Waterrand

Datum/tijd: 18 februari 2008/19.30 – 21.20 uur

Plaats: Treslinghuis, Zaagmuldersweg 120

Aanwezig: Lydia Weststrate (voorzitter), Tjerd van Riemsdijk (projectleider), Harmen Postma (stedebouwkundige), insprekers

Notulist: Märia van Winkel (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening

Voorzitter Lydia Weststrate loopt door het programma: eerst houdt projectleider Tjerd van Riemsdijk een inleiding, dan geeft stedenbouwkundige Harmen Postma een toelichting, waarna Tjerd van Riemsdijk de planologische procedure uitlegt. Vervolgens is er een pauze en gelegenheid tot het stellen van vragen.

Er wordt een verslag gemaakt door een onafhankelijke notulist, en wie zijn/haar naam op de presentielijst schrijft ontvangt dit.

2. Inleiding door projectleider Tjerd van Riemsdijk

In 2004 is door de gemeenteraad de visie op het Oosterhamriktracé vastgesteld. De visie beoogt een ontwikkelingstraject over ca. 15 à 20 jaar.

Door middel van een overzicht op beeldscherm van het gebied en de werkmaquette wordt aangegeven dat de toekomstige infrastructuur (auto-ontsluiting aan de noordkant van het kanaal en de HOV-lijn over de Vinkenstraat) leidend is. Aan deze infrastructuur worden gefaseerd deelgebieden gerealiseerd. Ten behoeve van de uitvoering van de projecten op deze deelgebieden moeten eerst planologische procedures doorlopen worden. Voor enkele deelgebieden is dat reeds gebeurd. Te noemen zijn het Wielewaalplein, de Antillenstraat e.o., de Paradijvogelstraat e.o. Voor de 2 laatstgenoemde deelgebieden zijn tevens de geluidscontouren teruggelegd. Inmiddels zijn de bedrijven Simmeren en Siebesma verplaatst. Vanavond is het bestemmingsplan voor deelgebied Waterrand als voorontwerp in de inspraak.

3. Toelichting plan door stedenbouwkundige Harmen Postma aan de hand van digitale beelden

Het Oosterhamriktracé was indertijd een nieuwe radiaal vanuit het stadshart naar de rand van de stad, als ontsluiting voor Lewenborg en Beijum. Nu wordt het UMCG-gebied uitgebreid waardoor de A. Deusinglaan parallel aan het Oosterhamrikkanaal gaat lopen. Als verlenging van de Th à Thuessinklaan.

Het Oosterhamriktracé moet een zone worden waar Korrewegwijk en Oosterparkwijk zich op elkaar kunnen richten.

In het kort de toelichting:

Geschiedenis:

In 1928-1932 heeft Berlage een stadsuitleg voor maar liefst 250.000 inwoners gemaakt met voornamelijk veel industrieterrein langs de waterwegen. Omdat de Oosterparkwijk hierin een soort onderdeel zonder connectie met de stad zou worden is de A. Deusinglaan aangelegd. Een zuidelijkere doorsteek over het ziekenhuisterrein is er nooit gekomen. Er was een ringweg gedacht op Molukkenplantsoen en Pioenpark, die nu veel groen in de wijken brengen.

Nieuwe ideeën:

Het OV wordt gescheiden van het autoverkeer met in de Vinkenstraat een tram.

Al een aantal jaren geleden is het Slachthuisterrein bebouwd maar het heeft geen verbinding met de Oosterparkwijk. Dat wordt in dit geval dus beter aangepakt door de grens tot aan het water van het Oosterhamriktracé te laten lopen: een weg met verbindingen naar het water.

Voor het tramtracé is sloop van de noordkant van de Vinkenstraat nodig.

Intense stad:

Voor een aantal deelgebieden zijn ontwerpen gemaakt van bouwplannen, die een stedelijke dichtheid

in/op het Oosterhamriktrace (OHT) veroorzaken Dit heeft zich voltrokken in het kader van de Intense Stad. Het geheel diende ontworpen te worden binnen het concept van de visie OHT dat de 2 wijken Oosterparkwijk en de Korrewegwijk meer op elkaar betrokken moeten worden door verbindingen onderling en naar het water. Een architectenbureau heeft hiervoor blokken met diverse invullingen bedacht, met als extra dat deze invullingen telkens kunnen worden vernieuwd.

Ook het Wielewaalplein en het gebied ten zuidwesten ervan werden erbij betrokken: de zuidelijkste punt mag hoog worden. Dit deel zit niet in het voorontwerp bestemmingsplan Waterrand.

Samenvatting plan:

In de Vinkenstraat wordt ruimte opgenomen voor de tram, de noordkant van deze straat wordt daarvoor over ongeveer tien jaar gesloopt.

De gebieden aan het kanaal zijn reeds in eigendom van Nijestee als van de gemeente.

De locatie Alfa Laval verandert binnenkort niet. Op langer termijn komt er woningbouw.

Op het industrieterrein langs het park verdwijnt langzamerhand de bedrijvigheid. Gefaseerd zal woningbouw gerealiseerd worden. In eerste instantie woningen voor stichting Giga.

4. Procedure door Tjerd van Riemsdijk

Dit voorontwerp bestemmingsplan is twee weken geleden de inspraak ingegaan. Vanavond is de gelegenheid mondeling in te spreken, maar dit kan ook nog schriftelijk t/m 27 februari.

Dat levert een inspraakrapport op, waarna dit voorontwerp al dan niet wordt gewijzigd. Dan ligt het zes weken ter visie en is het mogelijk een zienswijze in te dienen. College en raad kijken ernaar en beslissen erover, waarna er opnieuw een zienswijze mogelijk is. In oktober/november na wederom een ter visie legging van 6 weken kan het plan dan worden vastgesteld door de provincie.

Vanaf dan moeten bouwplannen aan dit bestemmingsplan voldoen. Tot die tijd geldt het oude bestemmingsplan, waarin alleen een ontwikkeling van bedrijven is toegestaan, met een maximale bebouwingshoogte van 5 bouwlagen.

Voor deze zomer start de bouw op de Shell-locatie en de ASKA-locatie. De bouw op het Wielewaalplein start in september dit jaar. Voor de taxicentrale en werkleerprojecten worden op korte termijn bouwplannen verwacht.

Ten westen van het European gebied worden in 2010 bouwplannen voor langs het water verwacht. De toren wordt op langer termijn gerealiseerd.

De bouwplannen voor de locatie waar voorheen de Brezan en Skoda zaten worden waarschijnlijk ontwikkeld door de Huismeesters. Dit zal bebouwd worden rond 2015.

Naar verwachting is de geplande woningbouw in het gebied Waterrand in 2017/2018 definitief gerealiseerd. In 2004 is al aangegeven dat de visie OHT voor vijftien tot twintig jaar zou gelden.

PAUZE

5. Vragen

Marianne Hofman heeft een woonark maar er is aan de Oosterhamrikkade geen fietsenberging voor de woonboten. Harmen Postma antwoordt dat er geen voorzieningen op de kade mogen, maar als er nieuwbouw komt, mogen daarin wel voorzieningen eventueel voor de woonbootbewoners worden opgenomen. Tjerd van Riemsdijk vult aan dat twee jaar geleden aan de woonbootbewoners aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde is gemeld dat er geen illegale bebouwing meer bij mocht komen. Verder is aangegeven dat de ecologische verbindingzone het best aan de noordkant kan liggen en de woonboten dus liever ook aan de noordzijde. Dit wordt in de communicatie met de woonbootbewoners nog nader besproken.

Mw. v.d. Bleek wil weten wat voor woningen er komen. Gelukkig is At Smit Duyzentkunst van Nijestee in de zaal; hij vertelt dat er op de Shell-locatie 160 eengezinshuizen (huur en koop) komen en 40 appartementen (huur en een Focusproject voor gehandicapten). Nijestee maakt op elke nieuwbouwlocatie een menging van koop en huur met gebouwd parkeren. Er komt ook sociale huur, daarvan lopen de prijzen tot aan de huurtoeslaggrens. Voor eengezinswoningen is dat € 526,89, voor

kleinere woningen (voor huishoudens tot twee personen) is het € 491,64.

Mw. v.d. Bleek vraagt ook in welke volgorde er wordt gebouwd: van noord naar zuid of van oost naar west. Tjerd van Riemsdijk: dat is onder andere afhankelijk van de verwerving van de diverse locaties. Er wordt in een zekere willekeurige volgorde verder ontwikkeld en gebouwd.

Mw. Smit wil meer weten over het Wielewaalplein. Tjerd van Riemsdijk vertelt dat het stedenbouwkundig plan reeds 2 jaar terug door de raad is vastgesteld. Het plan omvat nieuwe winkels en een woontoren. Het kantoor aan de Zaagmuldersweg en de flat langs het water blijven, het lage blokje met winkels aan het plein wordt gesloopt. Nu is corporatie IN degene die dit plan gaat uitvoeren. Start van de bouw wordt in september dit jaar verwacht.

Lies Batelaan spreekt haar dank uit voor de mooie presentatie.

Maar ze heeft een bezwaar, aan de zuidkant van de Vinkenstraat zal jarenlang geluidsoverlast zijn, kan er wellicht zachtjes gebouwd worden?

Verder is het veel te hoog wat er komt, waardoor je niet meer 's avonds in de zon kunt zitten. Het woongenot gaat naar een nulpunt. En in hoeverre is de grond waar eerst de oven zat vervuild? Op de vraag zegt Tjerd van Riemsdijk dat na vaststelling van dit bestemmingsplan een nader onderzoek komt en de grond zonodig gesaneerd wordt.

Dhr Fochtelo die op een woonark woont merkt op dat er vijftien jaar geen rekening met de woonschepen gehouden is. Verder is het de bedoeling om de Oosterparkwijk en Korrewegwijk te combineren, maar hoe kan dat met hoogbouw langs het kanaal? Nu hebben de woonbootbewoners een behoorlijk stuk tuin dat dan weg zal gaan. Tjerd van Riemsdijk verwijst naar wat reeds verwoord is onder het hoofdstukje Intense Stad. Woonbootbewoners krijgen de mogelijkheid te blijven of naar de noordkant gaan. Er is in een eerder stadium over de visie gecommuniceerd of er een dam moet komen of niet. De voors en tegens zijn bekend. Deze beslissing is nog niet genomen. Dat heeft dhr. Fochteloo niet meegekregen, hij is pas gekomen na deze brief.

Mw Smit vraagt hoeveel huizen er in de nieuwe huizenrijen komen. Er komen ongeveer elf per blok aan de kanaalkant. Haar conclusie is dat er in één straatje dus geen zon komt. Maar Harmen Postma bestrijdt dit: in de Oosterparkwijk zijn allemaal gesloten bouwblokken, en daar is de hoeveelheid zon nooit een probleem geweest. Tjerd van Riemsdijk: u vreest dus dat er veel woningen zonder zon komen. Deze reactie wordt evenals de vorige meegenomen en becommentarieerd ten behoeve van het definitieve bestemmingsplan.

