

Onderwerp Oosterhamrikkade noordzijde

Steller Herman Lubbers

Geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk RO12.3284732
Datum **28 SEP 2012** Uw brief - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de commissievergadering van 5 september jongstleden hebben wij u de toezegging gedaan u nader te informeren over de woningbouwontwikkelingen aan de Oosterhamrikkade noordzijde zodat u hierover een op feiten berust oordeel kunt vellen. In deze brief gaan wij in op uw motie uit 2007, het bestemmingsplan Korrewegwijk/de Hoogte, de sturingsmogelijkheden, de voorgenomen ontwikkeling van de voormalige ABN-Amro locatie, de omgevingsvergunning van de locatie Van Denderen en de in verkoop zijnde bouwplannen van KUUB. Als bijlage zijn toegevoegd verschillende afbeeldingen en impressies. Daarnaast is een vertrouwelijke bijlage voor u ter inzage gelegd in de visietrommel, die ingaat op de financiële achtergronden en verwervingspogingen. Omdat openbaarmaking van de informatie in deze bijlage van deze brief schade kunnen toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente en de bijlage vertrouwelijke bedrijfsinformatie van derden bevat, wordt gelet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur de inhoud van de bijlage u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd. Wij stellen u voor om gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Motie

Uw raad heeft op 20 juni 2007 een motie aangenomen over de ontwikkelingen van de Oosterhamrikkade noordzijde. Uw overwegingen waren:

- dat de woonontwikkelingen in de Professorenbuurt een duidelijke trend vertonen richting 1- en 2-persoonshuishoudens;
- dat deze buurt daarom nadrukkelijk behoefte heeft aan gezinswoningen om een goede doelgroepenbalans ook in de toekomst te behouden;
- dat het stedenbouwkundig plan Antillenstraat e.o. (2004) nadrukkelijk spreekt over de wenselijkheid van grondgebonden woningen;

- dat de Korrewegwijkvisie “de radiaal wakker gekust” dit nog eens bevestigt en daarbij spreekt over maximaal 4 bouwlagen en woningen met een flinke beukmaat;
- dat in alle overlegmomenten tussen bewoners en gemeente deze uitgangspunten zijn bevestigd.

Dit overwegende heeft u vervolgens uitgesproken dat bij de ontwikkeling van stedenbouwkundige plannen voor de Professorenbuurt in casu de Oosterhamrikkade Noordzijde, de uitgangspunten die zijn vastgelegd in genoemde nota's in acht worden genomen.

Bestemmingsplan Korrewegwijk/de Hoogte

Het bestemmingsplan Korrewegwijk/de Hoogte is in juli 2010 vastgesteld door uw raad. Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan is veelvuldig overleg gevoerd met een delegatie vanuit de Professorenbuurt over de invulling van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oosterhamrikkade noordzijde. Deze bestaande bebouwing kan vervangen worden door onder meer woonbebouwing, waarbij strikte voorwaarden zijn gesteld. Onder andere de maximaal mogelijke bouwhoogtes (7 bouwlagen) is, mede door interventie vanuit de buurt en uw motie, teruggebracht tot een maximale bouwhoogte bij recht van 12 meter aan de kanaalzijde, aflopend tot 6 meter grenzend aan de achtertuinen van de Star Numanstraat. Aan de kanaalzijde zijn hoogteaccentjes toegestaan. Voor de bouwhoogte kan in dit gebied vrijstelling worden verleend tot een hoogte van 15 meter.

