

Afdeling Bestuursdienst
Steller Pro
Onderwerp Herman Lubbers
Woningbouw Oosterhamrikkade nz



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen

Telefoon (050) 367 81 11

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO12.3116990

1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Datum **15 JUN 2012**

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij u informeren over diverse lopende ontwikkelingen aan de noordzijde van de Oosterhamrikkade op de deellocaties A en B en de naastgelegen particuliere kavels, zoals weergegeven op bijgevoegde kaart.

Het betreft in de eerste plaats het voornemen van de combinatie KUUB, Nijhuis Noord en Jurriëns Ontwikkeling tot het realiseren van 20 grondgebonden woningen op locatie B. Een project volgens de principes van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waardoor de toekomstige bewoner de vrijheid krijgt om de woning en/of werkruimte zelf vorm te geven. Er komen 20 royale stadsvilla's in 3 of 4 woonlagen. De diepe kavels maken een ruime tuin als ook 2 parkeerplaatsen of een dubbele garage op eigen terrein mogelijk. De stadsvilla's worden ontworpen door Zofa Architecten uit Groningen. Op 13 mei jl. heeft de startmanifestatie voor betrokkenen en potentiële kopers plaatsgevonden.

Met genoegen constateren wij dat deze ontwikkeling naadloos aansluit op de door uw raad geuite wensen die voor locatie A en B grondgebonden woningen behelsen met maximaal 4 bouwlagen en een flinke beukmaat, geschikt voor meerpersoonshuishoudens. Indien de ontwikkeling van de eerste 20 woningen op locatie B succesvol verloopt, dan zal locatie A analoog hieraan ontwikkeld worden.

De grondgebonden woningen passen binnen het bestemmingsplan Korrewegwijk – De Hoogte, door uw raad vastgesteld in juli 2010. In het bestemmingsplan is aan locatie A en B de bestemming wonen toegekend onder stringente voorwaarden zoals overeengekomen met het buurtoverleg Professorenbuurt. Hieraan heeft een intensief participatietraject met het buurtoverleg ten grondslag gelegen, waarbij de wijze waarop de bestemmingsplanregels en voorschriften zijn omschreven nauwgezet zijn gevolgd. Als eigenaar van de gronden hebben wij bij de uitgifte ervan maximaal invloed kunnen uitoefenen op de planontwikkeling, zodat deze past binnen het bestemmingsplan én volledig tegemoet komt aan de wensen van uw raad voor wat betreft de doelgroep.


Verder willen wij u informeren over ontwikkelingen op de percelen die zich naast locatie A bevinden, met bestemming gemengd-1, waarvan wij géén eigenaar zijn (zie bijlage, particuliere kavels). Het bestemmingsplan staat op deze locatie een bebouwingspercentage van 70% toe, een vloerindex van 1.4 en een bouwhoogte van 14 meter, met een vrijstelling tot 3,5m. Wonen is binnen de bestemming (gemengd-1) mogelijk. U moet zich echter realiseren dat binnen een bestemmingsplan de functie wonen niet geëxpliciteerd kan worden in doelgroepen zoals gezinnen, jongeren en/of studenten. Hierop kan alleen de grondeigenaar c.q. de initiatiefnemer voor een planontwikkeling invloed uitoefenen. De door uw raad aangenomen motie, d.d. 20 juni 2007, waarin onderscheid wordt gemaakt naar doelgroepen, kunnen wij op deze particuliere kavels om die reden niet publiekrechtelijk afdwingen.

Op twee percelen naast locatie A staan nu ontwikkelingen op stapel, namelijk het perceel waarop voorheen een pand van ABN-Amro stond en de drukkerijlocatie Van Denderen. Voor de locatie Van Denderen heeft bouwbedrijf Kooi een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 32 zelfstandige wooneenheden voor starters en jongeren. De eenheden zijn elk kleiner dan 50 m². Parkeren wordt, conform de geldende normen, op eigen terrein opgelost. Door het bouwbedrijf Kooi is hierover pas op een laat moment met de buurt gecommuniceerd, mede veroorzaakt door aanpassingen van het bouwbesluit per 1 april 2012 en verwervingsperikelen. De ABN-Amro-locatie zal Nijhuis Noord gaan ontwikkelen. Zij steekt eveneens op jongerenhuisvesting in. De plannen moeten nog ontwikkeld worden, desalnietemin maken wij reeds nu melding van hun voornemen tot ontwikkelen van de locatie.

Aan de per raadsmotie van 20 juni 2007 voor deze buurt aangegeven behoefte aan gezinswoningen gaan deze ontwikkelingen dus voorbij. Wij hebben niet de publiekrechtelijke middelen om deze doelgroepenbenadering af te dwingen. Niettemin past een en ander binnen de kaders van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte.

Ter aanvulling hierop ontvangt u als bijlage onze brief aan het Buurtoverleg Professorenbuurt waarin wij eveneens ingaan op de ontwikkelingen aan de Oosterhamrikkade noordzijde. Tot slot kondigen wij u bij deze aan dat u in juni nog een brief zult ontvangen over de conclusies van het onderzoek Oosterhamrikzone.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


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


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

Bijlage bij raadsbrief RO12. 3116990

Oosterhamrikzone; Locatie A en B en naastgelegen particuliere kavels.