Iemand uit de zaal neemt aan dat er waarschijnlijk wordt gebouwd tot aan haar huis. Kan dat nog wachten tot over twintig jaar?

Iemand vraagt naar de dam in het Oosterhamrikkanaal. Tjerd van Riemsdijk reageert dat daarover nog geen definitief besluit genomen is.

Een woonbootbewoner haalt een brief aan van twee jaar geleden over de walkant. Hiertegen konden de woonbootbewoners geen bezwaar maken. Hierop wordt in de notulen nog een reactie gegeven.

Deze luidt als volgt: De woonbootbewoners zijn destijds bij brief geïnformeerd over het gebruik van de oevers. Doel was om de woonbootbewoners ruim de tijd te geven om aan de boogde verandering te wennen en te voorkomen dat nieuwe ongewenste ingebruikneming zou optreden.

Jaap Doesburg van de autoverhuur heeft een verhaal op papier gezet dat hij voorleest: hij is bezorgd over de vraag hoe zijn onderneming nog in het plan past. Het zesde bouwblok op deze locatie heeft mogelijk een uitzonderingspositie in het voorontwerp want er zijn geen andere mogelijkheden. Maar dit bedrijf zit hier al vijftig jaar en levert een positieve bijdrage aan de sociale en economische positie van dit gebied en de duurzaamheid die de gemeente in een woonwijk nastreeft. Hij heeft hier al eens eerder over geschreven. Het bedrijf wil graag meewerken aan de ontwikkeling van het Oosterhamriktracé, maar Jaap Doesburg heeft er helaas niets over gehoord bij het voorontwerp. Hij wil graag samen kijken naar de plannen.

Tjerd van Riemsdijk: dit nemen we mee, wellicht zijn er nog andere plannen mogelijk. Uit het publiek wordt aan Doesburg gevraagd of er ook meningen van naaste collega bedrijven gehoord heeft, alleen van boekbinderij Van Zanten.

Mw. Steenbergen vraagt wat er gebeurt met de Alfa-Laval-locatie. Tjerd van Riemsdijk meldt dat dit op één bedrijf na van de gemeente is. Dat wordt nog even zo gelaten.

De eigenaar van dat ene bedrijf zit in de zaal en meldt dat er in 1999 al plannen waren en dat de huurders toen zijn opgezegd. De plannen veranderen steeds, er gebeurt voorlopig niets (1999 was de datum dat de gemeente deze locatie probeerde aan te kopen).

Eerder op de avond was er een misverstand over de datum van deze plannen: waarschijnlijk waren de formele plannen later dan 1999, maar zijn de plannen toen al wel aan de orde geweest.

Iemand merkt op dat er in de plaatjes die getoond zijn geen woonboten voorkomen. Harmen Postma heeft echter gezegd dat de boten er wel mogen komen maar niet op de plaatjes staan.

Dhr. Klinkhamer vraagt of de gasleiding onder de Oosterhamrikkade een reden is om daar niet te bouwen. Tjerd van Riemsdijk geeft hem gelijk dat er niet op een gasleiding mag worden gebouwd, maar zo'n leiding kan ook worden verlegd. Voordeel bij niet verleggen is dat ook de bomen kunnen blijven staan.

Mw. Smit voorziet dat dit gebied een bouwput wordt, want ook aan de andere kant van het Oosterhamriktracé wordt gebouwd, aan de kant van de Korrewegwijk.

Tjerd van Riemsdijk gaat de verschillende projecten langs: aan de Antillenstraat komen woonstudio's voor twaalf jaar. Mw. Smit vindt het heel vervelend dat zij daar niets van weet.

Tjerd van Riemsdijk gaat verder met een plan uit de Intense Stad waarover met de bewoners van de Star Numanstraat overlegd wordt. Zij waren tegen de hoogte, tegen meer studenten en tegen meer auto's. Hier en daar waren er in dit plan torentjes tot 7 hoog en eengezinswoningen, maar er wordt verder gegaan met een model met lagere bebouwing.

Iemand uit de zaal vraagt wanneer er met bouwen begonnen wordt. Tjerd van Riemsdijk: eerst wordt de procedure doorlopen, na ongeveer één jaar kunnen er bouwplannen gemaakt worden en kan de bouw starten.

Mw. Smit denkt dat er acht tot twaalf jaar een bouwput is.

Iemand vraagt naar de dam en bruggetjes, maar die worden niet in het bestemmingsplan geregeld, reageert Tjerd van Riemsdijk. Wanneer deze er komen weet hij niet precies.

Dit zal mogelijk in 2015 plaats gaan vinden.

Dhr. Pieterman merkt op dat het Oosterhamriktracé nu als barrière wordt gezien door de busbaan. Hoe zit dat later met de tram?

Tjerd van Riemsdijk: dat zal dan minder zijn, doordat het water en de toekomstige infrastructuur uit elkaar gehaald worden. Tevens komen er aan de zijde van de Oosterparkwijk loodrecht op de infrastructuur enkele straatjes. Dit geheel leidt tot meer samenhang.

6. Einde avond

Tjerd van Riemsdijk meldt nog dat de schriftelijke inspraaktermijn duurt tot en met 27 februari. Het verslag van deze avond zal met een week of drie verstuurd kunnen worden aan de aanwezigen die ook de presentielijst hebben ingevuld.

Presentielijst inspraakavond bestemmingsplan Waterrand d.d. 18 februari 2008				
	Bos	Oliemuldersweg 61	9713 VB	Groningen
	Kuiper	Oliemuldersweg 63	9713 VB	Groningen
	A. Kuiper	Oliemuldersweg 83	9713 VB	Groningen
	P. Meter	Oliemuldersweg 65	9713 VB	Groningen
	V.d. Bleek	Oliemuldersweg 57	9713 VA	Groningen
	G. v.d. Hoek	Oliemuldersweg 202	9713 VB	Groningen
	D. Dokter	Oliemuldersweg 220	9713 VN	Groningen
	H. Smit	Oosterhamrikkade 135a	9713 KD	Groningen
Bewonerscom. Gorechtbuurt	A. Veltman			
	J. Lettinga	P. Campersingel 207	9713 AM	Groningen
	J.P. Steenbergen	Pioenstraat 186		Groningen
	A. Haveman	Hyacintstraat 213	9713 XE	Groningen
Doesburg autoverhuur		Oosterhamrikkade ZZ 109	9713 KL	Groningen
	Batelaan	Vinkenstraat 122a	9713 TM	Groningen
	A. van Zanten	Oosterhamrikkade 111/113	9713 KL	Groningen
	E. Oostinga	Oosterhamrikkade 1041	9713 KA	Groningen
	J. Hoogeboom	Kamperfoeliestraat 14	9713 RW	Groningen
	W. Vochteloo	Oosterhamrikkade 1029	9713 KA	Groningen
	B. Tidey	Vinkenstraat 128	9713 TM	Groningen
	K. de Jong	Oliemuldersweg 59	9713 VB	Groningen
	R. van Dijk	Struisvogelstraat 13	9713 BT	Groningen
	F.G.A. Felix	Oosterhamrikkade 1053	9713 KA	Groningen
	T.G. de Vries	Nachtegalstraat 79	9713 ST	Groningen
Bewonerscommissi e Vogelbuurt		Vinkenstraat 31a	9713 TC	Groningen
	Telkamp	Oliemuldersweg 216	9713 VN	Groningen
	L.W. Drath	Vinkenstraat 10	9713 TG	Groningen
	J. Hofman	Oosterhamrikkade 1051	9713 KA	Groningen
	E. Pieterman	Hyacintstraat 86	9713 XH	Groningen
	R.D. Doesburg	Alexanderstraat 3a	9724 JT	Groningen
	H. Miedema	Vinkenstraat 44	9713 TJ	Groningen
	A. Klinkhamer	Oosterhamrikkade 1043	9713 KA	Groningen
Nijestee	A. Smit Duyzentkunst	Postbus 447	9700 AK	Groningen
WCG	Marjon Luitingh	Wilhelminakade 1017	9717 AC	Groningen

Autoverhuur Doesburg
Oosterhamrikkade 109
9713KC Groningen
050-3147777

RF	VR0 08.15g0000
IN	27 2008
E	-1.731.212 U575
K	
Meinderts	

Gemeente Groningen
College van Burgemeester en Wethouders,
p/a Dienst RO/EZ, afdeling Projectmanagement
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Betreft: Voorontwerp Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk

Groningen, 26 februari 2008.

Geachte college,

Onlangs hebben wij kennisgenomen van het Voorontwerpbestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Als eigenaren van een bedrijf in het te ontwikkelen gebied willen we het volgende onder uw aandacht brengen.

In een schrijven van 30 januari 2004 hebben wij ons als Autoverhuur Doesburg bij u geïntroduceerd. We hebben te kennen gegeven graag mee te willen praten en denken over de plannen voor de ontwikkelingszone. Tijdens een inspraakavond van maandag 18 februari j.l in het Treslinghuis hebben we dat nog eens onderstreept.

Ons bedrijf is meer dan 50 jaar gevestigd in het gebied. Het is een traditioneel, kleinschalig familiebedrijf dat van generatie op generatie is overgegaan. We hechten bijzonder veel waarde aan het karakter van ons bedrijf en onderscheiden ons daarmee van onze collega's uit de branche. We kennen onze klanten en de klanten kennen ons. We onderhouden goede relaties met bijvoorbeeld het UMCG, de Universiteit Groningen en diverse gezelschappen uit de wereld van de cultuur. De locatie en bereikbaarheid van ons bedrijf spelen daarbij ongetwijfeld een rol. Met de auto zijn we prima bereikbaar, maar onze klanten komen steeds vaker met het openbaar vervoer, op de fiets of te voet. We volgen de ontwikkelingen op het gebied van een duurzame stad Groningen en leveren daaraan door autoverhuur en ook door het aanbieden van een autodeelprogramma een bijdrage.

We zijn enthousiast over de plannen om dit deel van de stad Groningen te ontwikkelen. Naast een positieve impuls voor het gehele gebied geeft het ons de mogelijkheid om vanwege de ontwikkelingsplannen uitgestelde investeringen in ons bedrijfsterrein en -gebouwen nu in gang te zetten. De uitstraling van het bedrijf komt daarmee op een niveau zoals we dat zelf wenselijk achten en bovendien vinden we zo de aansluiting met de allure van het toekomstige vernieuwde gebied.

We hebben echter grote zorgen over de vraag hoe onze onderneming straks ingepast wordt in het plan en vooral over de vraag of er überhaupt nog een plek is voor ons familiebedrijf.

