Gebruikswijziging percelen nr. 3450 en nr. 3451 bedrijventerrein Eemspoort (Kieler Bocht)

Aanleiding en doel

Op bedrijventerrein Eemspoort liggen aan de Kieler Bocht twee onbebouwde percelen (nr. 3450 en 3451). Deze percelen zijn door de gemeente Groningen in erfpacht uitgegeven aan de erfpachter Abiant Holding B.V. (hierna: Abiant). Abiant heeft aangegeven de erfpachtovereenkomst te willen opzeggen. Na opzegging kunnen beide percelen als bedrijfskavels op de markt worden gezet. Dit is de aanleiding geweest om te kijken hoe en onder welke eventuele voorwaarden de bedrijfskavels in de markt kunnen worden gezet. De twee kavels, samen goed voor 6.000 m², worden bij terugval aan de gemeente uitgegeven met een kavelpaspoort dat specifiek is afgestemd op de locatie. Dit kavelpaspoort bevat programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden waarmee we het gebruik en de ontwikkeling kunnen sturen.

Inhoud omgevingsplanwijziging

Het omgevingsplan wordt op drie punten gewijzigd:
Ten eerste wordt er een minimale bouwhoogte van 11 meter aan de percelen toegevoegd. Hier is voor gekozen omdat op deze manier invulling wordt gegeven aan het streefbeeld wat is vastgesteld in het beleidsstuk ‘Strategie werklocaties’. De maximum bouwhoogte blijft hetzelfde; namelijk 15 meter.
Deze wijziging wordt via een beoordelingsregel (voorrangsregel) aan het omgevingsplan toegevoegd. Deze gaat voor op de bestaande regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost).

Ten tweede wordt de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten aangepast. Deze aanpassing geldt alleen voor deze twee percelen. Niet alle bedrijfsactiviteiten zijn, gelet op het streefbeeld uit de Strategie werklocaties, langer passend op deze locatie. Voor het toekomstig gebruik wordt aangesloten bij de invulling van de bestaande panden aan de Kieler Bocht; bedrijfsactiviteiten met bijbehorend kantoorprogramma, eventueel aan te vullen met andere zelfstandige kantoorfuncties. Er wordt daarom een specifieke regel aan het omgevingsplan toegevoegd (de aard van deze regel is wel een voorrangsregel, alleen deze wordt niet zo specifiek genoemd). Deze regel bepaalt dat alleen de activiteiten zijn toegestaan die voorkomen op de lijst met bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij het omgevingsplan komt. Daarnaast wordt specifiek aangeven welke binnenplanse afwijkingsbevoegdheden uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost) nog gelden op deze locatie na deze wijziging.

Ten derde wordt de regelgeving voor kantoorruimten op deze locatie aangepast. Aanvullende (zelfstandige) kantoorfuncties worden passend geacht op deze plek. Na de wijziging mogen de percelen ook ingevuld worden door (meerdere) zelfstandige kantoorruimten niet ten dienste van een op het perceel gevestigd bedrijf, met een maximale oppervlakte van 500 m² per zelfstandige kantoorruimte. Dit is een verruiming ten opzichte van de huidige mogelijkheden en wordt vastgelegd als een algemene omgevingsnorm op de kaart.

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

Weging mogelijkheden en draagvlak
De omgevingsplanwijziging is in lijn met ons beleid. Het kavelpaspoort is namelijk een uitwerking van de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden die voortkomen uit het beleidsstuk ‘Strategie werklocaties’ dat op 22 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het sluit aan op de ambities om onze werklocaties toekomstbestendig te maken. Daarnaast kan worden gesteld dat de voorgestelde wijziging in lijn is met de Omgevingsvisie en niet in strijd is met overig gemeentelijk beleid.

Bij de uitwerking van het kavelpaspoort is ook afstemming gezocht met de programma’s leefkwaliteit, ruimtelijke economie, afdeling Omgevingsplanologie, afdeling vastgoed, de directie EZ en de afdeling VTH. Het kavelpaspoort is opgesteld in samenwerking met stedenbouw.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
Omdat niet wordt afgeweken van wat maximaal is toegestaan op basis van het omgevingsplan zijn er geen aanvullende onderzoeken nodig. De voorgenomen wijziging heeft geen directe invloed op de fysieke leefomgeving.

De verwachting is dat de wijziging vanwege het intensiever ruimtegebruik alleen gevolgen kan hebben voor het omgevingsaspect ‘verkeer, parkeren en infrastructuur’. De mogelijkheden op zowel de locatie zelf als in de openbare ruimte bieden voldoende ruimte voor passende parkeeroplossingen. De onderzoeksplicht daarvoor rust bij de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarbij toetsing plaatsvindt aan de gemeentelijke parkeernormen.

Financiële consequenties

De gemeente is bloot eigenaar van de betreffende percelen. Na opzegging van de erfpacht verkrijgt de gemeente weer het volle eigendom van de percelen, waarna deze met een kavelpaspoort op de markt worden gebracht. De programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden vallen binnen de maximale planologische mogelijkheden op grond

van het omgevingsplan. Daarnaast zijn de wijzigingen in lijn met het beleidsstuk ‘Strategie werklocaties’ welke is vastgesteld door de raad. Deze wijzigingen geven invulling aan dit beleidsstuk en zijn daarmee voorzienbaar. Het laten opnemen van een minimale bouwhoogte, het wijzigen van de maximale oppervlakte per zelfstandige kantoorruimte en het wijzigen van de bedrijvenlijst zorgen daarom niet voor nadeelcompensatie.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Abiant is als belanghebbende voor deze omgevingsplanwijziging aangemerkt. Abiant heeft de direct aangrenzende gronden in bezit en wil de erfpacht van de in de planwijziging betrokken gronden opzeggen, mits ze weet welke bedrijfsactiviteiten na de verkoop mogelijk zijn op de percelen naast haar pand. Daar hebben drie gesprekken over plaatsgevonden met Abiant. In deze gesprekken is Abiant meegenomen in de overwegingen en randvoorwaarden (zowel de programmatische als ruimtelijke randvoorwaarden) voor het op te stellen kavelpaspoort. Eind februari 2025 heeft Abiant aangegeven in te kunnen stemmen met het kavelpaspoort en aangegeven de erfpacht op te zeggen.

Op 13 mei 2025 zijn aangrenzende ondernemers schriftelijk geïnformeerd over de aanvullende wijziging van het omgevingsplan en de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden. Van de mogelijkheid om te reageren is geen gebruik gemaakt.

Overige consequenties

Handhaafbaarheid
Voor het toekomstig gebruik wordt aangesloten bij de bestaande panden aan de Kieler Bocht. De minimale bouwhoogte en de bedrijfsactiviteiten zijn te controleren als de omgevingsplanwijziging is doorgevoerd en er een nieuwe aanvraag wordt ingediend die door de accountmanagers wordt beoordeeld. Dit is wat betreft de handhaafbaarheid geen verandering ten opzichte van nu.