

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 82 89/ Herman Lübbers
Onderwerp Helper Westsingel fase 1



Aan de leden van de raad
van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum **14 JAN 2011**

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO10.2484891

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over de ontwikkelingen rond het bouwplan Helper Westsingel fase 1 – voormalige Formido-locatie.

Woningcorporatie Lefier heeft het initiatief genomen om het gebied gelegen in de knik tussen het Helperdiep en de Helper Westsingel te transformeren naar een woonbestemming. Het eerste bouwplan, welke de raadscommissie in januari 2009 is gepresenteerd, bestond uit een tweetal varianten met appartementenblokken aan het water. Dit bouwplan heeft het, o.a. om financiële redenen, niet gehaald. Het plan is herontwikkeld, het resultaat wordt u hierbij getoond.

Het plan

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van 24 grondgebonden eengezinswoningen en een appartementenblok met 18 zorgeenheden, zie bijlage 1 de situatietekening. Het appartementenblok is gesitueerd direct aan de Helper Westsingel, daar waar eerst de Formido zat. Het complex wordt aan de straatzijde 4 lagen hoog en sluit qua hoogte aan bij het naastgelegen complex (ook van Lefier). Het zorgcomplex is bestemd voor gebruik door Stichting de Zijlen (12 app.) en Stichting Elker (8 app.).

De grondgebonden woningen zijn gelegen langs de Helper Westsingel en langs het Helperdiep. Het betreffen rijwoningen in 3 lagen, waarbij de bovenste laag verspringt. Voor een visualisatie wordt verwezen naar bijlage 2, waar een maquettefoto is opgenomen. Er ontstaan 2 binnengebieden voor bestemmingsverkeer en parkeren. Hiertussen wordt een groengebied ingericht met gras, bomen en een wandelpad in halfverharding. De oever van het Helperdiep wordt plas-dras ingericht met veel riet. De woningen ten noorden van de knik krijgen een steigerterras als buitenverblijf. Hiermee ontstaat een heldere afscheiding tussen publiek en privaat. De 5 woningen langs het Helperdiep ten oosten van de knik krijgen een kleine tuin. Een steigerterras is hier niet mogelijk in verband met de 5 metergrens langs het Helperdiep. Tussen de waterlijn en de tuinen wordt een rietkraag aangelegd, welke verplicht in stand moet worden gehouden.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Helpman is onlangs geactualiseerd. De bouwregels die gelden voor het bouwen langs het Helperdiep zijn hierin geïmplementeerd. De bouwregels houden in dat er bij nieuwbouw om de 40 meter bebouwingslengte een doorzicht met een minimale breedte van 5 meter vanaf de Helper Westsingel naar het Helperdiep moet worden gerealiseerd. Ook moet er sprake zijn van verspringing en variatie in hoogte en diepte van de woningen aan het water en geldt een bebouwingsafstand tot het Helperdiep van minimaal 5 meter.

Het bouwplan van Lefier past binnen het gestelde van het bestemmingsplan, ware het dat er één binnenplanse ontheffing moet worden afgegeven. Dit betreft de realisatie van steigerterrassen (deze vallen onder 'bebouwing') binnen de gestelde 5 meter-afstand tot het Helperdiep. Met een binnenplanse ontheffing kunnen deze terrassen mogelijk worden gemaakt, mits er 5 meter afstand blijft tussen de bebouwing en de *feitelijke* waterlijn. Daarvan is in dit geval sprake. De betreffende binnenplanse ontheffing is opgenomen om flexibel te kunnen omgaan met de waterlijn die ook niet altijd statisch is of hoeft te zijn of te blijven.

Toekomstig beheer

Het binnenterrein dat door Lefier is ontworpen heeft slechts in beperkte mate een openbaar karakter. Het bereiken van de woningen en het parkeren is zodanig opgelost dat het beschouwd kan worden als een "eigen terrein". Dit geldt ook voor de oever van het Helperdiep.

In overleg tussen Stadsbeheer en Lefier is besloten om het binnenterrein en de strook langs het Helperdiep in eigendom over te dragen aan de "Coöperatie Woningeigenaren binnenterrein Helperwestsingel". Deze coöperatie zal het perceel grond, gelegen tussen de Helper Westsingel en het Helperdiep in eigendom verkrijgen, inrichten, beheren en onderhouden ten behoeve van de leden van de coöperatie. Daarnaast zullen in de verkoopaktes bepalingen worden opgenomen die er voor zorgen dat de tuinpercelen aan de waterzijde niet afgescheiden worden door middel van schuttingen, hekjes of muren (wel beplanting) en dat deze kopers zich onthouden van het plegen van enig onderhoud aan de collectieve groenvoorziening toebehorend aan de hiervoor genoemde coöperatie.

Participatie

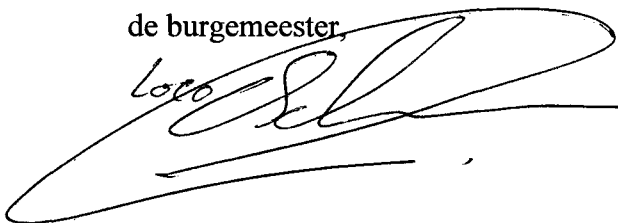
De participatie rond dit bouwplan is in twee delen opgesplitst. Rond de bouw van het zorgcomplex (18 appartementen) is de buurt zorgvuldig geïnformeerd tijdens een informatieavond. Het volume van de bouw is toegelicht en de toekomstige gebruikers hebben zich uitgebreid voorgesteld. Omwonenden hebben positief gereageerd op de bouw van het zorgcomplex. Naar aanleiding daarvan heeft Lefier inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning voor dit complex ingediend.