Onze zorgen en bezwaren zijn de volgende:

- Ons bedrijf komt niet voor op de bedrijvenlijst van die de Gemeente Groningen wenselijk acht in dit menggebied van wonen en werken. We zijn echter van mening dat ons bedrijf vanwege het karakter en de schaal uitstekend past in het gebied en daardoor zelfs een meerwaarde heeft. De belasting voor de omgeving in een woongebied is vanwege onze bedrijfsvoering in het verleden nihil gebleken en we hechten eraan dat ook in de toekomst zo voort te zetten.

We maken bezwaar tegen het feit dat ons bedrijf niet opgenomen is in de lijst van positief bestemde bedrijven in het plan en we verzoeken u dan ook concreet om ons bedrijf toe te voegen aan deze lijst en de functie en aanduiding expliciet op de plankaart te vermelden.

- De beperkingen ten aanzien van de bebouwing van bedrijven in het gebied zorgen voor zeer grote problemen op het gebied van onze logistiek, investeringen in onze bedrijfsterrein en -gebouwen en in het algemeen van de totale economische bedrijfsvoering. Investerings in bebouwing op slechts begane grondniveau zien we als onverantwoord en onrendabel.

Onze toekomstvisie is een nieuw te realiseren huisvesting, met een uitstraling passend in het bestemmingsplan, met op de begane grond de grondgebonden bedrijfsfuncties en op de verdieping ondersteunende of woon functies gelijk aan de mogelijkheden wat betreft bouwhoogte en bouwvolume zoals deze voor het gebied gaan gelden.

Essentieel voor ons is een huisvesting in twee bouwlagen die maximaal ruimte laat voor stalling van onze voertuigen.

We maken bezwaar tegen de ons opgelegde beperkingen in bouwwijze in het plan en verzoeken u het bestemmingsplan aan te passen en onze gangbare bedrijfsvoering met verantwoorde investeringen voor de toekomst zeker te stellen.

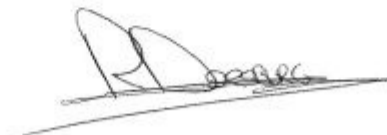
We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Alvast hartelijk dank en vriendelijke groeten,

Jaap Doesburg



Reinder Doesburg



DE VRIES & DOORNBOS

advocaten & belastingkundige

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Groningen
Afdeling Projectmanagement
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

DIENSTROEF
PER. 111
INZ. 26 FEB. 2008
-1.731.212 U575
Mandats 07

mr J. Bolt
mr J. Doornbos
mr J.S. Broelsma
drs P. Zijlstra TB

Kraneweg 19
9718 JD Groningen
t (050) 313 51 45
f (050) 313 63 64
www.devries-doornbos.nl

mr S.J. de Vries
mr R.H. Broeksema
mr drs P.L. Hellinga
mr E.D. Kruidhof-Dijk

Postbus 289
8000 AC Zwolle
Hanzelaan 344
8017 JL Zwolle
t (030) 423 83 48
f (030) 423 83 49

Per fax : 050 – 367 80 90, tevens per gewone post

Groningen, 25 februari 2008

Betreft: Voorontwerp Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk
Uw kenmerk

Geacht College,

Mijn cliënt, de heer A. van Zanten, wonende te Groningen aan de Oosterhamrikkade ZZ 113 (9713 KC) is eigenaar van zijn woning en het bedrijfspand nr. 111.

Hij is derhalve direct belanghebbende bij het thans ter inzage liggende bovengenoemde bestemmingsplan.

Hij heeft mij verzocht zijn visie op dit ontwerp aan u kenbaar te maken.

Volgens de bij het ontwerp behorende plankaart (d.d. 6 december 2007) krijgt het perceel van cliënt de bestemming gemengde doeleinden met wijzigingsbevoegdheid 1.

Dit zou betekenen dat mijn cliënt op zijn terrein slechts een bedrijf welke genoemd wordt in de bijlagen 1 of 2 kan exploiteren. Dit brengt met zich mee dat cliënt aanzienlijk wordt beperkt in zijn bedrijfsactiviteiten die steeds meer bestaan uit opslag en distributie van papierwaren in de ruimste zin van het woord, zodat er steeds meer sprake is van een groothandel dan een ambachtelijk bedrijf.

Omdat op de plankaart op dit perceel de aanduiding 'w' ontbreekt, zou bewoning van de woning van cliënt welke al meer dan 50 jaar op nr. 113 is gesitueerd, niet meer zijn toegestaan.

De Vries & Doornbos is een combinatie van zelfstandige kantoren die ieder voor eigen rekening en risico de praktijk uitoefenen. Op alle overeenkomsten en opdrachten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, zoals geïmponeerd bij de rechtbank te Groningen onder nummer 04/15. In deze voorwaarden is onder andere een aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. De voorwaarden worden u bij toetstandkoming van een overeenkomst en op verzoek toegezonden.

- volblad -

Hierbij komt dat volgens artikel 6.8.1 van de planvoorschriften uw College de bevoegdheid heeft de bestemming voor onder andere dit perceel te wijzigen in 'wonen' wanneer de verkeersontsluiting tussen de Vinkenstraat en deze zijde van de Oosterhamrikkade wordt aangelegd. In artikel 4.2.3 wordt gesteld dat voor dit gebied ruimtelijke en functionele herstructurering wenselijk wordt geacht. Er zal worden ingezet op wonen waarbij aan de straatzijde nog enkele kleinschalige bedrijven zouden kunnen worden toegestaan. Direct grenzend aan de eigendom van cliënt zou een hoge woontoren kunnen worden gerealiseerd. Volgens plan zal in 2016 in het verlengde van de Hamburgerstraat over het kanaal een brug worden gerealiseerd, waardoor het tracé van de ontsluitingsweg precies over het perceel van cliënt zal lopen.

Het zal u duidelijk zijn dat mijn cliënt niet kan instemmen met deze beperking van de gebruiksmogelijkheden van zijn eigendom. Het thans voorliggende plan voorziet de facto – zeker op termijn- in een 'wegasanering' van het bedrijf van mijn cliënt.

Als jonge ondernemer staat mijn cliënt thans voor investeringen en de invulling van meerjarenplannen. De gemeente dient rekening te houden met zijn rechten en belangen.

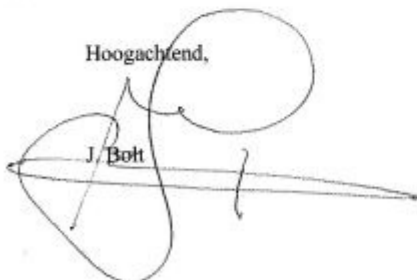
Uit het thans voorliggende plan blijkt niet dat de gemeente dat gedaan heeft. Op basis van deze plannen kan mijn cliënt zijn bedrijf en/of woning niet meer uitbreiden en/of wijzigen terwijl hij door de bestemmingsbepalingen ook beperkt wordt in zijn mogelijkheden om het perceel aan derden te verkopen.

Namens cliënt verzoek ik uw college dan ook met klem met hem in gesprek te komen om samen te zoeken naar een passende oplossing.
Cliënt staat open voor een dergelijk gesprek.

Hij kan zich in ieder geval niet verenigen met het plan dat thans ter inzage ligt.

Hoogachtend,

J. Bohl



T.a.v. Burgemeester en Wethouders van Gemeente Groningen
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Cc: WCG en gemeentefracties.

Betreeft: Bezwaarschrift voorontwerp "Bestemmingsplan Waterland
Oosterparkwijk" (november 2007).

Datum: 25 februari 2008

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	VRO 08.1591450	
INGEK.	28 FEB. 2008	
DOGS. NR.	-1731.212 U575	
regez. aan:		
Ad.	Paraaf	
	Meindeels	

Geachte college,

Hierbij willen de ondergetekenden, allen woonschipbewoners van het Oosterhamrikkanaal, onze mening kenbaar maken over het beleidsvoornemen "Bestemmingsplan Waterland Oosterpark", versie voorontwerp van datum november 2007.

Tevens willen wij ageren tegen de in enkele gevallen onjuist verstrekte informatie op de inspraakavond van 19 februari jongstleden in het Treslinghuis te Groningen

Voormalig wethouder H. Smink stelde in de Raadscommissie Ruimte en Verkeer van woensdag 12 mei 2004 dat de bebouwing aan de Oosterhamriktracé aanvullend moet zijn op het huidige woningbestand met voldoende differentiatie.

Hoewel niet als zodanig beschreven in de ontwikkelingsvisie "De radiaal wakker gekust" (tot ons reeds meerder malen kenbaar gemaakte ongenoegen), willen wij nogmaals benadrukken dat de woonschepen in het Oosterhamrikkanaal met tuinen weldegelijk behoren tot het huidige woningbestand. Dit moet gerespecteerd worden en dient in de ontwikkelingsplanologie geen ondergeschikte rol te spelen. Echter in het gehele voorontwerp-bestemmingsplan worden wij niet meegenomen in de bestemming of überhaupt genoemd.

Raakvlakkeisen met de Korrewegwijk worden wel genoemd, maar de woonschepen worden als daadwerkelijk raakvlak volledig buiten beschouwing gehouden. Dit vinden wij onvoorstelbaar en voelen ons hiermee nadrukkelijk tekort gedaan.

In hoofdstuk 3 zijn de woonschepen niet in de beschrijving van de bestaande situatie opgenomen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan onze woonvorm en de suggestie gewekt dat onze woningen niet meetellen in de Oosterparkwijk.

In de beschrijving van de groenstructuur wordt de groene oever van het Oosterhamrikkanaal niet genoemd. Laat staan dat er melding wordt gemaakt van het feit dat deze groene oever voornamelijk bestaat uit onze voortuintjes (overigens zeer karakteristiek voor de Oosterparkwijk, die algemeen bekend staat om zijn voortuincultuur), plaats biedt aan onze bergingen, onze nutsvoorzieningen herbergen en de toegang vormt tot onze schepen.

Wij zullen onze mening beperken tot de locatie langs het Oosterhamrikkanaal:
Wij kunnen ons vinden in het volgende beleidsvoornemen in paragraaf 4.2.2 m.b.t. de Oosterhamrikkade zuid zijde: "de rooilijn aan het Oosterhamrikkanaal blijft op de plek van de huidige rooilijn. Dat garandeert een openbare route langs het kanaal en behoud van het bestaande groen langs de kade". Graag zouden wij echter expliciet vermeld zien dat het bestaande groen dat behouden blijft onze tuinen betreft.

Aangezien er in het huidige liggebied van de woonschepen meerdere bruggen gepland worden, dient het liggebied uitgebreid te worden om hier ruimte aan te bieden. Wij zouden graag de reservering van deze ruimte in het "Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk" opgenomen zien. Waarbij het voor zich spreekt dat de herverkavelde ligplaatsen minimaal van gelijkwaardige kwaliteit (zowel ligplaats als tuin) zijn aan de huidige.

Wij maken bezwaar tegen de harde kade die gepland is tussen de Oliemuldersbrug en het van Strakenborgh kanaal. Voor een eenduidig beeld langs kanaal lijkt het ons meer op zijn plaats de rooilijn en het groen van het kanaalvak tussen de Zaagmuldersbrug en de Oliemuldersbrug door te trekken.

