
gemeente
Tynaarlo



Zienswijzennota

Bestemmingsplan Eelderwolde Ter Borch,
plan van uitwerking Businesspark

Gemeente Tynaarlo
20 maart 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Ingediende zienswijzen en beantwoording.....	3
3. Ambtshalve wijzigingen.....	7
Bijlagen:.....	8
1. Reactie Provincie Drenthe	
2. Reactie Waterschap Noorderzijlvest	
3. Zienswijze gemeente Groningen	
4. Zienswijze gemeente Noordenveld	
5. Zienswijze bewoners Bruilweering 200	

1. Inleiding

Het Businesspark Ter Borch, voorheen bekend als 'Kranenburg Zuid', maakt onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkelingen in het plan Ter Borch. Hiervoor heeft de raad in september 2016 het geactualiseerde bestemmingsplan "Eelderwolde, Ter Borch" vastgesteld. Onderdeel daarvan is een uitwerkingsplicht voor de bestemming 'bedrijf uit te werken'. Middels het uitwerkingsplan wordt hier uitvoering aan gegeven. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld om uitvoering te geven aan de stedenbouwkundige kaders. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de Welstand van bouwplannen en wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan tot het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan, terwijl het uitwerkingsplan wordt vastgesteld door het college.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan met bijlagen, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder hebben vanaf vrijdag 20 oktober 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Tevens konden de stukken geraadpleegd worden via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op 22 november 2017 zijn de plannen verder toegelicht tijdens een inloopbijeenkomst voor belangstellenden.

Bij de aanvang van de ter inzage periode zijn de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest schriftelijk geïnformeerd. Ook de buurgemeenten, Noordenveld en Groningen zijn gelijktijdig op de hoogte gesteld middels een schriftelijke kennisgeving.

Binnen de termijn zijn vervolgens drie schriftelijke zienswijzen ontvangen, afkomstig van:

- Gemeente Groningen (een proforma zienswijze op 30-11-2017)
- Gemeente Noordenveld
- Bewoners Bruilweering 200, Eelderwolde

Ten aanzien van de gemeente Groningen is uitstel gegeven om, naar aanleiding van de proforma zienswijze, alsnog een inhoudelijke zienswijze in te dienen. Deze inhoudelijke zienswijze is ingediend op 18-12-2017.

Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest hebben schriftelijk gereageerd. De provincie heeft aangegeven dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Ook het waterschap gaf aan akkoord te zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Beide reacties zijn toegevoegd aan de bijlagen van deze nota.

2. Ingediende zienswijzen en beantwoording

Onderstaand wordt de inhoud en de beantwoording van de drie zienswijzen nader toegelicht.

1. Gemeente Groningen

In de zienswijze van 18 december 2017 zijn samengevat de volgende standpunten door de gemeente Groningen beschreven (zie de bijlage voor de volledige zienswijze).

1. **Overleg**

Er wordt betreurd dat er geen overleg over het ontwerpuitwerkingsplan heeft plaatsgevonden, terwijl dat in een gesprek van 28 juni 2017 wel door de gemeente Tynaarlo is toegezegd.

2. **Stedenbouwkundige opzet**

Er wordt aangedrongen op een andere stedenbouwkundige opzet, waarbij de gebouwen net als op Kranenburg-noord met hun representatieve zijde, ofwel hun adres, naar de snelweg zijn gericht en parkeren en opslag uit het zicht van de snelweg een plaats krijgen.

3. **Beeldkwaliteit**

Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt gesteld dat een reclamezuil niet passend is ter plaatse van de rotonde aan het eind van de inprikker vanaf de Ter Borchsingel.

4. **Programma**

Er wordt verzocht om ten aanzien van het programma de functie van zelfstandige kantoren ondubbelzinnig uit te sluiten. Bovendien is het niet duidelijk bij welke omvang nog sprake is van een ondergeschikte kantoorfunctie. Het wordt niet wenselijk geacht om stedelijke voorzieningen als ziekenhuizen en andere medische zorginstellingen, onderwijsinstellingen en culturele voorzieningen toe te staan. Daarom wordt verzocht om de mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen uit de bestemming 'bedrijf' te schrappen, of zodanig te beperken dat de hier bedoelde centrumstedelijke functies zijn uitgesloten.

