



RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2267582

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Aanvraag aanvullend plankostenkrediet deelgebied A en B

Groningen, - 9 JUL 2010

Aan de raad,

Met deze nota vragen wij uw raad vooruitlopend op de nog op te stellen grondexploitatie een aanvullend plankostenkrediet beschikbaar te stellen.

Inleiding.

Deelgebieden A en B (zie bijlage) maken onderdeel uit van de te ontwikkelen gebieden om en nabij het Oosterhamrikkanaal in het kader van de ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé, "De radiaal wakker gekust" door u vastgesteld in 2004.

Diverse pogingen op deze locaties bouwplannen in ontwikkeling te brengen, zijn gestrand doordat de omwonende bewoners zich onvoldoende gehoord vonden in hun kritiek op de met name ruimtelijke en functionele aspecten van de geplande bouwplannen. In nauw overleg met de bewonersorganisatie uit de Star Numanstraat is de afgelopen jaren overeenstemming bereikt over de planologische invulling van de deelgebieden en zijn er diverse ontwerpen gemaakt voor de te realiseren bouwplannen.

Ontwikkeling woningbouw deelgebieden A en B.

Het uiteindelijk te realiseren project betreft een ontwikkeling voor woningbouw, als onderdeel van de "manifestatie Intense Laagbouw". Het beoordelingsrapport Intense Laagbouw geeft de drie ontwerpen voor deze deelgebieden een goede kans van slagen. Het advies is als volgt: Geadviseerd wordt om alle drie plannen in te zetten in de verdere ontwikkeling van beide blokken/deelgebieden tussen de Oosterhamrikkade en de Star Numanstraat. De plannen zullen niet op grote schaal worden toegepast, maar in kleinere eenheden (stempels). Wel zullen de plannen verder op de daartoe aan te wijzen locaties toegespitst moeten worden. Eén zal in deelgebied B worden uitgewerkt, twee in deelgebied A. De voorgestelde aanpak heeft steun in de buurt. Er kan op korte termijn met de ontwikkeling van deze drie projecten gestart worden, elk met een andere ontwikkelaar.

Het beoogde woningbouwprogramma is gericht op kleine huishoudens, die in een stedelijke setting wensen te wonen. Het betreffen per stempel vooral grondgebonden koopwoningen en een gering aantal koopappartementen met een vrij op naam prijs van ca. € 200.000,--. Het spreekt voor zich dat de woningen onder de Groninger Woonkwaliteit gerealiseerd moeten worden met bijzondere aandacht voor duurzaamheid.

Bestemmingsplan Korrewegwijk.

De deelgebieden A en B maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Korrewegwijk. In het bestemmingsplan Korrewegwijk zijn hogere waarden voor de geluidsbelasting vastgesteld op basis van de aanname dat een auto-ontsluiting wordt gerealiseerd. Indien de tramvariant aan de noordkant van het Oosterhamrikkanaal gerealiseerd gaat worden dient een eventuele hogere waarde te worden vastgesteld. Hier dient zoveel mogelijk met de realisering rekening gehouden te worden.

De planologische randvoorwaarden voor de deelgebieden A en B zijn zeer gedetailleerd in het nieuwe bestemmingsplan Korreweg-De Hoogte 2009 meegenomen.

Inmiddels vinden onderhandelingen plaats met twee ontwikkelende aannemers, Nijhuis en Jurriens en met KUUB, die ieder een stempel in ontwikkeling kunnen krijgen. Elke ontwikkelaar wordt gekoppeld aan één van de architecten die in het kader van de Intense Laagbouw de verschillende plannen voor deze deelgebieden hebben gemaakt. Een voorwaarde is tevens dat de plannen in verdere samenspraak met de bewonersorganisatie van de Star Numanstraat nader uitgewerkt moeten worden.

Financiële paragraaf.

De deellocaties A en B maken deel uit van de visie Oosterhamriktracé. Voor deze visie en het maken van de diverse bestemmingsplannen in dit gebied zijn kosten gemaakt. Een deel van de kosten is gedekt uit nieuw beleidsmiddelen 2006-2007 ter grootte van € 52.000,-- bij raadsbesluit vastgesteld op 14 mei 2008. Voor de verdere uitwerking van de deellocaties zullen de plankosten gedekt worden binnen de op te stellen grondexploitatie. Hiervoor is een inschatting gemaakt.