Wij waarderen het zeer dat wat betreft de nieuwbouw plannen het parkeren in principe op eigen terrein binnen de blokken wordt opgelost. Wel zouden wij graag de garantie willen hebben dat de straatparkeerplaatsen bij onze schepen gehandhaafd blijven, dan wel dat wij het recht tot parkeren krijgen binnen de blokken tegen een maximale vergoeding gelijk aan een straatparkeervergunning in de Oosterparkwijk.

Wat betreft de blokmaten van de voorgestelde bouwblokken (50x44 m), deze staan in een heel andere verhouding dan blokmaten die gebruikelijk zijn in het Oosterparkwijk. Hierdoor ontbreekt de woonkwaliteit van de binnenterreinen die zo kenmerkend is voor de Oosterpark: de groene rustgebieden met privétuinen en openbare functies zoals speel-en groenvoorziening. Ook de volumineuze hoogte accenten (10 verdiepingen) sluiten niet aan bij wat er in de Oosterparkwijk gebruikelijk is. Als gevolg hiervan zal deze muur van bouwwerken eerder een barrière vormen dan een verbinding tussen de oude wijken. Naar onze mening zouden bijvoorbeeld de nieuwbouw plannen voor de randwoningen van het Blauwe Dorp zeer goed in te passen zijn op deze locatie. In tegenstelling tot gesloten bouwblokken is juist de open woonstructuur van een Tuindorp is uitermate geschikt als verbindingzone tussen de twee wijken.

In het bestemmingsplan wordt veel nadruk gelegd op het ontsluiten van de wijk. Hierbij wordt op verschillende punten echter een verkeerde voorstelling van zaken gegeven.

De Oliemuldersweg is zeker geen hoofd ontsluitingsroute van de Oosterparkwijk. De ontsluiting van de Oosterparkwijk vindt voornamelijk plaats langs de randen, Damsterdiep, Petrus Campersingel en Florakade aangevuld met de Zaagmuldersweg die dwars door de wijk loopt. Hiermee is de wijk aangesloten op de het hoofd netwerk van de stad.

Juist de ontsluiting via de randen is een zeer positief gegeven, als gevolg hiervan blijft de Oosterparkwijk namelijk relatief vrij van doorgaand verkeer. Deze situatie leidt niet tot een anonieme in zichzelf gekeerde wijk, maar tot een prettig leefklimaat binnen de wijk. De verkeerssituatie op de Zaagmuldersweg overigens, wordt door veel wijkbewoners als onveilig ervaren en heeft reeds tot menig discussie geleid tijdens het Leefbaarheidsoverleg in de wijk. Het aanleggen van een "ontsluitingsweg" over het van Starckenborghkanaal aan de noordzijde van de Oosterhamrikkade zal vooral een aanzuigende werking hebben op doorgaand verkeer en daardoor een barrière vormen tussen de wijken (de zogenaamde achterkanten van de wijken worden zijkanten i.p.v. voorkanten). Wij delen de mening dat de ruimtelijke en verblijfskwaliteit gegarandeerd is na het aanleggen van deze weg in de kanaalzone dan ook niet.

Hoewel wij de afgelopen jaren geen gelegenheid voorbij hebben laten gaan duidelijk te maken dat de keuze voor woonschepen in het Oosterhamrikkanaal als consequentie heeft dat het kanaal als vaarweg behouden dient te blijven, komt ook in dit plan de (on)mogelijkheid het kanaal af te dammen weer terug.

Voor de wal bewoners: de scheepsverzekeringen/hypotheekverstrekkers verplichten woonbootbewoners 5 jaarlijks onderhoud aan hun schip te laten plegen op de werf, ook willen de gemotoriseerde woonschepen ook nog wel eens gaan varen... Afdammen van het kanaal is hetzelfde als een muur bouwen voor de ingang van de buurtparkeergarage.

Laat deze wens eindelijk varen en leg de golfbreker aan zoals reeds in 2002 in Watergang is begroot of indien de wens bestaat het kanaal het merendeel van de tijd af te sluiten een te openen waterkering.

Hetzelfde geldt voor nieuwe bruggen, deze dienen beweegbaar te zijn.

Wij maken ons zorgen over het gegeven dat de herontwikkeling van de openbare ruimte niet is meegenomen in de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid, omdat dit pas op langere termijn speelt. Dit betekent dat de HOV-as, de aanpak van de oevers, de aanleg van een dam en fietsbruggen over 10 tot 20 jaar zijn beslag zal krijgen. De financiële consequenties van de herinrichting zullen dan inzichtelijk gemaakt worden.

Met name de oevers van het kanaal bevinden zich in een slechte staat van onderhoud en zullen zeker op kortere termijn aangepakt dienen te worden. Naar ons weten is er reeds in 2002 in het kader van Watergang een reservering gemaakt voor het aanleggen van een golfbreker, we zijn inmiddels 6 jaar verder, laten we hier niet nog eens 10 tot 20 jaar mee wachten.

Op de inspraakavond is door de projectleider, de heer Tj. Van Riemsdijk, gemeld dat de inname van het gebruik van de wallenkant door de bewoners van het Oosterhamrikkanaal formeel is afgehandeld. De bewoners zijn, volgens uw vertegenwoordiging de heer Van Riemsdijk, van dit besluit 2 jaar geleden formeel schriftelijk op de hoogte gebracht.

Dit vinden wij onjuiste informatieverstrekking en in onze ogen suggestief en onzorgvuldig handelen. Het is juist dat wij deze brief met kenmerk RO05.36800 (aangetekend) hebben ontvangen van de gemeente Groningen.

Echter u heeft ons in een schriftelijke reactie (kenmerk DI 05.71327) aangegeven dat onze schriftelijk ingediende bezwaren niet ontvankelijk waren. U noemt hierbij de reden dat de genoemde brief waarin uw plannen ten aanzien van het gebruik van de oeverzone Oosterhamrikkanaal 'slechts een informatief karakter heeft en niet op rechtsgevolgen is gericht'.

Met die uitspraak is ons duidelijk gemaakt dat uw ambtelijke afdeling ROEZ onrust heeft willen zaaien onder de huidige gebruikers van de oeverzone; in deze de woonbootbewoners. En dat terwijl wij al jaren binnen de grenzen van het Voorbereidingsbesluit vallen en daarmee reeds lange tijd gebonden zijn aan de welwillendheid van ROEZ.

Ten tweede is, door de heer Van Riemsdijk, met stelligheid aangegeven dat 'uitvoerig overleg' heeft plaatsgevonden met de bewoners van de woonschepen. Wij zijn van mening dat wij wel eenzijdig zijn geïnformeerd over de door de jaren heen veranderende visies, maar om te spreken over (een gevoel van) participatie gaat ons veel te ver! Door ons is meerdere malen aangegeven, dat wij willen meedoen in het denkproces van de totstandkoming van de ontwikkeling. Echter uw ambtelijke afdeling ROEZ is van mening geweest dit proces zelfstandig te doorlopen. Meerdere malen is door uw ROEZ de inhoudelijke betekenis van

'informereren' verward met 'participeren', (waarbij we bij navragen naar voortgang van beleidsvorming slechts verwezen werden naar de Gezinsbode). Dit vinden wij zeer verwijtbaar aan uw uitvoeringsinstantie ROEZ en daarmee u als collegebestuur!

Wij begrijpen dat het vast te stellen Bestemmingsplan ruimte moet bieden voor de projectontwikkelaars om hun ontwikkelingen te optimaliseren. Anders gezegd biedt het bestemmingsplan de kaders aan waarbinnen een (toekomstige) ruimte bestemd mag worden. Dit is bedoeld om ongewenste effecten door bijvoorbeeld wildgroei van gebruik van (nieuwe) gebouwen tegen te gaan en het welzijn van de burger te beschermen door planologisch structuren aan te brengen. Zo werkt gelukkig ambtelijk Nederland. Waarom is dan in het gehele communicatie traject niet gesproken met de achterblijvers in de wijk over het welzijn bij plaatsing van giga-bouwwerken langs het Oosterhamriktracé? Wij doelen hiermee op onze zorgen omtrent:

- 1) ernstige schaduwvorming gedurende de dag
- 2) inbreuk op onze privacy door bijvoorbeeld inblik vanaf overhangende balkons en ramen;
- 3) afscherming van het kanaal door een 'vaste' dam waarmee wij als veelal varende woonschepen, niet in ons onderhoud- en recreatiebehoefte kunnen voorzien;
- 4) de boulevardfunctie, waarmee gerecreëerd wordt langs op of in onze tuinen door derden;
- 5) verhoogde geluidshinder door weerkaatsing van verkeer over de busbaan;
- 6) verhoogde valwinden over/langs het kanaal door de bebouwingshoogte;
- 7) verslechterde parkeervoorzieningen door een lokaal forse toename van de buurtbewoners.

En daarmee nog te zwijgen over de jarenlange bouwoverlast die de ontwikkeling met zich mee zal brengen. Waarna vervolgens nog jaren gewacht moet worden op de inrichting van de openbare ruimte (mits financieel haalbaar op dat moment).

Concreet maken wij er bezwaar tegen dat de woonschepen niet opgenomen zijn in het Bestemmingsplan, dan wel dat er nagelaten wordt te verwijzen naar het bestemmingsplan waaronder wij vallen.

Daarnaast maken wij bezwaar tegen de algehele procesgang vanuit ROEZ waarmee niet vanuit een participatiegedachte de bewoners en belanghebbenden zijn betrokken in de vorming van het voorontwerp Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk.

En als laatste maken wij bezwaar tegen de zeer hoge verticale bebouwingsgrenzen van de gebouwen aan de zuidzijde van de Oosterhamrikkanaal, omdat daarmee ons welzijn sterk verslechtert.

Het moge duidelijk zijn dat bij het goedkeuren van dit voorontwerp van het Bestemmingsplan wij te allen tijde aanspraak zullen maken op de regeling tot uitkering van planschade. Gelet alleen al op het feit dat u voornemens bent de plannen uit te werken en dit openbaar kenbaar maakt, wordt ons aanzienlijke schade toegebracht.

Wij verzoeken u als college schriftelijk te reageren op onze stellingen en eisen, zodat wij eventuele juridische vervolgstappen kunnen nemen indien u besluit over te gaan tot vaststellen van dit voorontwerp.