Particuliere kavels

Locatie A

Locatie B

Telefoon Bestuursdienst
(050) 367 82 89/ Herman Lübbers
Onderwerp Bouwplan firma Kooi



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Buurtoverleg Professorenbuurt
p/a de heer J.R. Luning
Star Numanstraat 76 b
9714 JK GRONINGEN

Datum **15 JUN 2012**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.3117033

Uw brief van 13 mei 2012

Uw kenmerk

Geachte leden van het buurtoverleg Professorenbuurt,

Wij hebben uw brief ontvangen waarin u uw zorgen uit over het bouwplan van de firma Kooi op het terrein van Van Denderen aan de Oosterhamrikkade en de communicatie hieromtrent. In uw brief beschrijft u twee zorgpunten. Ten eerste de toename van de parkeerdruk als gevolg van het bouwplan. Daarnaast uw zorgen over het type woning dat wordt ontwikkeld, starterswoningen met een hoge mate van doorloop, wat naar uw mening mogelijk verloedering in de hand werkt.

Aan de Oosterhamrikkade noordzijde vinden verschillende ontwikkelingen plaats, daarom beantwoorden wij uw vraag in een breder verband. Zo komt op de zogenoemde B-locatie een ontwikkeling tot stand waarbij 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Onlangs heeft hiervoor de startmanifestatie plaatsgevonden, waar ook een delegatie uit uw buurt aanwezig was. Met de ontwikkeling van deze royale stadsvilla's in 3 of 4 woonlagen op een diepe kavel met parkeren op eigen terrein, sluit deze ontwikkeling aan op uw en onze wensen voor ontwikkelingen in dit gebied. Bij een succesvolle ontwikkeling zal locatie A op eenzelfde wijze tot ontwikkeling worden gebracht.

Daar wij als gemeente de gronden in handen hebben van locatie A en B hebben wij, in een participatietraject met u, kunnen sturen op de ontwikkeling. Met betrekking tot de particuliere kavels die direct naast locatie A liggen (ABN-Amro pand t/m bouwplan Kooi op de Van Denderenlocatie), ligt dit anders. Doordat wij als gemeente de gronden niet in handen hebben, moeten wij bij eventuele herontwikkeling van deze percelen de plannen toetsen aan de geldende publiekrechtelijke kaders. In dit geval het bestemmingsplan Korrewegwijk – de Hoogte en de vigerende nota parkeernormen. In het bestemmingsplan worden diverse eisen en voorschriften gesteld. Echter de functie Wonen kan in het bestemmingsplan niet onderverdeeld worden naar doelgroepen en/of type woning. Inzake het bouwplan Kooi op de Van Denderenlocatie hebben wij in een vroeg stadium bij de ontwikkelaar er op aangedrongen te communiceren met de omgeving. Zoals we gezamenlijk hebben kunnen constateren, is dit helaas niet gebeurd. De ontwikkelaar heeft ons hierbij ook verrast. Als argumenten voor de snelle

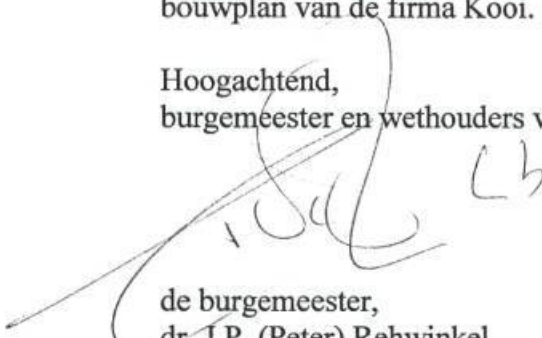
indiening van de bouwplannen zijn door de ontwikkelaar genoemd hun proces om te komen tot verwerving en de wijzigingen op het bouwbesluit per 1 april 2012.


Inzake uw zorgen over het type woning en daarmee de doelgroep, moeten wij u, op basis van het voorgaande, mededelen dat het bestemmingsplan Korreweg – De Hoogte wonen op deze locatie mogelijk maakt. Onderscheid naar doelgroepen en/of type woningen is publiekrechtelijk niet mogelijk en/of afdwingbaar. Wat betreft uw andere punt, het parkeren, zullen wij het bouwplan van de firma Kooi moeten toetsen aan het gestelde in de nota parkeernormen. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 0,3 pp/woning. Het volgens plan te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet aan de gestelde norm.

Intussen zijn wij in overleg getreden met de firma Kooi over zowel de verschijningsvorm, van met name de achterzijde, als de ontstane situatie door de gebrekkige communicatie in het voortraject. Zoals u zelf ook al stelt nemen wij afstand van het woord enthousiast dat gebezigd is door de firma Kooi. Het plan past ruimtelijk binnen onze gestelde randvoorwaarden, maar dat laat onverlet dat het niet netjes is gecommuniceerd en dat het qua doelgroep niet aansluit bij onze ambities. Binnen onze mogelijkheden proberen wij verbeteringen aan het bouwplan te realiseren. Wij zijn nog in gesprek met de ontwikkelaar en willen, voordat wij komen tot een definitief standpunt, nog in overleg treden met de buurt. Het mag duidelijk zijn dat wij publiekrechtelijk geen invloed op de doelgroep hebben.

Wij hopen u voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben. Ter aanvulling hierop ontvangt u als bijlage onze brief aan de raad waarin wij eveneens ingaan op het bouwplan van de firma Kooi.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,


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


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