Beantwoording gemeente Tynaarlo

1. **Overleg**

De gemeente stelt vast dat er wederzijds verschillende verwachtingen bestonden omtrent het overleg over de totstandkoming van het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Bij aanvang van de terinzagelegging zijn de stukken aan de gemeente Groningen gestuurd met het verzoek opmerkingen of vragen te melden. De gemeente Groningen reageerde aan het einde van de reactietermijn van 6 weken met een proforma zienswijze, waarna er uitstel is verleend om de inhoudelijke zienswijze in te dienen. Op 29 januari jl. heeft op initiatief van de gemeente Tynaarlo nader overleg plaatsgevonden met Groningen over het plan en de ingediende zienswijze. Onderstaande beantwoording sluit aan op hetgeen in dat overleg is besproken.

2. **Stedenbouwkundige opzet**

De gemeente onderschrijft dat het gebied onderdeel is van de entree van Groningen. Daarom is in het plan ook ingezet op een hoge kwaliteit en representativiteit richting de A7. Voor het gehele plan zijn zowel de ruimtelijke als programmatische ambities voor het Businesspark hoog. De architectuur zal zodoende al een goede bijdrage leveren aan de entree.

Om tot een goede invulling te komen is het van belang het plan binnen het juiste kader te plaatsen. De gepresenteerde verkaveling voor het middengebied (bedrijvendeel) betreft, anders dan voor het zogenaamde snelweggedeelte en de woon – werk zone, nadrukkelijk een voorbeeldverkaveling. Wij houden voor het middendeel rekening met de vestiging van enkele grotere organisaties met grotere bouwvolumes en kavels. De verkaveling zal er in dat geval anders uit gaan zien alsmede de parkeeroplossing. In alle gevallen willen wij van initiatiefnemers op voorhand een schetsplan zien zodat wij de kwaliteit en ambities van het Businesspark kunnen bewaken. Waarbij de representatie richting de snelweg voor ons een belangrijk onderdeel van zowel de stedenbouwkundige setting als het gebouwtwerp is.

De voorbeeldverkaveling is gebaseerd op een gangbare kavelmaat. Het uitgangspunt voor het ontwerp is het maken van een hoogwaardig bedrijvenpark met een hoge verblijfskwaliteit en een groene uitstraling, die zich ook richting de A7 presenteert. Daarbij is, voor de rand van de A7, uitgegaan van ontwerpvolumes die passen bij de rijksweg. Dit betekent dat het vooral de verdiepingen van de volumes zijn, die vanaf de snelweg het beeld bepalen. In het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat de gebouwen zich dienen te richten op de A7. Ze zullen zich dan ook geenszins als achterkant manifesteren. Voorbeelden hiervan zijn elders in het land te vinden.

Het maaiveld zien wij als ondergeschikt en houden we uit het zicht door een hoge groene haag. Door de hogere ligging van de A7 blijft het maaiveld buiten beeld en is de haag op te vatten als een groene plint. Voor een eventueel nog meer robuuste plint, zoals bijvoorbeeld bij het tegenover liggende Kranenburg Noord het geval is, is de ruimte nodig tussen het Businesspark en de A7. Deze strook grond langs de A7 is eigendom van de gemeente Groningen. Mocht de betreffende grond alsnog kunnen worden verworven dan kan deze hiertoe worden ingezet. Ook kunnen plannen voor fietspaden hier integraal onderdeel van zijn. Wij zien daarom graag alsnog de verwerving gerealiseerd van de grond tussen het Businesspark en de snelweg, maar zijn daarvoor afhankelijk van medewerking van de eigenaar (gemeente Groningen).

3. Beeldkwaliteit

Aanvullend op de schriftelijke zienswijze heeft Groningen in het overleg van 29 januari opgemerkt dat zij de reclamezuil vanuit commercieel belang bezien begrijpen. Tevens wordt aangevuld dat digitale reclameborden aan regels dienen te voldoen.

De gemeente Tynaarlo wenst geen wildgroei aan masten en reclame-uitingen op de individuele kavels. Wij onderkennen daarentegen wel de behoefte van bedrijven en instellingen om zich te willen presenteren langs de autosnelweg. Om in die behoefte te kunnen voorzien en dit gelijktijdig te kunnen reguleren, is één generieke reclamemast bedacht en onderdeel geworden van het plan en de uitgiftestrategie. Wij zien in de zienswijze geen reden om de mast niet mogelijk te maken. Wel is de zienswijze voor ons aanleiding geweest om een nadere studie naar de uitvoering van de mast te doen en een meer architectonisch ontwerp uit te werken. Vanzelfsprekend zal de gemeente er zorg voor dragen dat de reclameborden, wanneer deze geheel of gedeeltelijk digitaal worden, aan de regels voldoen.