Deze voorschriften gelden voor locatie A én locatie B zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart in de bijlage. Expliciet gelden deze regels niet voor de niet-gemeentelijke gronden, zoals ook op de bestemmingsplankaart aangegeven met de duiding “Particulier eigendom”. Aangezien deze gronden in eigendom zijn van derde partijen dienen wij de bestaande planologische rechten te respecteren. Deze aparte aanduiding heeft steeds in de concepten van de plankaart gestaan, ook in de versies die gebruikt zijn voor de inspraak. Het heeft de bestemming Gemengd-1 gekregen, waarbij wonen mogelijk is met een bebouwingspercentage van 70%, een vloerindex van 1.4 en een bouwhoogte van 14 meter, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 3,5 meter. Hiermee is de bestemming vrijwel gelijk gebleven aan de bestemming in het voorgaande bestemmingsplan, maar is het ruimer dan op locatie A en B. Zo kan de bouwhoogte van 14 meter ook op de achterzijde van het perceel gerealiseerd worden. Binnen het bestemmingsplan is de functie Wonen niet nader geëxplicieerd in doelgroepen. Zoals ook in het verslag van de eerste inspraakbijeenkomst voor het bestemmingsplan staat, na aanleiding van een vraag van een bewoner, kan binnen de bestemming wonen niet gestuurd worden op het wel of niet realiseren van studentenwoningen.

Sturing op de particuliere ontwikkelingen

Zowel ten tijde van het opstellen van de visie “De radiaal wakker gekust” als bij de studie van de Intense Laagbouw op deze locatie, hebben wij ingestoken op verwerving van de particuliere gronden aan de Oosterhamrikkade noordzijde naast locatie A, of

dat de particuliere eigenaren in lijn met de visie van de gemeente zouden gaan ontwikkelen. De gehanteerde beelden en studies hebben dan ook altijd het gehele gebied beschouwd, immers dat was (en is) uw en onze doelstelling.

Om dit te realiseren hebben wij getracht controle te krijgen over deze gronden en/of te sturen op de ontwikkelingen.

Het publiekrechtelijk afdwingen van de gemeentelijke visie, door het beperken van bestaande ontwikkelrechten in het bestemmingsplan leidt tot planschade en/of procedures met deze eigenaren en is daarmee kostbaar zonder dat het resultaat zeker is. Onteigenen is niet mogelijk aangezien de gewenste ontwikkeling ook mogelijk is in het bestaande bestemmingsplan. Minnelijke verwerving van de particuliere gronden of samenwerking met de eigenaren is in deze noodzakelijk.

Wij hebben actief geprobeerd om de percelen aan te kopen aansluitend aan locatie A. Dit betreffen 4 percelen van verschillende eigenaren. In de vertrouwelijke bijlage wordt ingegaan op de verwervingspogingen. Samengevat komt het er op neer dat wij er niet in geslaagd zijn de panden te verwerven. Wij hebben hierdoor moeten insteken op samenwerking met de eigenaren cq initiatiefnemers.

Concrete particuliere ontwikkelingen

Twee van de vier percelen komen nu tot ontwikkeling; de locatie Drukkerij van Denderen door bouwbedrijf Kooi en het voormalig ABN-Amro pand door Nijhuis Bouw. De initiatiefnemers hebben zich geconformeerd aan de ruimtelijke eisen die wij als gemeente stellen aan de zone langs de Oosterhamrikkade noordzijde op basis van het zogenaamde hofjesmodel. Dat wil zeggen dat zij de bouwmassa aan de voorzijde concentreren en richting de tuinen van de Star Numanstraat af laten lopen cq zorgen voor een aantrekkelijke achtergevel zonder galerij. Hierdoor ontstaat een grote ruimte van 40 meter tussen de hoofdmassa van de nieuwbouw met de bestaande woningen aan de Star Numanstraat. In deze ruimte wordt een aantrekkelijk binnengebied gecreëerd waar het parkeren, conform de parkeernorm, op eigen terrein wordt opgelost. De vormgeving past hiermee in het ruimtelijk model zoals wij die voor ogen hebben aan de Oosterhamrikkade noordzijde, zij het dat het plan van Kooi de bouwhoogte van 14 meter met 1,20m overschrijdt over een breedte van ca. 9 meter. Om dit te kunnen toestaan dient een binnenplanse vrijstelling te worden verleend. Aangezien de overschrijding van de bouwhoogte met 1,20 meter gering is ten opzichte van de maximale vrijstellingsmogelijkheid van 3,5 meter, deze maar over 1/3^e van het bouwblok wordt toegepast en op een plek die het verst van de bestaande bebouwing afligt, waardoor het niet of nauwelijks een bezonningseffect heeft, achten wij het voldoende gemotiveerd om deze vrijstelling af te geven. De karakteristieken van de bouwplannen zijn als volgt:

	Bouwbedrijf Kooi	Nijhuis Bouw
Oosterhamrikkade nz	82	76
Bekend als	Drukkerij van Denderen	ABN-Amro pand
Status	Aanvraag omgevingsvergunning	Voorlopig ontwerp/studie

Programma	32 starterswoningen/ appartementen voor jongeren	36 zelfstandige wooneenheden voor jongeren
Oppervlakte woning	Circa 40 – 45 m ²	Circa 25 – 30 m ²
Parkeerplaatsen	14 st (norm 0,3 pp/won)	11 st (norm 0,3 pp/won)
Bouwlagen/hogte	4 bouwlagen met accent 5° laag, circa 15,20m	4 bouwlagen, circa 12,5m
Bijzonderheden	Galerij achterzijde afgewerkt met hout en verticaal groen	Tweezijdige oriëntatie, geen galerij.

Beide partijen hebben onderzocht of het mogelijk is om grondgebonden woningen te realiseren binnen hun financiële randvoorwaarden en de locatiespecifieke factoren. De initiatiefnemers hebben ons te kennen gegeven dit niet te kunnen ontwikkelen binnen hun gestelde (financiële) kaders. Vervolgens hebben ook wij berekend wat de financiële effecten zijn indien wij alsnog tot aankoop overgaan van deze twee locaties om hier zelf vervolgens grondgebonden woningen te realiseren. De verwerving van deze locaties vermeerderd met een schadeloosstelling van reeds gemaakte kosten en potentiële ontwikkelwinst, sloop en bouwrijp maken van de locaties blijken dan fors hoger te zijn dan de opbrengst uit grondverkoop. Exclusief optredende rentekosten, aangezien de gronden voorlopig nog niet uitgegeven kunnen worden, zou dat voor de locatie van Kooi neerkomen op een tekort van minimaal € 0,5 mln en bij Nijhuis op € 0,3 mln. Een eventuele grondruilconstructie zou neerkomen op vergelijkbare financiële effecten, aangezien ook dan de planvorming opnieuw moet plaatsvinden en ook de opbrengsten van de ruilkavel ingebracht dienen te worden.

Ontwikkeling KUUB en toekomstige ontwikkeling Antillenstraat

Een belangrijk succes binnen de Oosterhamrikzone betreft de ontwikkeling van KUUB: 20 stadsvilla's op locatie B, welke bij succes wordt doorgezet met circa 18 stadsvilla's op locatie A. Het eerste blok van 7 woningen staat in de verkoop en hiervoor is concrete belangstelling. De grondgebonden woningen, waarbij het mogelijk is om hier woon-werkeenheden, beneden-bovenwoningen of geclusterde eenheden (geen studio's) van te maken in 3 tot 4 bouwlagen, worden aan de achterzijde via een (vent)weg ontsloten. De doelgroep hiervoor betreft meerpersoonshuishoudens variërend van jonge stellen, gezinnen tot senioren. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Algemeen wordt dit initiatief met enthousiasme begroet door de omwonenden.

In het verlengde van deze zone is Nijestee momenteel bezig met de ontwikkeling van tijdelijke studenteneenheden rond de Antillenstraat. Dit betreft een tijdelijke ontwikkeling welke op termijn gevolgd zal worden door eenzelfde ontwikkeling als die van KUUB; een zone voor meerpersoonshuishoudens in een aaneenschakeling van grondgebonden, woon-werk, beneden-bovenwoningen en geclusterde eenheden.