Inclusief uren voor de gemeentelijke projectgroep en een aantal andere afdelingen worden de totale plankosten geraamd op € 283.000,--(afgerond).

In de loop van dit jaar zal een grondexploitatie worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierin wordt tevens aandacht besteed aan het reeds ontstane tekort in de huidige Grondexploitatie als gevolg van de wijzigingen in stedenbouwkundige modellen. Voor de dekking van het tekort kan een beroep worden gedaan op "Structureel Nieuw Beleid Stimulering Woningbouwproductie 2007".

Vooruitlopend op de nog op te stellen grondexploitatie, zal een aanvullend plankostenkrediet gevraagd worden bij de raad, groot € 231.000,--.

Begrotingswijziging 2010						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Aanvullend plankostenkrediet grondexploitatie deelgebieden A en B Oosterhamrikkanaal					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning	2010 - 2011					
Financiële begrotingswijziging						
	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	231.000		231.000-			231.000-
Totale begrotingswijziging	231.000		231.000-			231.000-

Risicoanalyse.

Uit de nog op te stellen grondexploitatie moet blijken of alle kosten gedekt worden uit de te verwachten opbrengsten woningbouw.

Communicatie.

De verdere participatie met de bewonersorganisatie van de Star Numanstraat vindt plaats binnen de ontwikkeling van de bouwplannen. Hiervoor zijn reeds de planologische uitgangspunten in het bestemmingsplan Korrewegwijk vastgelegd. De ontwikkelaars dienen gedurende de planvoorbereiding regelmatig te communiceren met de bewonersorganisatie van de Star Numanstraat. Over de wijze waarop en de frequentie waarin de participatie plaats vindt, maken de ontwikkelaars met de bewonersorganisatie nog nadere afspraken. Indien de afspraken onverhoopt niet of onvoldoende door beide partijen worden nageleefd, kan de gemeente hierin corrigerend optreden. Evenals bij de start van dit proces vindt, voorafgaand aan de vaststelling van de bouwplannen door de ontwikkelaars en de indiening van de bouwaanvragen, overleg met de betreffende partijen en de gemeente plaats.

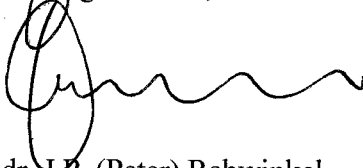
Met de overige bewoners(-organisaties) vindt parallel participatie plaats in het planologisch proces met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan en bij de aanvraag van de bouwvergunningen voor de bouwplannen van de betreffende stempels. Na evaluatie moet blijken of de bijzondere plaats, die de bewoners van de Star Numanstraat in dit project krijgen een goed voorbeeld is voor de intensere vorm van participatie die het college nastreeft.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. vooruitlopend op de nog op te stellen grondexploitatie een aanvullend plankostenkrediet beschikbaar te stellen van € 231.000,-- , te dekken uit "Structureel Nieuw Beleid Stimulering Woningbouwproductie 2007";
- II. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

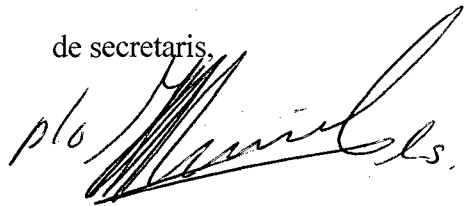
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