4. Programma

De gemeente Tynaarlo stelt dat in het ontwerpuitwerkingsplan zelfstandige kantoren al afdoende zijn uitgesloten, want in artikel 3.1 lid b2. van de regels staat vermeld: "kantoren, uitsluitend voor zover de kantoorfunctie onderdeel uitmaakt van een ander bedrijf en daaraan ondergeschikt is". Hiermee bedoelen wij een ter plaatse gevestigd bedrijf. Om geen enkel misverstand uit te sluiten zal de gemeente de omschrijving in de regels aanpassen naar: "kantoren, uitsluitend voor zover de kantoorfunctie onderdeel uitmaakt van *een ter plaatse* gevestigd bedrijf en daaraan ondergeschikt is". Overigens, stelt de gemeente Groningen zelf al dat in de toelichting bij het uitwerkingsplan is geschreven dat er geen zelfstandige kantoorfuncties mogen worden gerealiseerd.

Gemeente Groningen geeft aan dat het niet duidelijk is bij welke omvang nog sprake is van een ondergeschikte kantoorfunctie en wijst op de mogelijkheid om een verhouding vast te leggen tussen de bruto vloeroppervlakte van de kantoorruimte en het ter plaatse gevestigde bedrijf. De gemeente Tynaarlo is van mening dat er mogelijk meer factoren een rol spelen voor de vaststelling of een kantoorfunctie ondergeschikt is. Uit de verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte van kantoorruimte en die van het ter plaatse gevestigd bedrijf in totaal, kan dit niet per definitie worden opgemaakt. Derhalve leent deze mogelijkheid zich niet voor een planologische regel.

Tegen de bedoelde maatschappelijke functies heeft de gemeente Groningen zich, tijdens de gezamenlijke ontwikkelingsbesprekingen voor Ter Borch, niet eerder uitgesproken. Deze functies zijn ook op basis van het vigerend bestemmingsplan bij recht toegestaan. Ook wil de gemeente Tynaarlo verwijzen naar de afspraken welke zijn gemaakt vanuit het regioverband 'Regio

Groningen-Assen', waar zowel Groningen als Tynaarlo deel van uitmaken. Door dit regioverband is in 2015 ingestemd met het ontwikkelprogramma, waaronder diverse maatschappelijke voorzieningen, en ook is de ontwikkeling van het Businesspark opgenomen in de door de regio gehanteerde bedrijvenmonitor. De voorzieningen die Groningen noemt, zijn overigens mogelijk bij uitstek geschikt om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit voor de entree van Groningen te kunnen realiseren.

Conclusie:

De zienswijze van Groningen ten aanzien van het programma is aanleiding om het artikel 3.1. lid b2. tekstueel te wijzigen: in plaats van een 'ander bedrijf', zal nu 'een ter plaatse gevestigd bedrijf' worden vermeld. Ook zal ten aanzien van de beeldkwaliteit de vormgeving van de reclamezuil nader worden uitgewerkt in hoofdstuk 4. van het vast te stellen beeldkwaliteitsplan. De overige genoemde punten in de zienswijze geven geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het uitwerkingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan.

2. Gemeente Noordenveld

In de zienswijze (zie ook bijlage) van 21 november 2017 heeft de gemeente Noordenveld haar zorg kenbaar gemaakt ten aanzien van de mobiliteitseffecten van de voorgenomen ontwikkeling van het Businesspark. Samengevat heeft Noordenveld opgemerkt dat:

- Het onduidelijk is, op basis van de rapportage over de verkeerseffecten van het bureau Goudappel Coffeng, wat het effect is van de toename van het verkeer tussen nu en het prognosejaar 2030 voor de doorstroming van het verkeer komende vanuit de gemeente Noordenveld over de Groningerweg in noordelijke richting en aanhakend op de rotonde (kruising Borchsingel en Woltsingel) nabij het transferium Hoogkerk.
- Het onduidelijk is of, als gevolg van de toename van het verkeer (komende vanaf de A7 en gaande in de richting van het Businesspark en de woonwijk Ter Borch), deze congestie in de komende jaren als gevolg van de ontwikkeling zal gaan oplopen. Dit effect had opgenomen moeten zijn als één van de te onderzoeken en in kaart te brengen effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Zonder nadere gegevens hierover is de vraag, in welke mate de belangen van de inwoners en forenzen van Noordenveld in het geding zijn, niet te beantwoorden.
- Resumerend stelt Noordenveld dat de studie naar de verkeerseffecten van het Businesspark voor Noordenveld zeer relevant is, maar onvoldoende inzichten geeft in de genoemde effecten. Daarbij is het verzoek om zowel de gemeente Noordenveld en mogelijk ook de provincie Drenthe bij de verdere uitwerking van de vragen te betrekken.