Hoogachtend,

NAAM	ADRES	HANDTEKENING
J. K. Belgraver	Oosterhamrikkade 1021	
E. Oostinga	Oosterhamrikkade 1041	
M. Sanders	Oosterhamrikkade 1028	
T. Houwenga	Oosterhamrikkade 1025	
G. Huijzinga	Oosterhamrikkade 1027	
W. Vercammen	Oosterhamrikkade 1029	
Joek	Oosterhamrikkade 1031	
Veerka Fuurak	Oosterhamrikkade 1037	
mevr. v doord	Oosterhamrikkade 1033	mevr. v doord
L. W. Tuinman	Oosterhamrikkade 1039	
Klap wijk	Oosterhamrikkade 1045	
Dalema-	Oosterhamrikkade 1068	
M. Hofman	Oosterhamrikkade 1051	
F. CAPELIX	Oosterhamrikkade 1053	
AA Winkharer	Oosterhamrikkade 1043	
Verwoer B.	Oosterhamrikkade 1035	

Ter Info:
Bewoners Comité Woonschepen Oosterhamrikkanaal

Dhr. E. G. Oostinga
050-3114208 / 06-22606592
edwin@dankbaarheid.demon.nl
Oosterhamrikkade 1041
9713 KA GRONINGEN

Dhr. J. Belgraver
050-3130818 / 06-40086285
jaco.belgraver@versatel.nl
Oosterhamrikkade 1021
9713 KA GRONINGEN

J. Hofman
Oosterhamrikkade 1051
9713 KA GRONINGEN

Groningen, 21 februari 2008

Betreft: bezwaarschrift voorontwerp bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

DIENST RO / EZ	
VRO 08.1590137	
25 FEB 2008	
-1.731.212 U575	
Meindeels	

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Middels deze brief tekenen wij bezwaar aan tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk".

Voor de woonbootbewoners is er geen ruimte gerealiseerd voor het bergen van hun fietsen.

Toen wij dit aan de orde stelden tijdens de informatieavond van 18 februari jl., kwam woordvoerder van de gemeente gelijk met hun geijkte stelling "er worden geen vergunningen verleend voor schuren/bergingen op de kade!" Dit is 2 jaar geleden al aan de orde geweest en dan had je dan maar bezwaar moeten aantekenen!

Uit deze laatste opmerking blijkt maar weer eens hoe goed (lees: niet goed) de gemeente op de hoogte is van alles wat er speelt.

Er is in 2005, door de Buurt Comité Woonschepen Oosterhamrikkanaal, namens de bewoners van de woonboten, wél bezwaar aangetekend tegen de plannen en de gevolgen ervan, welke zijn beschreven in brief "Oevers Oosterhamrikkanaal" d.d. 06-06-2005 van de gemeente Groningen! Echter heeft de raadscommissie voor de beroep- en bezwaarschriften te kennen gegeven dat er destijds geen bezwaar gemaakt kon worden tegen de brief "Oevers Oosterhamrikkanaal" omdat de brief voornemens bevat en geen besluiten. De brief "Oevers Oosterhamrikkanaal" kwam toch behoorlijk besluitvaardig over en daarom had de Buurt Comité Woonschepen Oosterhamrikkanaal, namens de woonbootbewoners, destijds bezwaar aangetekend. Dit bezwaar is vervolgens niet ontvankelijk verklaard.

U kunt zich wel voorstellen dat fietsen parkeren op de boulevard niet wenselijk is voor de partijen. Je krijgt dan te maken met rondslingerende fietsen(wrakken), diefstal en vernieling en niet te vergeten dat de levensduur van een fiets heel hard achteruit gaat als deze in weer en wind buiten staat!! Ter kennisgeving: onze fietsen zijn er te duur voor!!

Er is geen informatie gegeven over parkeerplaatsen voor de auto's van woonbootbewoners. En aangezien de gemeente Groningen, Nijestee en de projectontwikkelaar met het bergen van fietsen al geen rekening gehouden hadden met een opbergplek voor woonbootbewoners, denken wij dat dit ook geldt voor onze auto's. De woonbootbewoners zien maar, hoe ze het oplossen!!!

Máár...voor de bewoners van de nieuw te bouwen woonblokken wordt er wel even rekening gehouden met het feit dat ze een auto zouden kunnen hebben en daarom zal er

één parkeerplek per woning onder het woonblok gerealiseerd worden.

De hoge torens (10 verdiepingen) ontnemen niet alleen het zonlicht maar leiden ook nog tot verpaupering. Waarom trekt de gemeente geen lering uit het verleden. Neem nu de wijk Leeuwenborg, daar hebben ze hoge flats gesloopt omdat er sprake was van verpaupering. Er zijn woningblokken van 2 verdieping voor in de plaats gekomen. Andere steden met dezelfde problemen zijn Amsterdam met o.a. de Bijlmermeerwijk en Utrecht met o.a. de Kanaleneiland. Verdere voorbeelden van wijken zullen we niet noemen maar er zijn er legio's van.

In juni 2007 heeft het Bureau Onderzoek, in opdracht van RO/EZ, een rapport gepubliceerd (<http://www.bureauonderzoek.nl/>) met daarin de bevindingen van het onderzoek naar twee aandachtswijken, namelijk de Hoogte en de Korrewegwijk. Details zullen we u besparen, maar volgens Minister Vogelaar die Wonen, Wijken en Integratie in haar portefeuille heeft, moeten de aandachtswijken weer krachtwijken worden, waar **iedereen prettig kan wonen, werken en leven!**

Gaat "Waterrand Oosterparkwijk" de nieuwe aandachtswijk worden of worden we een krachtwijk, dus een wijk waar **iedereen prettig kan wonen, werken en leven...dus ook de woonbootbewoners??**

De gemeente wil de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk met elkaar verbinden. Zodat ze bij elkaar horen. Dat er dus geen scheidslijn komt.

Nou die scheidslijn komt er wél met dit bestemmingsplan. Zowel de woningen in de Korrewegwijk én in de Oosterparkwijk zijn voorzien van tuinen. Voortuintjes en/of achtertuintjes. (Zie ook hoofdstuk 3.3 van: concept, November 2007, gemeente Groningen - bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk) De woonbootbewoners hebben met deze bestemmingsplan géén beschikking over een tuin meer. Wij zijn het volledig eens met het feit dat zoals het er nu bij ligt aan de Oosterhamrikkade het een onaantrekkelijk geheel is. Maar als je eenheid creëert, zoals bij de woningen, ontwikkel je een rustige, netjes en een gezellige boulevard.

In dit bestemmingsplan is het heus wel mogelijk om voor iedereen een gelijke afmeting voor tuin (zonder hoge beplanting), opbergruimte voor fietsen en een parkeerplek voor de auto te realiseren. Dan is het aangezicht rustig, gezellig en aantrekkelijk om te wonen voor iedereen! Precies zoals minister, wij (en vast ook de gemeente Groningen) het graag ziet in de wijk.

Laten we duidelijk zijn. Wij zijn niet tegen nieuwbouw. Maar wij zijn van mening dat "Waterrand Oosterparkwijk" een aandachtswijk gaat worden omdat er alleen rekening wordt gehouden met de woonwensen van huizenbewoners en niet met de wensen van woonbootbewoners. Met dit bestemmingsplan komt duidelijk naar voren dat er geen woongenot aanwezig is voor woonbootbewoners!

Er is geen voorziening in ons voordeel genomen. Natúúrlijk, er is gesproken tijdens de voorlichting over een in ons voordeel verplaatste rode lijn (huizengrens). Dat klopt ook wel ...maar ons inziens is de werkelijke reden: de in de weg liggende hoofdgasleiding. En ons inzien wordt indirect bevestigd door de opmerking en uitstraling van de

woordvoerder van de gemeente: *we hadden de buis òòk kunnen verplaatsen om er volgens zachtjes en grijnzend aan toe te voegen: maar dat zou niet verstandig zijn!!*
De ligging van de hoofdgasleiding en de te bepalende huizengrens is een voor ons gunstige uitkomst, maar niet omdat de gemeente in ons voordeel heeft besloten, zoals zij ons wil doen geloven.

Ook zal er een damwand in het kanaalvak geplaatst worden. Hiermee komt de gemeente de waterbewoners tegemoet...om er vervolgens aan toe te voegen dat zij geen idee heeft of deze damwand te openen zal zijn! Hoe moeten de arken/schepen dan in/uit het kanaalvak komen! (Vakantie met het schip of naar de werf, ??) Dus door gebrek aan details...weer geen besluit in ons voordeel.

Details over de toekomstige ligplaatsen ontbreken, waardoor het onduidelijk is of schepen/arken aan de noordzijde of zuidzijde komen te liggen. Middels dit bezwaarschrift tekenen wij alvast bezwaar aan tegen een verplaatsing naar de noordzijde. Wij hebben onze woonark zo laten bouwen dat wij vrij uitzicht hebben over het water en richting het Van Starckenborgkanaal. Als wij naar de overkant moeten, zal de ark gedraaid moeten worden om de toegangsdeur aan de walkant te krijgen. Met als gevolg (een onwenselijk) uitzicht op de dam!!

Ter kennisgeving: de woordvoerder van de gemeente deelde mee dat de wooncontainers voor studenten op de locatie Antillenstraat er 12 jaar zouden staan!! Geen van de aanwezigen was van dit besluit op de hoogte. Zegt dit ook niet iets over de openbaarheid van de gemeente voor wat betreft: details.

Tot slot kregen we te horen dat je een ander kunt aankaarten bij de gemeente Groningen of Nijestee. Aangezien wij niet weten bij wie wij wat kunnen aankaarten (wéér gebrek aan detail), sturen we tevens een kopie van dit bezwaarschrift naar Nijestee. Zodat beide partijen op de hoogte zijn van onze bevindingen!

Helaas kunnen we geen namen noemen in dit bezwaarschrift omdat we aan het einde van de informatiebijeenkomst te horen hebben kregen dat het verslag van deze avond ongeveer 3 weken later naar de bewoners toegezonden zal worden. Echter is de uiterste inzenddatum voor schriftelijke reactie's vastgesteld op 27 februari 2008!

In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,



J. Hofman

Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
Afdeling Projectmanagement

Gemeente Groningen *Bijlage 3*
Bezoekadres
Gedempte Zuidertiep 9
Postadres
Postbus 7001
9701 JB Groningen

Aan Voorletters Achternaam
Adres 1
Postcode Plaats

Datum 06-06-2005
Informatie Tjerd van Riemsdijk
Onderwerp Oevers Oosterhamrikkanaal

Bijlage(n) -
Tel (050) 367 86 00

✓
Kenmerk RO05.36800
Fax (050) 367 83 99

Aangetekend en per gewone post

Geachte heer/ mevrouw,

U ontvangt deze brief per normale post én aangetekend. Heel officieel en daar is ook wel aanleiding voor. De gemeente wil u informeren over de plannen voor de oevers van het Oosterhamrikkanaal. Die plannen hebben directe gevolgen voor u, en daarom wil de gemeente u daarover ook formeel een aantal mededelingen doen.