Tot slot

Alles overziend zijn wij van mening dat wij binnen onze sturingsmogelijkheden uitvoering hebben gegeven aan de motie. Zoals op het bestemmingsplankaartje in de bijlage te zien is, betreft het hier een front van 300 meter dat wordt herontwikkeld. Over 230 meter, zijnde ruim 75% van de gevellengte, worden 38 stadsvilla's gerealiseerd. In de resterende 70 meter, worden 2 locaties ontwikkeld tot 32 starterswoningen en 36 wooneenheden voor jongeren. Mede gelet op de huidige marktsituatie, onze financiële positie en het gegeven dat alle ontwikkelingen voldoen aan onze ruimtelijke randvoorwaarden, achten wij de voorgestelde ontwikkelingen alleszins acceptabel en zien wij geen noodzaak over te gaan tot verwerving van de locaties.

Wij begrijpen dat wij hiermee wellicht niet al het ongenoegen wegnemen, vooral ook omdat wij ons realiseren dat wij in de communicatie met de buurt steken hebben laten vallen. Dit had actiever gekund. Wij hebben met betrekking tot de Oosterhamrikzone - Professorenbuurt een aantal slagen te maken om het vertrouwen te herstellen. Wij willen graag met een schone lei beginnen en met volle kracht vooruit om de Routekaart voor de Oosterhamrikzone op te stellen.

Zoals aangekondigd wordt op 27 september een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden. Wij zullen u een impressie van de avond, inclusief een samenvatting van de gegeven reacties doen toekomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

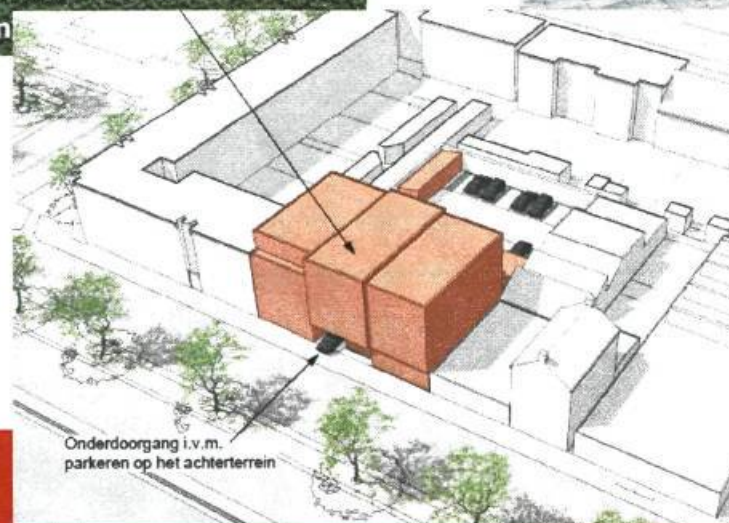
de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