Beantwoording gemeente Tynaarlo

De gemeente stelt ten aanzien van de gewenste planontwikkeling van het Businesspark het volgende vast:

- Dat het ontwerpuitwerkingsplan een gevolg is van de uitwerkingsplicht zoals die in artikel 4 'Bedrijventerrein' is opgenomen in het bestaand moederplan 'bestemmingsplan Eelderwolde Ter Borch'. Dit geactualiseerde bestemmingsplan is door de raad van Tynaarlo in september 2016 vastgesteld en daarna onherroepelijk geworden. De in het uitwerkingsplan genoemde ontwikkelingen zijn bij recht reeds mogelijk.
- Dat de rapportage van Goudappel Coffeng, getiteld 'Effecten aansluiten Ter Borch op A7' ook als bijlage was toegevoegd bij dit geactualiseerde bestemmingsplan.
- Dat in deze rapportage ook een tabel is opgenomen met de verwachte intensiteiten van motorvoertuigen per etmaal in 2030 in Ter Borch, waaronder ook op de locatie nabij het Van der Valk hotel nabij het transferium.
- Dat er tegen het 'bestemmingsplan Eelderwolde Ter Borch' geen bezwaren en/of zienswijzen zijn ingebracht door de gemeente Noordenveld.
- Dat binnen de Regio Groningen-Assen afspraken zijn gemaakt op het vlak van bedrijventerreinen om vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen. Het Businesspark Ter Borch draagt bij aan het speerpunt om het economisch kerngebied verder te ontwikkelen en staat voor de gemeente Tynaarlo op de door het regioverband gehanteerde planningslijst. In 2015 hebben de regiodeelnemers, waaronder de gemeente Noordenveld, instemming verleend met het opnemen van deze locatie in die lijst.

-
- Dat ook de provincie Drenthe in reactie heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling van het Businesspark.
 - Dat de gemeente Noordenveld in haar zienswijze het volgende concludeert: 'In de huidige ochtendspits is er reeds sprake van congestie op de Groningerweg aansluitend op de eerste rotonde'. Wij zijn van mening dat deze congestie met name zijn oorzaak kent in de verkeersproblemen op de aangrenzende A7. Op normale werkdagen ontstaan er namelijk files vanaf het verderop gelegen Julianaplein tot aan de afslag Hoogkerk. Ook kan worden opgemerkt dat de N372 (Groningerweg) een van de drukste provinciale wegen is in de noordelijke provincies. Tussen Midwolde en de aansluiting met de A7 rijden dagelijks circa 18.100 voertuigen (bron [www.wegenwiki.nl/N372_\(Nederland\)](http://www.wegenwiki.nl/N372_(Nederland))).
 - Wij stellen verder vast dat in de nabije toekomst de verkeersdoorstroming op de A7 sterk wordt verbeterd. Het verderop gelegen Julianaplein wordt ongelijkvloers gemaakt, waardoor het autoverkeer op de A7 ongehinderd kan doorrijden. Volgens de planning is de zuidelijke ringweg in 2021 gereed. Hierdoor is de verwachting gerechtvaardigd dat daarmee in de spitsuren een betere doorstroming van autoverkeer vanaf het transferium Hoogkerk naar de A7 wordt bereikt.

Conclusie:

De gemeente concludeert op grond van bovenstaande dat er geen aanleiding bestaat tot het verrichten van een nadere studie naar de verkeerseffecten van het Businesspark Ter Borch in relatie tot de doorstroming van het verkeer komende vanaf de N372.

3. Bewoners Bruilweering 200

De bewoners zijn eigenaar van percelen ten zuiden gelegen van en grenzend aan het plangebied van het Businesspark. Zij hebben in de zienswijze (zie ook bijlage) aangegeven een ontsluiting van de eigen percelen richting het Businesspark te wensen. Deze ontsluiting zou men dan graag hebben vanaf het terrein tussen de kwekerij en de Woldslot (perceel sectie A, 1128), op de lange zijde. Verder geven de bewoners aan dat ook in 1998 en in 2016 deze wens via een zienswijze aan de gemeente kenbaar is gemaakt. Niet alleen voor de toegankelijkheid van de kwekerij, maar ook om de mogelijkheid te behouden een nader te bepalen invulling te geven aan perceel sectie A, 1128. Mocht het voor deze ontsluiting nodig zijn een strook grond te kopen, dan staan zij hiervoor open. Ook wordt de behoefte kenbaar gemaakt tot aansluiting op het glasvezelnet.