Plannen voor de toekomst
Zoals u waarschijnlijk weet heeft de gemeenteraad op 26 mei 2004 een 'Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé' vastgesteld. In die ontwikkelingsvisie is vastgelegd welke kant het gemeentebestuur op wil met dit gebied. Nu is het een kanaalzone met een busbaan. Eigenlijk is het tegelijk de 'achterkant' van de Oosterparkwijk en die van de Korrewegwijk. Voor beide wijken moet het straks een nieuwe 'voorkant' worden. Het gebied moet in de komende jaren worden omgevormd tot een hoogwaardige, goed bereikbare toegangsroute tot de stad, met een stedelijk woon- en werkmilieu waarin het water juist een aantrekkelijke rol moet krijgen. Het Oosterhamriktracé als een recreatieve boulevard van stedelijke betekenis, goed toegankelijk en met een prettig verblijfsklimaat op en rond het water. Geen barrière meer tussen de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk, maar een nieuw front, met een samenhangende groenstructuur langs het kanaal en nieuwe straatwanden in de Oosterhamrikzone.

Het bestaande gebruik van de oevers
Op dit moment worden de oevers van het Oosterhamrikkanaal heel anders gebruikt. Op een aantal plaatsen zijn privétuintjes of terrassen ingericht. Ook is er hier en daar gebouwd op of langs de oever. In een aantal gevallen gaat het om illegale bouwwerken, maar er zijn ook schuurtjes gebouwd met een bouwvergunning.

U begrijpt - al bent u het er misschien niet mee eens - dat dit in de toekomst zal moeten veranderen.

Om te beginnen zal de gemeente in elk geval géén delen van kades en oevers in gebruik geven aan de vergunninghouders van de daar gelegen woonschepen. Er worden dus geen 'ingebruikgevings-contracten' gesloten. Los daarvan is er nu natuurlijk wel sprake van feitelijk gebruik. Dat is geleidelijk in de loop der jaren ontstaan en tot nu toe is er niet tegen opgetreden. Maar in verband met de toekomstplannen voor het Oosterhamriktracé moet dit gebruik op termijn wel worden

© 15.815.E.81
In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden



beëindigd. 'Op termijn' betekent dat de gemeente u hiermee niet zal overvallen. De transformatie van het Oosterhamriktracé wordt een proces van jaren. Pas als er een deelproject bij u in de buurt wordt ontwikkeld, wordt de kwestie voor u actueel. U krijgt dan een formele aanzegging van de gemeente, en daarna hebt u nog een jaar de tijd om uw gebruik van oever of kade te beëindigen.

De ontwikkeling van het Oosterhamriktracé gebeurt in fasen, met kleine stukken tegelijk. In eerste instantie betreft het slechts een klein deel van de nieuwe straatwand. Ook de beëindiging van het gebruik van de oever kan dus in fasen verlopen. Zodra er een zgn. startnotitie wordt opgesteld voor de ontwikkeling op een bepaald stuk grond, of een bouwaanvraag wordt ingediend voor een bepaald project, heeft dat gevolgen voor het deel van de oever dat recht vóór het betreffende stuk grond ligt. Voor dat gedeelte van de oever, plus 5 meter extra aan beide zijden, doet de gemeente dan een formele aanzegging. Binnen één jaar na die aanzegging moet de oever vrij zijn van privaat gebruik. Bent u gebruiker van een deel van de oever, dan ontvangt u dus bericht één jaar voordat u dit gebruik moet beëindigen. Voor de bouwwerken - veelal schuurtjes - die met een bouwvergunning zijn gebouwd zal te zijner tijd - in overleg met de gebruikers - een regeling worden getroffen.

Vanuit de gemeente is er wel degelijk begrip voor de huidige situatie, vandaar dat u ruim de tijd krijgt om aan de beoogde verandering te wennen. Maar intussen mag de overgangssituatie niet ingewikkelder worden dan deze nu is. Voor u houdt dit het volgende in.

- Vanaf nu mogen geen nieuwe bouwwerken meer op of aan de oever worden bijgeplaatst.
- Uiteraard zullen daarvoor ook geen nieuwe bouw- of aanlegvergunningen worden verstrekt.
- Uitbreiding van huidig gebruik van de oevers aan het Oosterhamrikkanaal is niet toegestaan; hiertegen zal dan ook direct worden opgetreden.

Tot slot nog deze kanttekening. Wat betreft illegale bouwwerken is het zo dat de gemeente te allen tijde kan besluiten deze te verwijderen. Het is zeker niet de bedoeling hier een heksenjacht van te maken. Aan de andere kant hebt u met deze brief niet de garantie dat u alles in elk geval zo kunt laten tot één jaar na een formele aanzegging. De gemeente moet zich namelijk het recht voorbehouden op te treden als het gaat om bouwwerken die gevaar of overlast opleveren voor de gebruiker zelf of voor de omgeving.

Wilt u nadere informatie over uw eigen situatie of over de plannen voor het Oosterhamriktracé, dan kunt u contact opnemen met mw. H.Meinderts (telefoon 367 81 08), de heer T. van Riemsdijk (projectleider, telefoon 367 81 11), of met de heren R.Nomden / G.Holband van het Loket Bouwen en Wonen als het gaat over bouwinspectie, vergunningen en handhaving (telefoon 367 81 10).

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

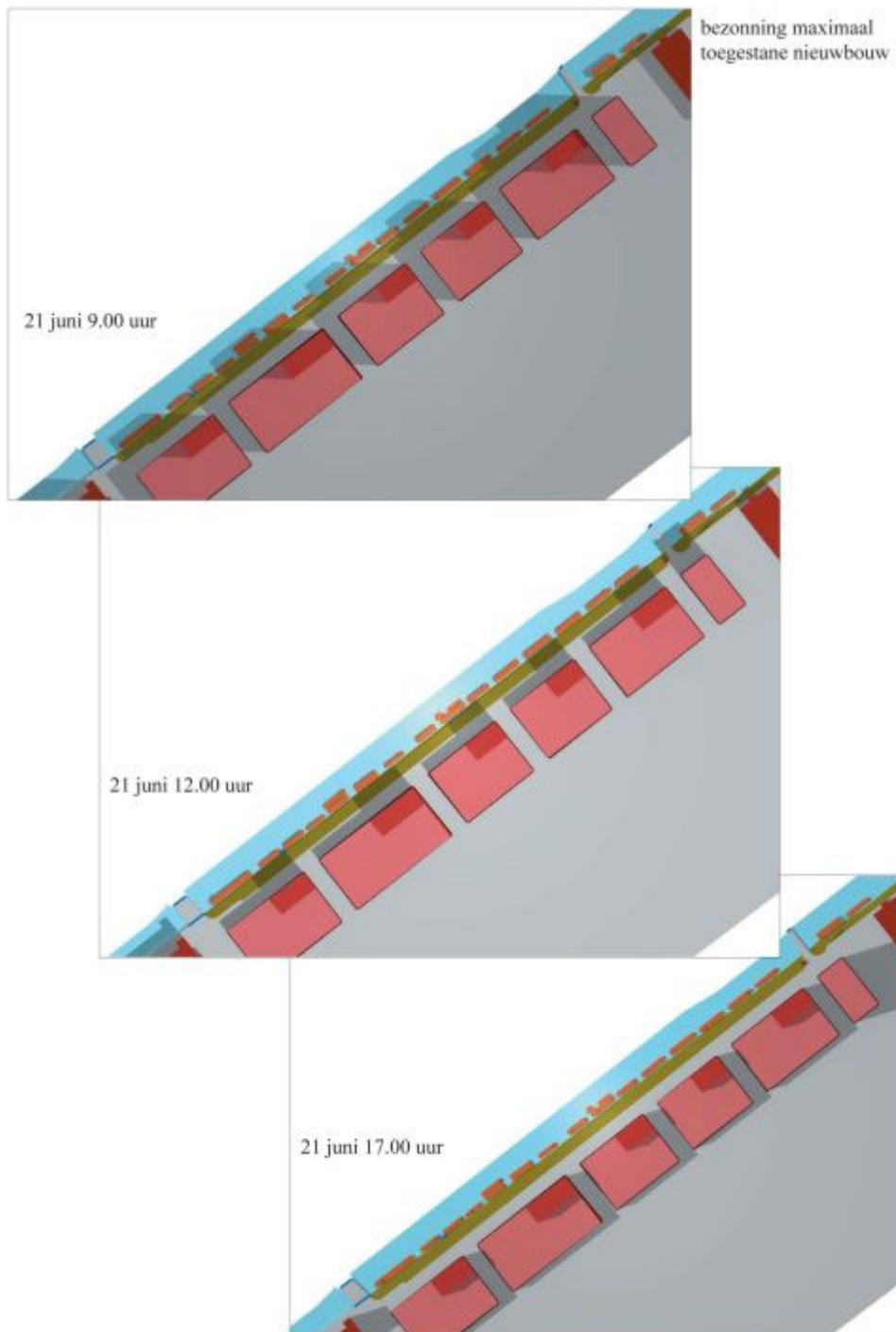
Hoogachtend,
namens Burgemeester en Wethouders,
de algemeen directeur,

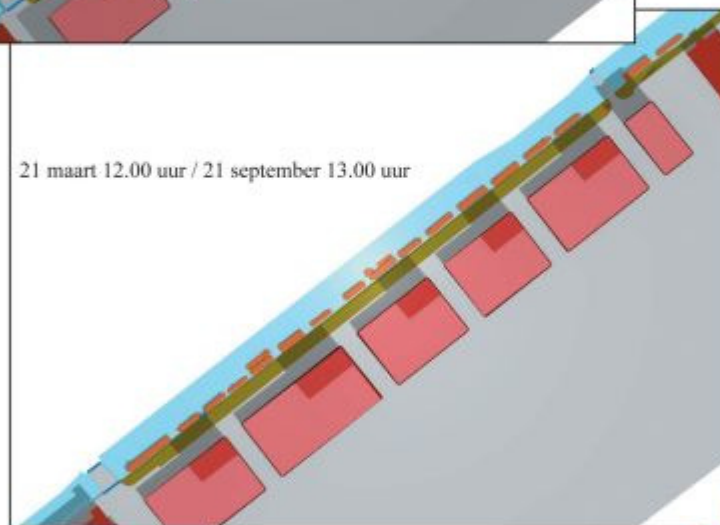
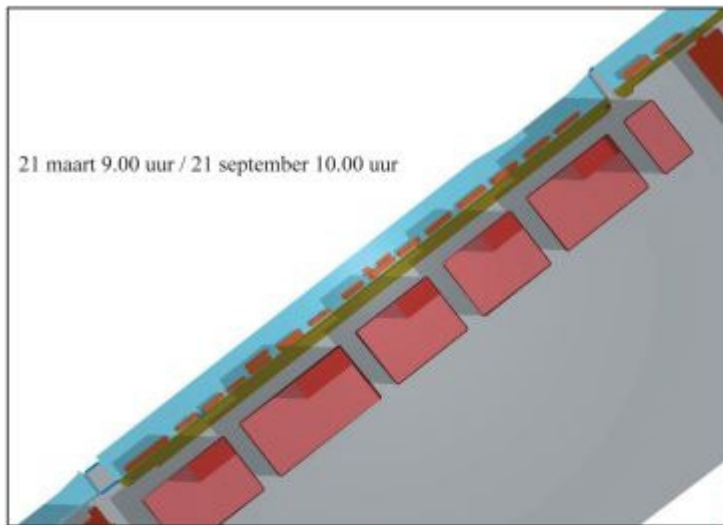
A. Wink