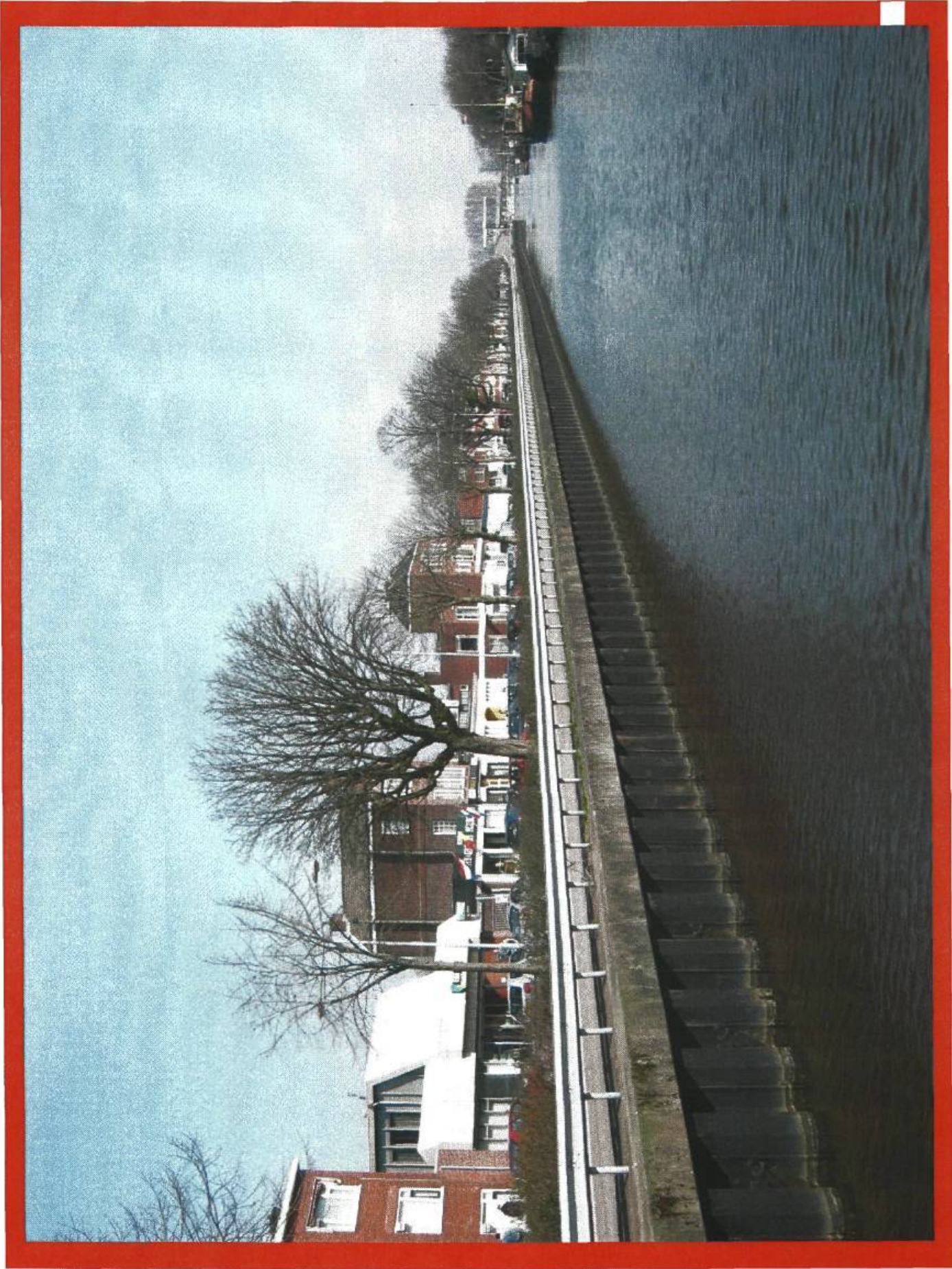
Ontwikkelingen aan de Oosterhamrikkade noordzijde
Bijlage bij brief aan de raad RO12.3284732