Beantwoording gemeente Tynaarlo

Het perceel sectie A, 1128 is binnen het in 2016 geactualiseerde bestemmingsplan Ter Borch opgenomen als bedrijvenbestemming van de nader uit te werken ontwikkelingszone A7. Deze grond is in eigendom van de bewoners van Bruilweering 200 en maakt nu geen deel uit van het voorliggende uitwerkingsplan.

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan een eventuele toekomstige ontsluiting vanaf het perceel A-1128 via het Businesspark. De totstandkoming van deze ontsluiting is wel afhankelijk van een aantal factoren. Onder andere gaat het dan om:

- het bereiken van (zakelijke) overeenstemming met de eigenaar van de gronden;
- de wijze hoe en waarmee invulling wordt gegeven aan het perceel A-1128;
- de plaatsbepaling en mogelijkheden van de ontsluiting in relatie tot de kavels van het Businesspark;
- de civiele structuur van de ontsluiting, inclusief aanleg van een brug over de Woldslot alsmede de bekostiging daarvan.

Ten aanzien van de behoefte tot aansluiting op het glasvezelnet verwijst de gemeente naar de Stichting Drents Glasvezel Collectief. Deze stichting behartigt de belangen voor (potentiële) deelnemers aan het glasvezelnetwerk en sluit contracten met kabelaanleggers en providers.

3. Ambtshalve wijzigingen

Ten aanzien van de regels en de verbeelding van het ontwerpuitwerkingsplan zijn ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Artikel 3.1.a: lid 3. is toegevoegd, inhoudende dat kantoren zijn toegestaan, uitsluitend voor zover de kantoorfunctie onderdeel uitmaakt van een ter plaatse gevestigd bedrijf en daaraan ondergeschikt is.
- Artikel 3.1.a: lid 4. is toegevoegd, inhoudende dat ook bedrijven zijn toegestaan behorende tot de categorieën 1 t/m 3.1 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, nader aangeduid als categorie A (Cat. A is bij recht toegestaan, Cat. B is toegestaan bij afwijking).
- Artikel 3.1.b: lid 1. is gewijzigd, inhoudende dat bedrijven alsmede zijn toegestaan volgens de Staat van bedrijven, nader aangeduid als categorie A. Verwijderd is de zinssnede: 'alsmede voor bedrijven die niet in de lijst onder de desbetreffende categorieën zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met dergelijke bedrijven kunnen worden gelijkgesteld'.
- Artikel 3.1.b: lid 2. is gewijzigd, inhoudende dat '.....uitmaakt van een ander bedrijf en...' is veranderd in: '.....uitmaakt van een ter plaatse gevestigd bedrijf en'. Deze wijziging is ook ingegeven als gevolg van de ingediende zienswijze zoals is beschreven in de conclusie op blz.5 van deze nota.
- Artikel 3.1.c: lid 1 is gewijzigd, inhoudende dat bedrijven zijn toegestaan volgens de Staat van bedrijven, nader aangeduid als categorie A.
- Artikel 3.1; toegevoegd is de volgende functie van bestemmingen die niet zijn toegestaan: 'detailhandel, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden gevaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie'.
- Artikelen 3.3, 3.4, 3.5; toegevoegd aan de beoordelingscriteria van het bevoegd gezag is ook de 'milieusituatie' en bij het bebouwingsbeeld zoals dat wordt beoogd in het beeldkwaliteitsplan.
- Artikel 3.5.a.: hieraan is toegevoegd onder welke situatie deze afwijking van toepassing is.
- Artikel 3.5.b.: hieraan is toegevoegd dat de afwijking van gebruik ook kan gelden voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen.
- Verbeelding: in de woonwerkzone is een rooilijn toegevoegd ten behoeve van de plaatsing van de hoofdgebouwen.
- Bijlagen: de Staat van bedrijven is aangepast aan de hand van de Staat van bedrijven uit het moederplan en in overeenstemming gebracht met de bestemmingsplanregels: functies uit milieucategorie 3.2 waren al niet toegestaan en zijn derhalve geschrapt uit de Staat van bedrijven, daarnaast zijn alle functies in de lijst middels een A of B aangeduid. A is bij recht toegestaan en B alleen middels een afwijking op de gebruiksregels volgens artikel 3.5 in de regels.