Voor de invulling van de rest van het gebied is een participatietraject afgesproken. Inmiddels hebben een aantal bijeenkomsten plaatsgevonden met het Wijkcomité Helpman. Het plan is op basis van hun opmerkingen aangepast en doorontwikkeld tot het huidige voorstel. Op 13 december heeft het Wijkcomité enthousiast ingestemd met het plan. De 5 meter afstand wordt voldoende gewaarborgd door de wijze waarop Lefier de tuinen vormgeeft en juridisch regelt. De invulling van deze locatie met eengezinswoningen wordt als een pré gezien.

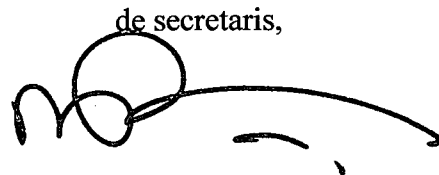
Op 21 december heeft een informaticavond plaatsgevonden voor de direct omwonenden. De plannen zijn goed ontvangen. Lefier heeft vervolgens eind 2010 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

A large, stylized handwritten signature in black ink, starting with a large loop and ending with a horizontal stroke.

de secretaris,

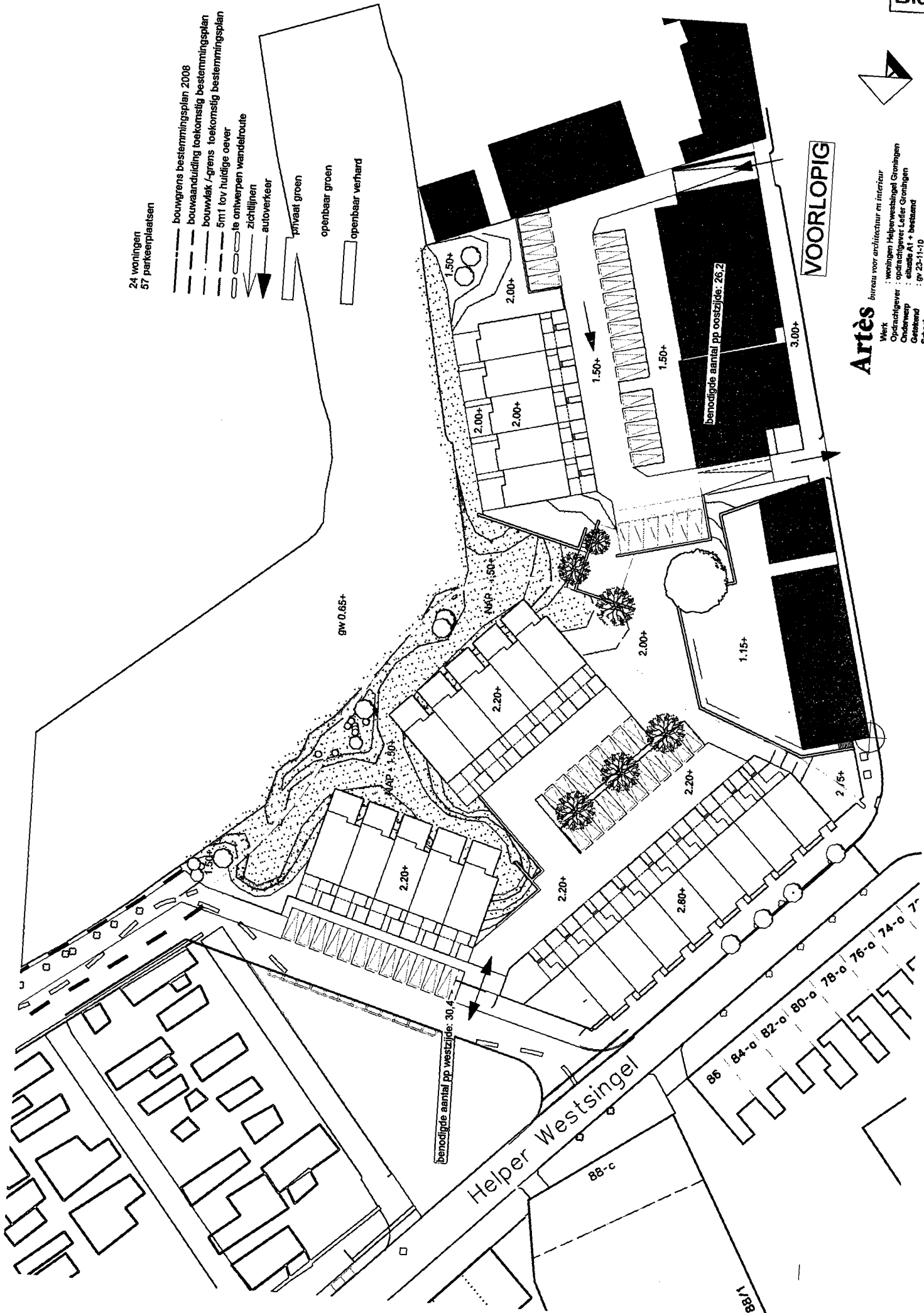
A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke.



Artès bureau voor architectuur en interieur
 Werk : woningen Helper Westsingel Groningen
 Opdrachtgever : opdrachtgever: Loflar Groningen
 Oorwarp : etappe A1 + bestaand
 Gedeurd : gv 23-11-10
 Schaal : 1:500

VOORLOPIG

- 24 woningen
- 57 parkeerplaatsen
- bouwgrans bestemmingsplan 2008
- bouwvaanduiding toekomstig bestemmingsplan
- bouwvlak 7-grans toekomstig bestemmingsplan
- 5m1 kov huidige oever
- te ontwerpen wandelroute
- zichtlijnen
- autoverkeer
- privaat groen
- openbaar groen
- openbaar verhard



88/1/88

PLAGE