stad

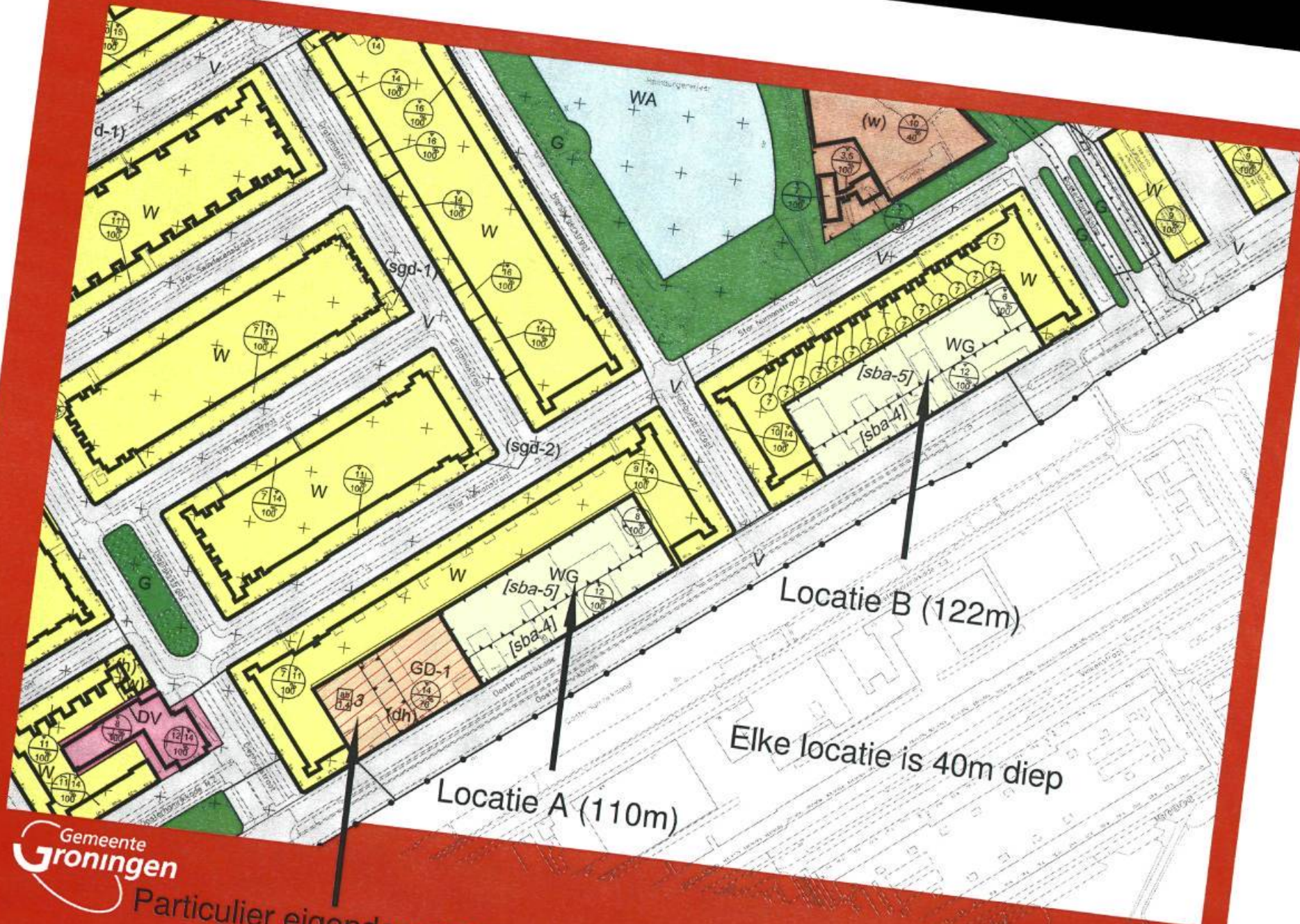
Gemeente
Groningen



Ontwikkelingsgebieden

- Ontwikkelingsgebieden
- Wijzigingsbevoegdheid
- Scholen





Locatie B (122m)

Elke locatie is 40m diep

Locatie A (110m)

Particulier eigendom (70m)

Gemeente Groningen

stad.

Ontwikkeling KUUB-Jurriëns-Nijhuis (CPO in verkoop)