BIJLAGEN

- reactie provincie Drenthe
- reactie Waterschap
- zienswijze gemeente Groningen
- zienswijze gemeente Noordenveld
- zienswijze bewoners Bruilweering 200

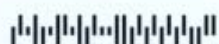
Reactie provincie Drenthe

provinciehuis Westerbrink 1, Assen
postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.drenthe.nl
(0592) 36 55 55

provincie **D**renthe

Aan:
Gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES



Zaak n.
Ref.nr.
Ingekomen bij gem. Tynaarlo 09 NOV 2017
Team

Assen, 8 november 2017
Ons kenmerk 201702702-00724523
Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 36 54 60
Onderwerp: Ontwerputwerkingsplan Businesspark Ter Borch

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 20 oktober 2017 ligt met ingang van 20 oktober 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het uitwerkingsplanprojectbesluit Businesspark Ter Borch. De kennisgeving is als gevolg van lid 1 sub b van voormeld artikel gelijktijdig met die plaatsing langs elektronische weg toegezonden aan de betreffende diensten van rijk en provincie.

In de door provinciale staten op 2 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

In het moederplan Ter Borch is een uitwerkingsverplichting voor het businesspark Ter Borch opgenomen. Dit uitwerkingsplan ligt nu voor. Er is geen sprake van een provinciaal belang.

Indien het ontwerp wijzigingsplanprojectbesluit ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Reactie Waterschap

Hartelijk dank voor onderstaand bericht.

Het waterschap stemt in met dit ontwerputwerkingsplan.

De wateropgave is in een eerder stadium in overleg met ons afgestemd en had onze goedkeuring. Ten aanzien van de waterspecten is dit een goed uitwerkingsplan.

Ter informatie: afgelopen zomer is voor de realisatie al een watervergunning aangevraagd en verleend. E.e.a. conform de watertoets, bijlage 7 van de Toelichting van het uitwerkingsplan. Kortom, een zienswijze is niet aan de orde.

Met vriendelijke groet,

E.W. (Edwin) Rittersma

Beleidsmedewerker watersystemen

050-304 8337

e.w.rittersma@noorderzijvest.nl

Waterschap NOORDERZIJVEST



Stedumermaar 1
9735 AC Groningen

Postbus 18
9700 AA Groningen

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag

KvK nr. 50130994

moeten maken. Wij hechten aan nauwe samenwerking tussen beide gemeentes; juist omdat we elkaars burens zijn. De nu ontstane situatie laat ons echter geen andere weg dan het indienen van een formele zienswijze.

Stedenbouwkundige opzet

Kranenburg-Noord en businesspark Ter Borch vormen samen de entree van Groningen. Dus mag een stedenbouwkundig plan worden verwacht, dat hieraan ruimtelijk en programmatisch vorm geeft. Het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitsplan laten echter een ontwerp zien dat zich niet naar de snelweg richt, maar zich daarvan juist afkeert. Weliswaar staat in het beeldkwaliteitsplan dat de gebouwen in het noordelijk deel van het bedrijvenpark zich zowel presenteren richting snelweg als naar het binnengebied, maar uit de kaart op bladzijde 16 van het beeldkwaliteitsplan blijkt dat het parkeren aan de noordzijde van de gebouwen (snelwegzijde) is georganiseerd. De gebouwen zijn in de rooilijn van de interne ontsluitingsweg gesitueerd en richten zich naar het binnengebied. Het onbebouwde deel van de kavel langs de snelweg is aangeduid met 'Parkeren'. Hiermee ontstaat aan deze zijde dus een achterkantsituatie. Ook uit de tekst op bladzijde 19 blijkt dat het parkeren en de opslag van goederen plaats vindt op de achterzijde van de kavel, achter het gebouw. Wij dringen aan op een andere stedenbouwkundige opzet, waarbij de gebouwen net als op Kranenburg-noord met hun representatieve zijde oftewel hun adres naar de snelweg zijn gericht en parkeren en opslag uit het zicht van de snelweg een plaats krijgen.