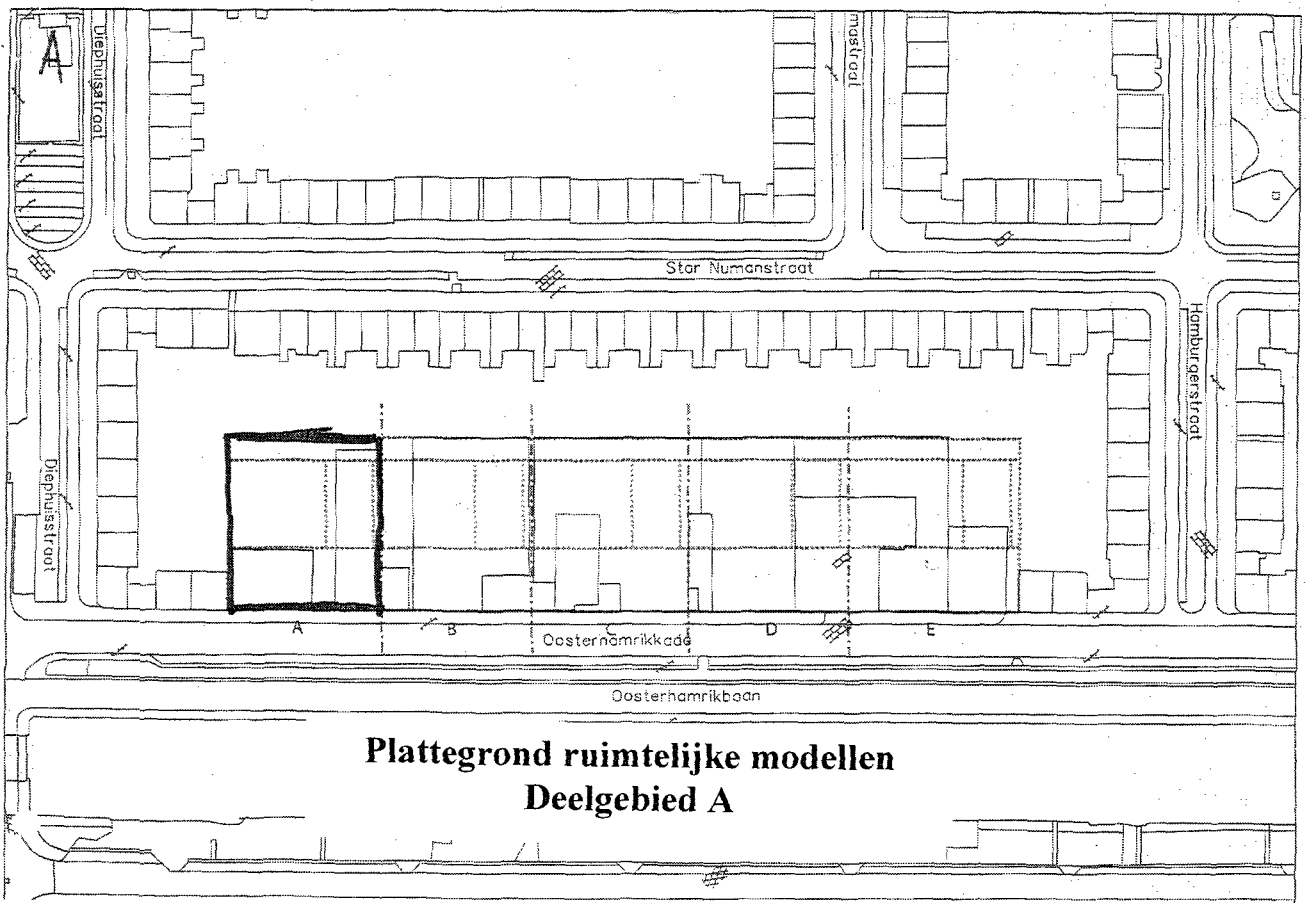
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