Adressen woonbootbewoners Oosterhamrikkade Zuidzijde


VOORLETTERS	ACHTERNAAM	ADRES1	POSTCODE	PLAATS
Mevrouw J.W.M.	Vogels	Oosterhamrikkade 1001	9713 KA	GRONINGEN
De heer J.	Lambeek	Borgweg 37	9469 PG	SCHIPBORG
Mevrouw A.J.A.	en mevrouw J.E.	Oosterhamrikkade 1003	9713 KA	GRONINGEN
Lambeek	Stenveld			
De heer M.	van Dalßen	Oosterhamrikkade 1005	9713 KA	GRONINGEN
De heer L.M.N.	van Rijn	Oosterhamrikkade 1007	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw G.J.	Jansma	Oosterhamrikkade 1009	9713 KA	GRONINGEN
De heer H.	van der Sluis	Oosterhamrikkade 1011	9713 KA	GRONINGEN
De heer W.	Sagel	Oosterhamrikkade 1013	9713 KA	GRONINGEN
De heer W.	Boersma	Oosterhamrikkade 1015	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw P.	Bakker	Oosterhamrikkade 1017	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw A.	van Ginkel	Oosterhamrikkade 1019	9713 KA	GRONINGEN
De heer J.K.	Belgraver	Oosterhamrikkade 1021	9713 KA	GRONINGEN
De heer R.	Mosselaar	Oosterhamrikkade 1023	9713 KA	GRONINGEN
De heer T.	Hovenga	Oosterhamrikkade 1025	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw G.	Huizinga	oosterhamrikkade 1027	9713 KA	GRONINGEN
De heer R.G.	den Boer	Invasiestraat 81	9728 CK	GRONINGEN
de bewoners van	het woonschip	Oosterhamrikkade 1029	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw C.A.	p/a Mr. F.	Blijhamsterstraat 49	9671 AT	WINSCHOTEN
van der Tuin	Gosselaar			
De heer R.D.	Janga	Oosterhamrikkade 1031	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw A.	Veenstra - Bouland	Oosterhamrikkade 1037	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw P.C.	van Noort	Oosterhamrikkade 1033	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw A.	Verwer - Roggeveld	Oosterhamrikkade 1035	9713 KA	GRONINGEN
De heer L.	Veenstra	Oosterhamrikkade 1037	9713 KA	GRONINGEN
De heer A.	Stokman	Oosterhamrikkade 1039	9713 KA	GRONINGEN
De heer E.G.	Oostinga	Oosterhamrikkade 1041	9713 KA	GRONINGEN
De heer A.A.	Klinkhamer	Oosterhamrikkade 1043	9713 KA	GRONINGEN
De heer A.	Klapwijk	Oosterhamrikkade 1045	9713 KA	GRONINGEN
Mevrouw H.L.H.	Jager - Bont	oosterhamrikkade 1047	9713 KA	GRONINGEN
De heer S.	Datema	Oosterhamrikkade 1049	9713 KA	GRONINGEN
De heer J.	Hofman	Oosterhamrikkade 1051	9713 KA	GRONINGEN
De heer F.G.A.	Felix	Oosterhamrikkade 1053	9713 KA	GRONINGEN

Bijlage 4 bij het inspraakverslag





Bijlage 2 Vooroverleg

**provincie
groningen**

secretariaat: Ruimtelijke Plannen
bezoekadres: St. Jansstraat 4
postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen
algemeen telefoonnr: 050 316 49 11
faxnr: 050 316 44 39
www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Groningen
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

DIENST RO / EZ		
REG.	RO 08.1621734	
INGEK.	29 APR. 2008	
DOSS. NR.	-1.731.212U575	
Kopie gez. van		
Dir.	Ald.	Paraef

Datum : 21 april 2008
Briefnummer : 08-5291, RP
Zaaknummer : 08-79702, RP
Behandeld door : J. Koopmans Meindaats
Telefoonnummer : (050) 3164475
Antwoord op :
Bijlage :
Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

Geacht college,

Op 28 januari 2008 hebben wij het bovengenoemde plan van u - in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), ter beoordeling ontvangen.

Ons advies luidt als volgt.

Het doel en de reikwijdte van het vooroverleg


In de WRO zijn aan Rijk en provincie mogelijkheden toegekend om invloed uit te oefenen op de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De eerste mogelijkheid betreft het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geregelde vooroverleg met onze Commissie¹.

De tweede beïnvloedingsmogelijkheid van rijk en provincie betreft de goedkeuring van vastgestelde bestemmingsplannen door Gedeputeerde Staten. In dat kader wordt beoordeeld of een plan niet in strijd is met het recht en een goede ruimtelijke ordening. Deze wettelijke criteria en de daarop betrekking hebbende jurisprudentie brengen mee dat de goedkeuring zich in beginsel uitstrekt tot alle aspecten die van belang zijn voor de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van een plan.

¹ In de provincie Groningen vindt het vooroverleg met de diensten van rijk en provincie, bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, plaats via de Commissie Bestemmingsplannen. Voor het rijk zijn daarin vertegenwoordigd: de ministeries van VROM, LNV en EZ, Rijkswaterstaat en de Rijksdienst Archeologie, Cultuur en Monumentenzorg. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Commissie berusten bij de provincie.

06-HB-RP-002

De provincie Groningen wordt volgens termen die zijn vastgelegd in een besluit over uitvoerbaarheid.
De laatste versie is op deze website of kunt u ophalen bij de afdeling Communicatie en Relaties, Publicatieaankomst: 050 316440



Het vooroverleg met onze commissie heeft primair ten doel om een goede doorwerking van het rijks- en provinciale ruimtelijk beleid in bestemmingsplannen te bevorderen. Voor wat de plankwaliteit betreft zouden wij ons in dit stadium dan ook kunnen beperken tot onderdelen van de plankaart en -voorschriften die een juridische vertaling van dit beleid vormen. Wij maken niettemin van de gelegenheid gebruik om in ons advies tevens te wijzen op aspecten die voor het overige voor de kwaliteit van het plan - en daarmee voor de latere goedkeuring ervan (en mogelijke beroepsprocedures) - relevant zijn. Daarmee beogen wij een bijdrage te leveren aan een vlotte totstandkoming en uitvoering van het plan.

Voor zover een plan of besluit ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, hebben wij deze naar de mate van zwaarte gecategoriseerd.

Opmerkingen in de categorie 1 betreffen planonderdelen die strijdig zijn met het recht of het beleid, waarvan niet kan worden afgeweken. Indien het plan in dit opzicht niet wordt aangepast, bestaat de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Voor opmerkingen in de categorie 2 geldt dat weliswaar sprake is van strijd met het beleid, maar waarvan op basis van een deugdelijke motivering in beginsel kan worden afgeweken. Omdat een dergelijke motivering ontbreekt, bestaat eveneens de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Opmerkingen in de categorie 3 zijn bedoeld om de ruimtelijke en juridische kwaliteit van het plan te vergroten. Er bestaat geen kans dat goedkeuring wordt onthouden.

Opmerkingen die niet betrekking hebben op de doorwerking van het beleid zijn opgenomen in de bij dit advies gevoegde bijlage. Dit betreft vooral het op grond van artikel 9 van het Bro te verrichten onderzoek naar de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan evenals de plankwaliteit.

Beoordeling van het plan

Naar ons oordeel voldoet het plan in hoofdzaak aan de daaraan te stellen eisen. Een aantal onderdelen van het plan geeft ons echter aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Externe Veiligheid

In de plantoelichting is het risico van het Van Starckenborghkanaal uitvoerig beschreven. Het advies van de brandweer in dezen ontbreekt echter. Verzocht wordt de essentie van dit advies nog toe te voegen (Categorie 3).

Langs het kanaal loopt een (lage) druk aardgasleiding. In de plantoelichting is echter geen toetsing aan de bebouwingsafstand en de toetsingsafstand opgenomen. Op de plankaart en in de voorschriften ontbreekt een belemmerende strook. (Categorie 2).

In de plantoelichting is geen aandacht besteed aan het BEVI. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Bruggen

Niet op de plankaart, maar wel in de plantoelichting op bladzijde 25, wordt melding gemaakt van de realisatie van een nieuwe lage brug over het Van Starckenborgkanaal. Echter vanuit het scheepvaartverkeer is een lage brug zeer ongewenst. Dit geldt eveneens voor de naast elkaar voorgestelde auto- en fietsbrug. Twee ongelijkhoge bruggen zullen eveneens een belemmering voor het scheepvaartverkeer inhouden, welke moet voorkomen.

Voorts wijzen wij u erop dat een vaste brug moet voldoen aan een doorvaarhoogte van 9,50 meter en een doorvaarwijdte van 54 meter.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Uit de huidige plantoelichting blijkt niet of hier wel aan is voldaan. Verzocht wordt de plantoelichting hierop aan te passen.

Hoogachtend,

Namens de Kleine Commissie



voorzitter



secretaris

Inspecteur VROM voor akkoord:



Hulpverleningsdienst Groningen

Afdeling Risicobeheersing
Onderwerp Advies bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk

DIENST RO/EZ
REC: RO08.1595544
ING: 12 MAART 2008
DOS: -1.731.212 UST
KOL: [handwritten]
DE: [handwritten]
[handwritten]
[handwritten]

RECEPTEADRES
Sostweg 10
POSTADRES
Postbus 584
9700 AN Groningen
Telefoon (050) 367 47 77
Fax (050) 367 46 66
BTW-nr. 193289811

Gemeente Groningen
Dienst RO/EZ
Mevrouw M.T. Seip
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Meinderds

Telefoon (050) 367 47 26 Bijlagen
Datum 10-03-2008 Uw brief van 22-01-2008
Ons kenmerk HV 08.1594563
Uw kenmerk RO08.1552326

Geachte mevrouw Seip,

Op 23 januari jl. heeft de heer J.S.E. Braker van mijn dienst, in het kader van artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het voorontwerp bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk van u ontvangen. Daarbij heeft u gevraagd om een schriftelijke reactie van de regionale brandweer. Het bestemmingsplan is daarom beoordeeld in het kader van externe veiligheid.

Het betreffende plangebied is gelegen naast het Van Starckenborghkanaal. Door vervoer van gevaarlijke stoffen hierover, worden in het plangebied externe risico's veroorzaakt. Voor de bepaling van de risico's zijn de vervoerintensiteiten van belang. Uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen (2003) van adviesgroep AVIV blijkt dat er circa 705 schepen LF1 (brandbare vloeistoffen zoals dieselolie) en 292 schepen LF2 (brandbare vloeistoffen zoals benzine) passeren per jaar. Het vervoer van gevaarlijke stoffen per container is hierbij buiten beschouwing gelaten, met als reden de geringe hoeveelheden en kleine uitstromingskansen ten opzichte van bulkvervoer.