Beeldkwaliteit

Volgens het uitwerkingsplan is er ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - snelweg programma' één reclamemast toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 27,50 meter en met een reclamebord in driehoeksverband van 10 meter breed en 7 meter hoog. Volgens het beeldkwaliteitsplan is de rotonde aan het eind van de inprikker vanaf de Ter Borchsingel hiervoor de plek. Hoewel in het beeldkwaliteitsplan wel enige eisen worden gesteld aan vormgeving en materialisering, vinden wij een reclamezuil hier niet passend.

Programma

Volgens de tussen de gemeente Tynaarlo en de gemeente Groningen gemaakte afspraken zouden kantoren op Ter Borch geen plek mogen krijgen. In het raadsvoorstel over de 'vaststellingsovereenkomst mediation Groningen – Tynaarlo' is dit omschreven.

De toelichting van het bestemmingsplan refereert hieraan: *Jarenlang is met de gemeente Groningen onderhandeld over de ontwikkeling van het gebied. In 2014 heeft dit geresulteerd in een afspraak waarbij de gemeente Tynaarlo de toekomstige ontwikkeling ter hand neemt. Voorwaarde daarbij is dat er geen zelfstandige kantoorfuncties mogen worden gerealiseerd* (paragraaf 2.1).

De regels van het uitwerkingsplan sluiten kantoren echter niet volledig uit. Binnen het gebied met de aanduiding 'overige zone - bedrijvenpark' zijn kantoren toegestaan, 'uitsluitend voor zover de kantoorfunctie onderdeel uitmaakt van een ander bedrijf en daaraan ondergeschikt is' (artikel 3, lid 3.1, onderdeel b, onder 2). Binnen de aanduiding 'overige zone - wonen en werken' zijn kantoren zonder meer toegestaan (artikel 3, lid 3.1, onderdeel c, onder 5).

Wij verzoeken u zelfstandige kantoren ondubbelzinnig uit te sluiten. Er bestaat bij ons geen bezwaar tegen een ondergeschikte kantoorfunctie ten behoeve van een ter plaatse gevestigd bedrijf. De gebezigde formulering in artikel 3, lid 3.1, onderdeel b, onder 2, kan er echter toe leiden dat zich ook kantoren kunnen vestigen die geen onderdeel vormen van een ter plaatse gevestigd bedrijf. Bovendien is niet duidelijk bij welke omvang nog sprake is van een ondergeschikte kantoorfunctie (een mogelijkheid is een verhouding vast te leggen tussen de bruto vloeroppervlakte van de kantoorruimte en van het ter plaatse gevestigde bedrijf).

Volgens de regels van het uitwerkingsplan zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan binnen de gebieden met de aanduiding 'overige zone - bedrijvenpark' en 'overige zone - wonen en werken'. Onder maatschappelijke voorzieningen worden volgens de definities van het uitwerkingsplan verstaan: educatieve, medische, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening. Uit de toelichting van het uitwerkingsplan blijkt dat hierbij gedacht wordt aan de vestiging van healthvoorzieningen, onderwijs, ontspanning en aanverwante voorzieningen. Wij zijn van mening dat stedelijke voorzieningen als ziekenhuizen en andere medische zorginstellingen, onderwijsinstellingen en culturele voorzieningen thuishoren in de stad en in de periferie planologisch niet gewenst zijn. Wij verzoeken u daarom de mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen uit de bestemming 'Bedrijf' te schrappen of in ieder geval zodanig te beperken dat de hier bedoelde centrumstedelijke functies zijn uitgesloten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,



Alfred Kazemier,
directeur Ruimtelijk Beleid en Ontwerp

G E M E E N T E N O O R D E N V E L D

BEZDEKADRES



Raadhuisstraat 1

9301 AA Roden

POSTADRES



Postbus 109

9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL



www.gemeentenoordenveld.nl

postbus@gemeentenoordenveld.nl

TELEFOON



T 14 050

Gemeenteraad Tynaarlo

Postbus 5

9480 AA VRIES

UW BRIEF VAN

ONDERWERP

Publicatie ontwerp uitwerkingsplan

UW KENMERK

ONS KENMERK

U17.09909

RODEN

281 november 2017

Geachte raad,

Naar aanleiding van de publicatie waarin wordt aangegeven dat het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage ligt, geeft u ons de mogelijkheid onze zienswijze ten aanzien van het plan aan u kenbaar te maken. Daar maken wij graag gebruik van, maar op de eerste plaats feliciteren wij u met deze voor onze regio belangrijke stap ter versterking van de werkgelegenheid.