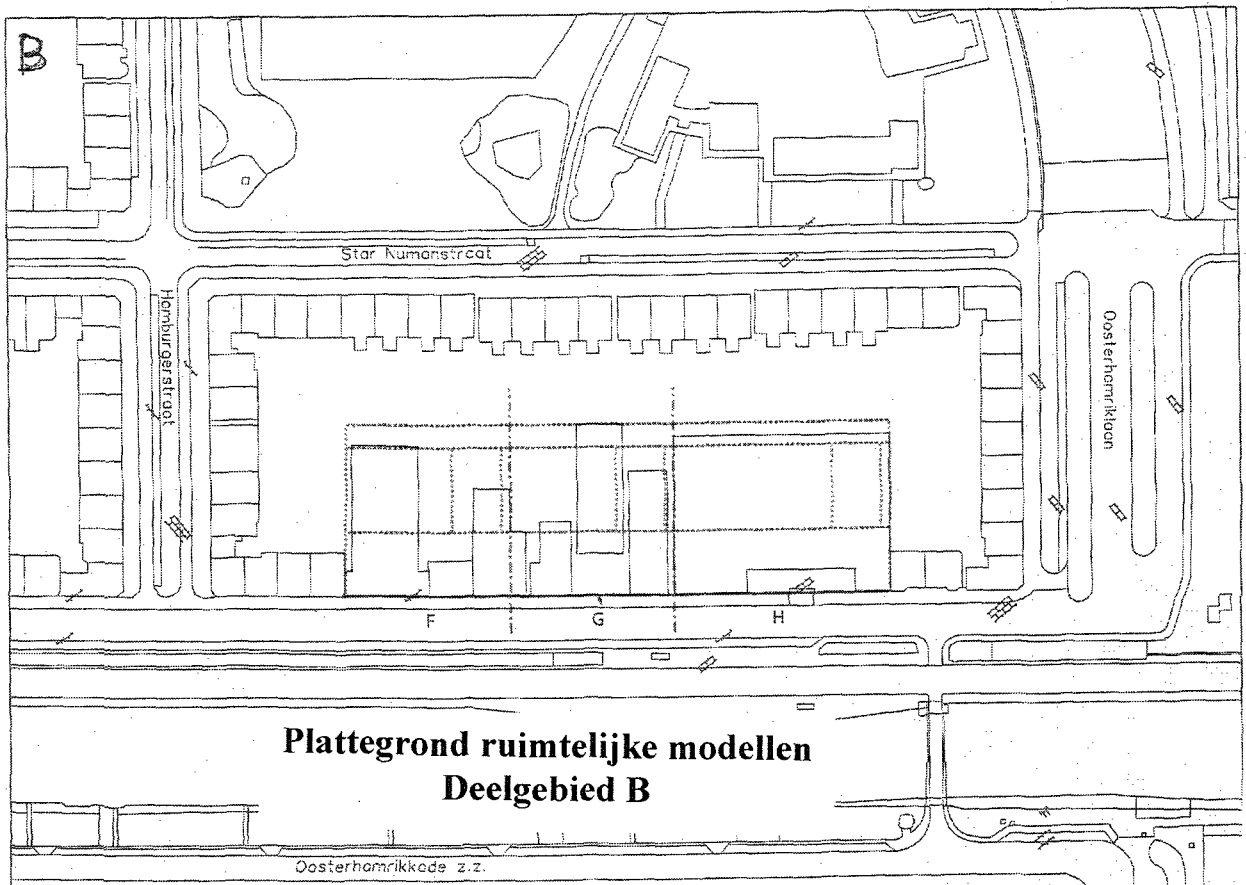


drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bijlagen

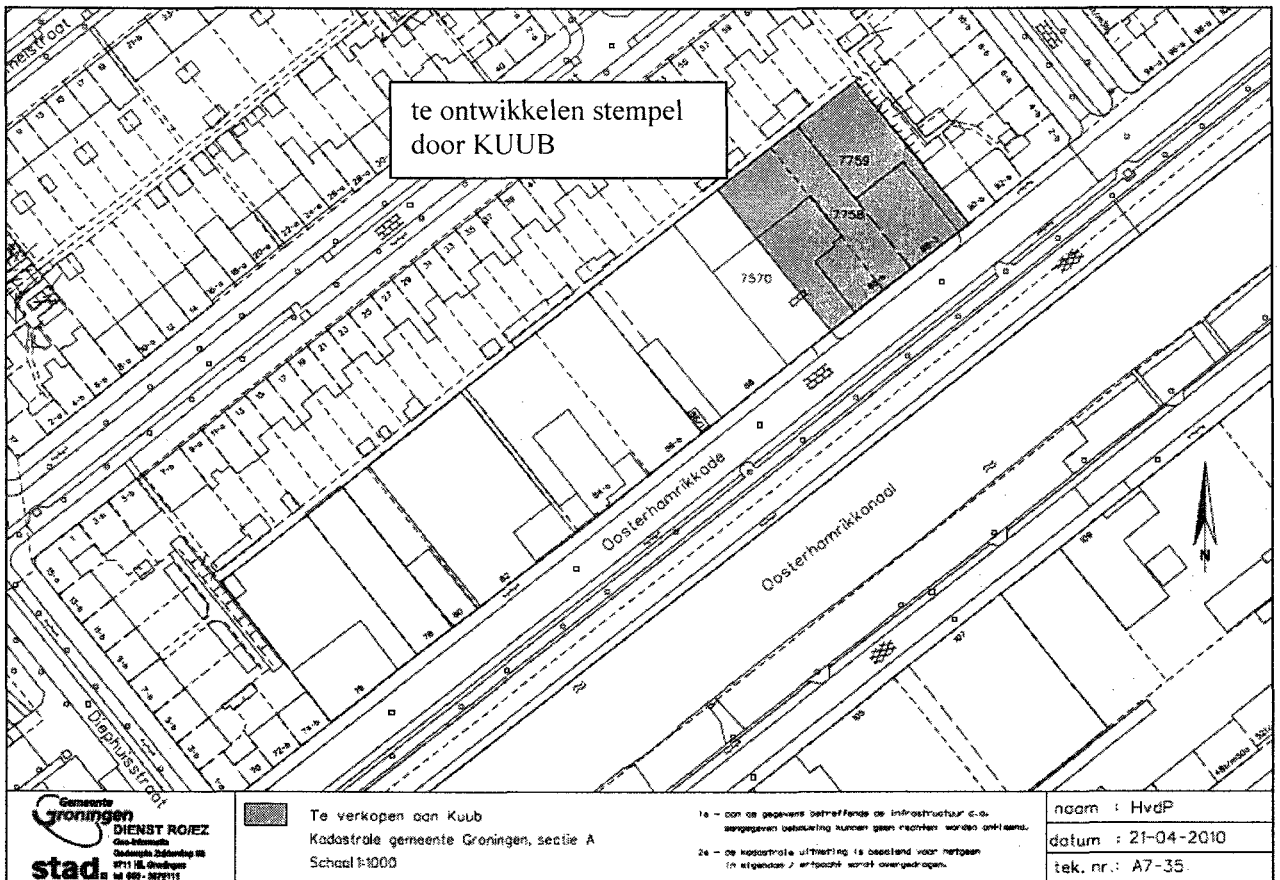
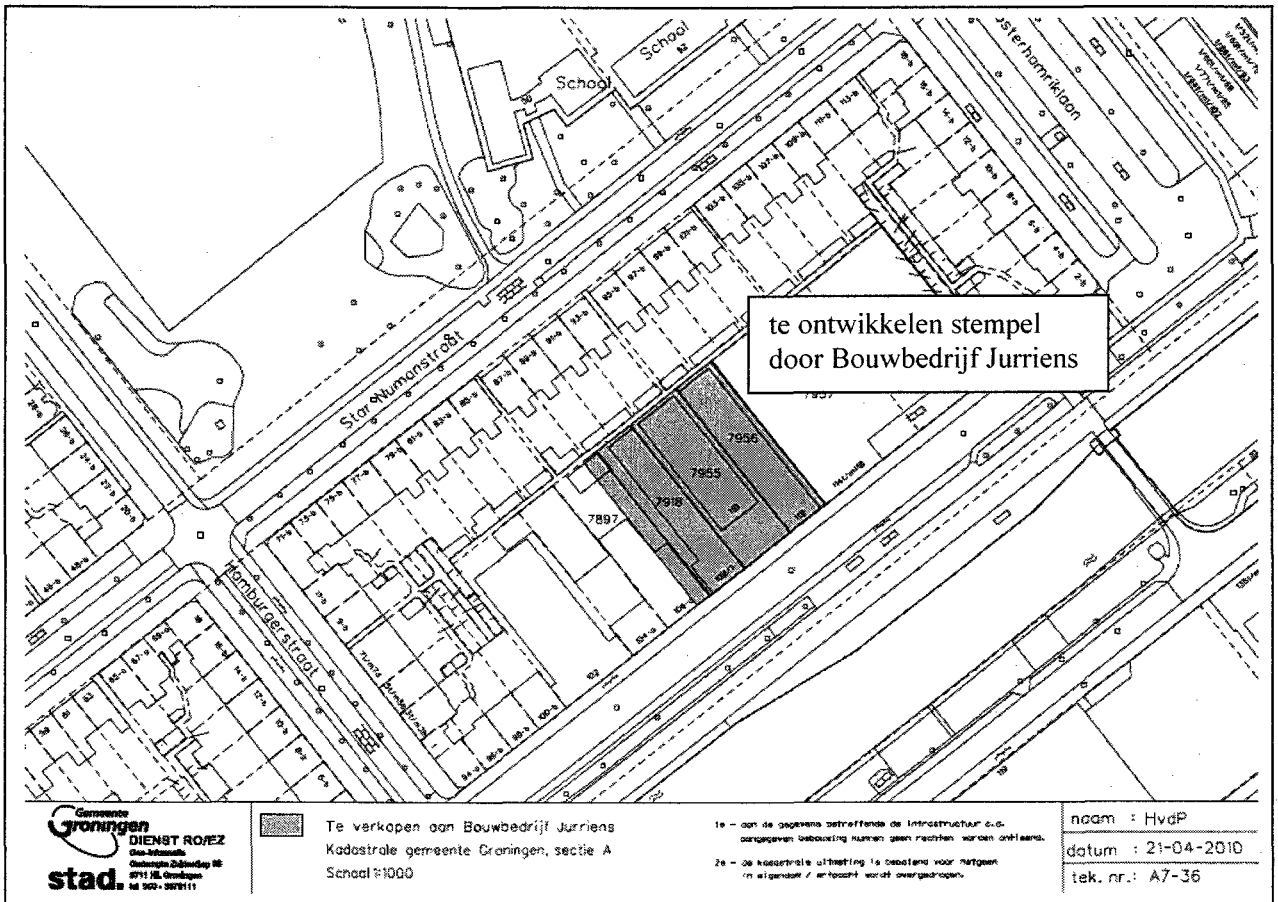