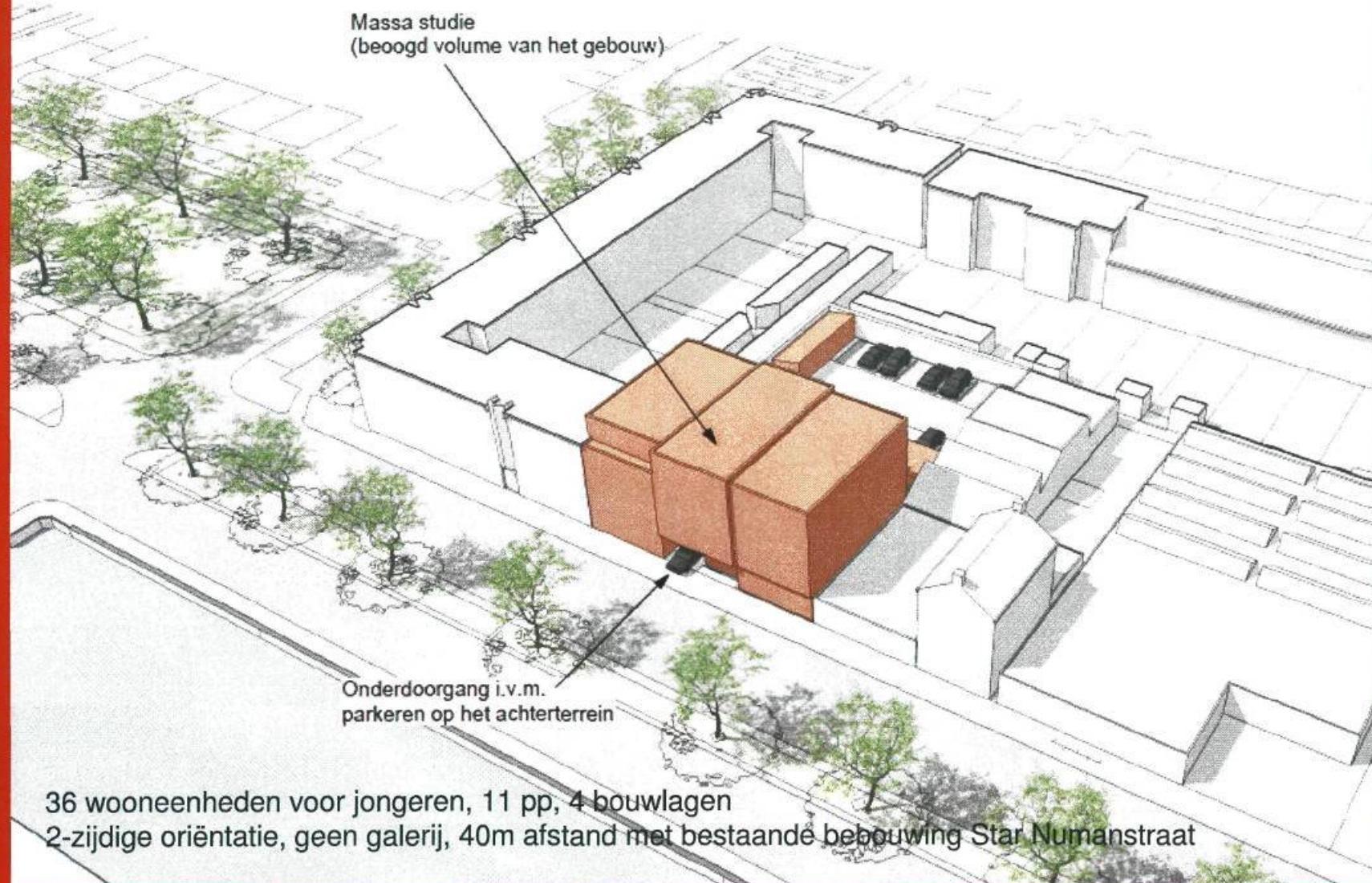


Locatie B in verkoop: 20 Stadsvilla's, 3 tot 4 bouwlagen
Parkeren achterzijde via eigen (vent)weg
Mogelijkheid woon-werken

Locatie A in studie: voortzetting locatie B (ca. 18 st)



Ontwikkeling vml. ABN-Amro (status: studie)



Ontwikkeling locatie van Denderen (bouwaanvraag)

32 starterswoningen voor jongeren, 14 pp, 4 bouwlagen met accent 5e laag
Hofjes-oriëntatie, galerij achterzijde afgewerkt met hout en groen



De ontwikkelingen aan de Oosterhamrikade noordzijde betreffen:
38 stadsvilla's over een lengte van 230m
32 starterswoningen en 36 wooneenheden voor jongeren over 70m