Onze zienswijze heeft vnl. betrekking op onze zorg ten aanzien van de mobiliteitseffecten van de voorgenomen ontwikkeling voor onze gemeente.

Mobiliteitseffecten Businesspark Ter Borch

Het plan zet ons aan nader in te zoomen op de effecten van deze ontwikkeling voor de afwikkeling van het verkeer naar de A7 en de mogelijke gevolgen voor de doorstroming en afhandeling van het aansluitende verkeer van de N372 (Groningerweg) op de rotondes nabij het transferium Hoogkerk. Inwoners van onze gemeente maken in de ochtend- en avondspits veelvuldig gebruik van deze aansluiting ten behoeve van hun woon/werkverkeer.

Rapportage Goudappel en Coffeng

In een bijlage van de toelichting van het uitwerkingsplan voor het Businesspark heeft de firma Goudappel en Coffeng enige verkeerseffecten (kenmerk Tyn002/Ksg) van de ontwikkeling nader in beeld gebracht.

Na het lezen van deze rapportage en paragraaf 4.9 in de toelichting is het voor onze gemeente onduidelijk wat het effect is van de toename van het verkeer tussen nu en het prognosejaar 2030 voor de doorstroming van het verkeer komende vanuit onze gemeente over de Groningerweg in noordelijke richting en aanhakend op de rotonde (kruising Borchsingel en Woltsingel) nabij het transferium Hoogkerk. In de huidige ochtendspits is er reeds sprake van congestie op de Groningerweg aansluitend op de eerste rotonde.

Punten voor de zienswijze

Onduidelijk is of, als gevolg van de toename van het verkeer (komende vanaf de A7 en gaande in de richting van het Businesspark en de woonwijk ter Borch), deze congestie in de komende jaren als gevolg van de ontwikkeling zal gaan oplopen.

U17.09909



Bijlagen: -

Dit effect had in onze ogen opgenomen moeten zijn als één van de te onderzoeken en in kaart te brengen effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Zonder nadere gegevens hierover is de vraag in welke mate de belangen van onze inwoners en forensen in het geding zijn, niet te beantwoorden.

In lijn hiermee attenderen wij u op het gegeven dat de veranderingen in de doorstroming, als gevolg van de toenemende verkeersdruk, mogelijk ook voor het HOV (o.a. lijn 4) en de snelle fietsverbinding consequenties zal hebben. Wij willen u vragen om dit punt van aandacht ook als effect in de rapportage (en de conclusies) op te nemen.

Ook is onduidelijk of als gevolg van deze ontwikkelingen bovenwijkse maatregelen nodig zijn om mogelijke negatieve effecten op de doorstroming te verzachten en/of weg te nemen. Wij zijn in dat verband benieuwd of daarvoor (zie hoofdstuk 6 economische uitvoerbaarheid) posten in de exploitatieopzet van het Businesspark zijn opgenomen.

Resumerend kunnen we stellen dat de studie naar de verkeerseffecten van Businesspark ter Borch voor onze gemeente zeer relevant is, maar onvoldoende inzicht geeft in de genoemde effecten. Wij vragen u onze gemeente en mogelijk ook de provincie Drenthe bij de verdere uitwerking van deze vragen nauw te betrekken.

Vragen

Wanneer u nog vragen heeft, neem dan gerust contact op met Liesbeth Hijlkema van het team Realisatie via telefoonnummer 14 050.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur-secretaris

Zienswijze bewoners Bruilweering 200

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van Tynaarlo,

Via deze mail geven wij onze zienswijze met betrekking tot het *Ontwerputwerkingsplan Businesspark Ter Borch*.

Graag brengen wij u nogmaals onder de aandacht dat wij een ontsluiting van onze percelen richting Businesspark Ter Borch hopen te krijgen.

Deze ontsluiting zouden wij graag hebben vanaf het terrein tussen de kwekerij en de Woldsloot (perceel sectie A, 1128), op de lange zijde.

Ook in 1998 en 2016 brachten wij u via een zienswijze in kennis van deze wens.

Niet alleen voor de toegankelijkheid van de kwekerij, maar ook om de mogelijkheid te behouden een nader te bepalen invulling te geven aan perceel sectie A, 1128.

Mocht het voor deze ontsluiting nodig zijn een strook grond te kopen, dan staan wij daarvoor open.

Ook hebben wij nog steeds de behoefte aan aansluiting op het glasvezelnet.

Graag brengen wij u ook deze wens in dit stadium van de plannen weer onder de aandacht.

Hoogachtend,