Uit de transportgegevens van de Oostersluis uit 2000-2002 blijkt dan ook dat naast brandbare vloeistoffen ook nog andere gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De hoeveelheden zijn echter gering in verhouding tot de brandbare vloeistoffen. Ondanks dat de effecten van de overige gevaarlijke stoffen soms groter kunnen zijn, worden deze gezien de geringe kans op een ongeval buiten beschouwing gelaten.

Voor het maatgevende scenario is dan ook uitgegaan van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Hierbij is gebruik gemaakt van een waterscenario uit het IPO 08 (Adviestaak regionale brandweer, 2007). Het scenario betreft een aanvaring tussen twee schepen, waarbij een tankschip met een systeeminhoud van 150 ton met dieselolie betrokken is. Het schip raakt daarbij lek, waardoor in 30 minuten 75m³ vloeistof continu uitstroomt. De gevormde vloeistofplas van circa 507m² spreidt zich uit tot de kade. Door ontsteking ontstaat een

De Hulpverleningsdienst van de gemeente Groningen bestaat uit de diensten Brandweer, GGD en Medische Ambulancezorg en Brandweer. De dienst voert de werkzaamheden uit van de gemeenschappelijke regeling Hulpverlening en Overeenkomst Gezondheidszorg van de gemeenten Appingedam, Buiten, Bellingwolde, Delfzijl, Eemsterland, Groningen, Groninger, Haren, Hoogezand Sapperoen, Leek, Loppersum, de Marw, Marum, Menterwolde, Peela, Roderland, Scheemda, Slachtwagen, Stadskanaal, Ten Boer, Veendam, Vlagtwalde, Winsum, Wierum en Zuidhorn. De lokale brandweer treedt op als brandweer van de stad Groningen en als Regionale Brandweer.

BRANDWEER
MELDKAMER
GGD

WB 75.001 E03



plasbrand, welke leidt tot een hittebelasting van 35kW/m^2 op 25 meter uit de kade. Binnen deze afstand is het aantal letale slachtoffers 100%. Door de hittebelasting ontstaan tot op 40 meter secundaire branden. Op 45 meter is de 1% letaliteitsgrens gelegen. Dit is het gebied waarbinnen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Buiten dit gebied zijn tot op 60 meter vanuit de kade nog eerstegraads brandwonden mogelijk.

In de eindrapportage van de werkgroep Basisnet Water is aangegeven dat uitstroming van een binnenvaartschip met brandbare vloeistoffen leidt tot een plasbrand met een warmtestraling van 35kW/m^2 op circa 25 meter. Deze effectafstand komt overeen met het bovengenoemde scenario. In het eindrapport wordt om de veiligheid rondom de binnenvaart te verhogen een plasbrandaandachtzone voorgesteld van 25 meter. Het bestemmingsplan voorziet daarentegen in bebouwingmogelijkheden vanaf circa 20 meter van de kade van het Van Starckenborghkanaal. Daarbij is zelfs sprake van een hoogteaccent (maximale hoogte van 75m) op 20 meter uit de kade. Gezien het bovenstaande adviseer ik u om voor nieuwe bebouwing, maar vooral voor het hoogteaccent minimaal 25 meter vanaf de kade aan te houden.

Om een calamiteit in het plangebied te kunnen bestrijden is het van belang dat het plangebied goed bereikbaar is en dat de hulpdiensten beschikken over voldoende bluswater. Ik adviseer u daarom het plangebied goed bereikbaar te maken en te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. De "Handleiding Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen regio Groningen" kan hiervoor als uitgangspunt dienen. Daarnaast merk ik op dat de bereikbaarheid van het Van Starckenborghkanaal beperkt is ter plaatse van het plangebied. Hierdoor kan een (beginnende) calamiteit niet snel en effectief bestreden worden. Ik verzoek u daarom, daar waar mogelijk, de kade goed bereikbaar te maken.

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer J.S.E. Braker, telefoonnummer (050) 367 47 26.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



R. Knoop
Ondercommandant Brandweer regio Groningen

N.b. deze brief is in afschrift naar de ondercommandant Brandweer Stad Groningen verzonden.

BRANDWEER

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Gemeente Groningen
T.a.v. H. Meinderts
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

DIENST RO / EZ		
REG. NR. ROOD. 1600233		
INGEK. 27 MAART 2008		
DGS: NR. -1.731.212 U 575		
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Paraaf
	JZ	

Meinderts

Streekadres:
Stedumermeer 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl



Uw brief van: 22-01-2008
Uw kenmerk: RO08.1552326

Groningen, 26 maart 2008
Ons kenmerk: 08-476/0930
Behandeld door: S. Dupon
Bijlage(n): -

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan
Waterrand Oosterpark

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk.

De uitgangspunten voor het waterbeheer zijn in lijn met het beleid van het waterschap. In het plan wordt aangegeven dat het hemelwater wordt afgekoppeld op de Pioenvijver en de vijver in het Oosterpark. De Pioenvijver heeft echter een beperkte bergingscapaciteit vanwege de aanwezige overstortdrempels. Het is wenselijk om deze vijvers af te koppelen van het rioolstelsel.

In het plan staat de wens om een dam in het Oosterhamrikkanaal te leggen, op deze manier wordt extra stedelijk water gecreëerd. Het afkoppelen van het Oosterhamrikkanaal betekent een verkleining van ons boezemsysteem, dit is zeer ongewenst. Over deze wens heeft tot heden geen overleg met het waterschap plaatsgevonden. Vanwege dit feit heeft het geen relevantie met dit bestemmingsplan. Wij willen dat dit onderdeel wordt geschrapt uit de tekst. Wij zien graag een uitnodiging tegemoet om verder te praten over dit onderwerp.

Onder voorbehoud dat het onderdeel over het Oosterhamrikkanaal wordt geschrapt, stemmen wij in met het voorontwerp bestemmingsplan waterrand Oosterpark. Graag zien wij hier een bevestiging van.

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met onze medewerker planvorming Stefan Dupon, telefoonnummer 050 - 304 8930.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:

ir. H. Groen,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming



Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Groningen
t.a.v. het hoofd afdeling Juridische Zaken M.Seip/M.Harmsma
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Secretariaat Libau
Hoge der A 5
9712 ac Groningen
Telefoon (050) 367 80 08
Fax (050) 312 33 62

datum woensdag 30 januari 2008
oms kenmerk
RO-nummer
onderwerp bp watterrand Oosterparkwijk
locatie

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	VRO 08.16238	
INGEK.	13 MEI 2008	
DOS. NR.	-1731.212 U575	
Kopie gez. aan:		
Er.	Afd.	Paran

Meindaets

Geachte mevrouw Seip, mevrouw Harmsma,

Aan onze commissie werd toegezonden om commentaar het voorontwerp bestemmingsplan watterrand Oosterparkwijk.

De commissie heeft kennis genomen van het bestemmingsplan en constateert dat de welstandsparagraaf in dit bestemmingsplan wel is opgenomen maar een aantal vragen oproept.

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat het project valt onder G09 maar om het project mogelijk te maken dient dit gewijzigd te worden in G04, G05-I en G07. De commissie adviseert slechts G07 als gebiedsgericht kader aan te wijzen.

Dan wordt verder verwezen naar de bijlage voor de meest relevante welstandscriteria. In de bijlage worden de knooppunt en netwerkcriteriën voor 3^e, 2^e en 1^e orde knooppunt/netwerk herhaald.

De commissie voor de welstandszorg adviseert slechts de criteria van gebied G07 te gebruiken aangevuld met de 1^e orde netwerkcriteriën vanwege het feit dat het gebied gelegen is aan een 1^e orde netwerk. (welstandsnota deel II kaart 3).

Tenslotte acht de commissie het noodzakelijk dat niet slechts in deze fase (art.10) het (ontwerp) bestemmingsplan kan worden verkend op welstandsaspecten maar dat ook het vastgestelde bestemmingsplan inclusief de welstandsparagraaf aan de commissie wordt toegezonden.

In afwachting van uw reactie hoopt de commissie u voorlopig voldoende te hebben geadviseerd.

Hoogachtend,
de secretaris

R.R. Woltjes

c.c. directeur projectontwikkeling/hfd ruimtelijke Plannen

gasunie

D/	T/RO/E/
REG	RO08.1602522
INGEN.	- 3 APR. 2008
POS.	- 1.731.212 U575
Dir	Paraf

Gemeente Groningen
Het College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heer/mevrouw M.J. Seip
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Meinderts

N.V. Nederlandse Gasunie

Gebied Deventer
Kantoor Deventer
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zulphenseweg 51023
T (0570) 69 69 11
F (0570) 69 64 11
E c.fredriks@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
2 april 2008

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 38

Ons kenmerk
TAJO 08.B.2162

Uw kenmerk
RO08.1552326

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk

Geachte heer/mevrouw Seip,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 22 januari 2008, waarmee u ons bovengenoemd (voor)ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO 1985 deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde voorontwerpplan is getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge-druk-aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijke, nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze leiding(en) valt. Daarmee staat vast dat de leiding(en) geen invloed heeft (hebben) op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending retourneren wij hierbij het (voor)ontwerp-bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Alice Flierman

Alice Flierman

Bijlage: als genoemd



Gemeente Groningen
tav. H. Meinderts
Postbus 7081
9701 JB Groningen



Meinderts

DIENST RO/EZ		
REG. NR.	RO08.1569551	
INGEK.	30 JAN. 2008	
DOSS. N.	-1.31.2124575	
Kopie gest. wanc		
Nr.	Ad.	Paras

Datum
28 januari 2008

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan
Watterand Oosterparkwijk

Uw brief van
22 januari 2008

Uw kenmerk
RO08.1552326

Ons kenmerk
Groningen 2008 0128

Contactpersoon
Nieuwenhuis, HJJ

Telefoon
(050) 582 06 25

E-mail
henk.nieuwenhuis@kpn.com

Geachte mevrouw, heer,

Naar aanleiding van de brief van 22 januari 2008 voorontwerp bestemmingsplan Watterand Oosterparkwijk met kenmerk RO08.1552326.

Heb ik, uw plan gezien te hebben, geen aanleiding tot opmerkingen van KPN Vaste Net.
De Straalpaden lopen buiten het plan gebied.

Met vriendelijke groet,

Nieuwenhuis, HJJ
Medewerker Kwaliteit / Automatisering

Wholesale & Operations
Business Operations
Wilmsdorp 32
7327 AC Apeldoorn

Telefoon (050) 582 06 27
Fax (050) 582 06 61
www.kpn.com

Correspondentieadres:
Postbus 9107
7300 HR Apeldoorn

KPN B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701
NL 009292056801