**Plattegrond ruimtelijke modellen
Deelgebied A**

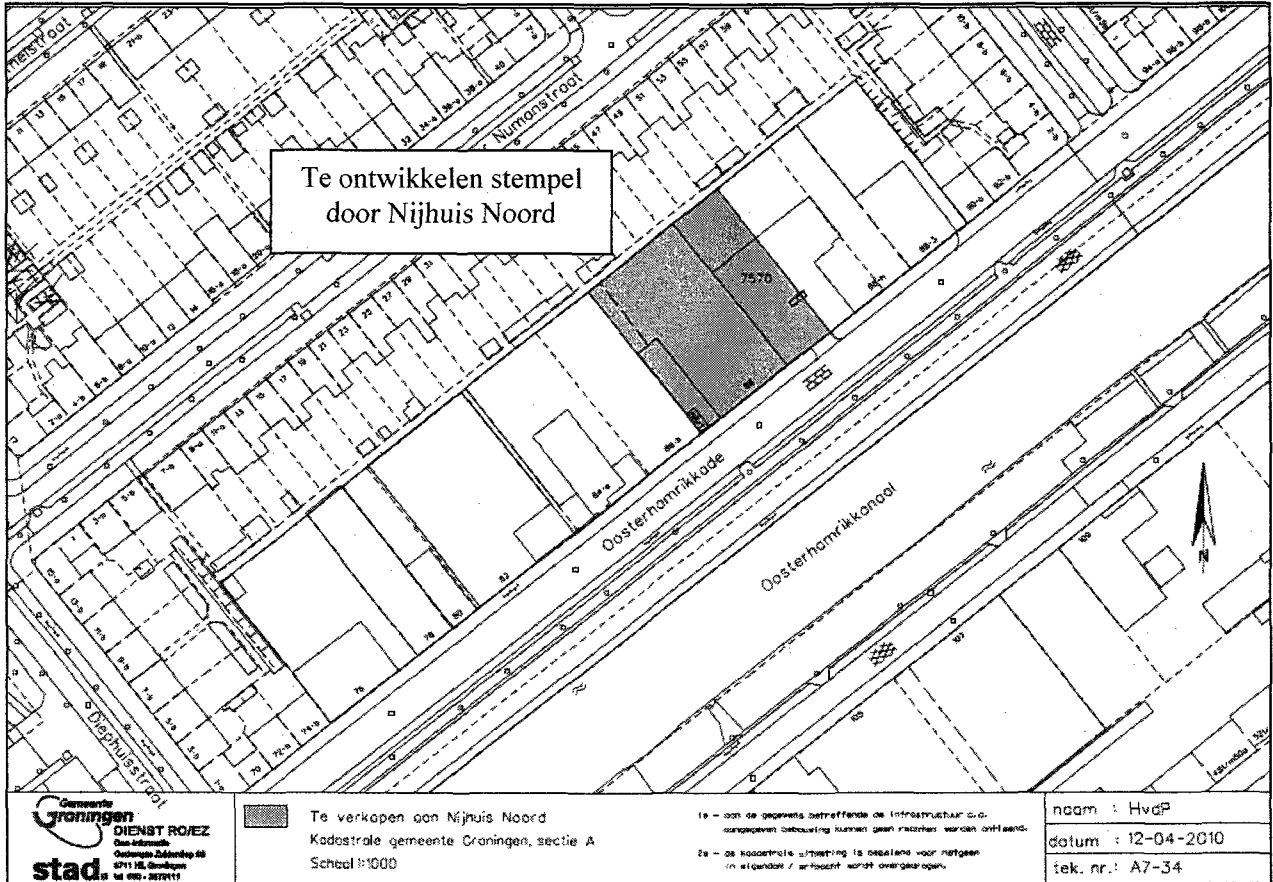


**Plattegrond ruimtelijke modellen
Deelgebied B**

Vervolg conceptraadsvoorstel



Vervolg conceptraadsvoorstel



Gemeente
GRONINGEN
DIENST ROEZ
Dauwstraat
Oostergate 24
9711 HS, Groningen
tel. 030 - 227111

Te verkopen aan Nijhuis Noord
Kadastrale gemeente Groningen, sectie A
Schaal 1:1000

1e - aan de gegevens betreffende de infrastructuur o.v.v. samengerepte bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.
2e - de kadastrale afmeting is bedoeld voor hetgeen in standakt / attestaat wordt overgenomen.

naam : HvdP
datum : 12-04-2010
tek. nr.: A7-34

Project-offerte (voorheen: 'Projectplan')



Programma Wonen

Programmaleider : Jaap Haks
 Projectleider en steller : Tjerd van Riemsdijk
 Opgesteld/gewijzigd : 30-03-2010/17-05-2010

Bestemd voor behandeling in
(voor zover van toepassing)

Programma-overleg :
 DB :
 BSO('s) :
 College :
 RC :
 Raad :

Naam project

Oosterhamrikkanaal noordzijde, deelgebieden A en B

Omschrijving uit te werken project

Deelgebieden A en B (zie bijlage) maken onderdeel uit van de te ontwikkelen gebieden om en nabij het Oosterhamrikkanaal in het kader van de ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé, 'De radiaal wakker gekust'. Diverse pogingen op deze locaties bouwplannen in ontwikkeling te brengen, zijn gestrand. In nauw overleg met de bewonersorganisatie uit de Star Numanstraat is de afgelopen jaren overeenstemming bereikt over de planologische invulling van de deelgebieden en zijn er diverse ontwerpen gemaakt voor de te realiseren bouwplannen. Het uiteindelijk te realiseren project betreft een ontwikkeling voor woningbouw, als onderdeel van de manifestatie Intense Laagbouw. Het beoordelingsrapport Intense Laagbouw geeft de drie ontwerpen voor deze deelgebieden een goede kans van slagen. Het advies is als volgt:

“Geadviseerd wordt om alle drie plannen in te zetten in de verdere ontwikkeling van beide blokken/deelgebieden tussen de Oosterhamrikkade en de Star Numanstraat. De plannen zullen niet op grote schaal worden toegepast, maar in kleinere eenheden (stempels). Wel zullen de plannen verder op de daartoe aan te wijzen locaties toegespitst moeten worden. Eén zal in deelgebied B worden uitgewerkt, twee in deelgebied A. De voorgestelde aanpak heeft steun in de buurt. Er kan op korte termijn met de ontwikkeling van deze drie projecten gestart worden, elk met een andere ontwikkelaar”.

Het beoogde woningbouwprogramma is gericht op kleine huishoudens, die in een stedelijke setting wensen te wonen. Het betreffen per stempel vooral grondgebonden koopwoningen en een gering aantal koopappartementen met een vrij op naam prijs van ca. € 200.000,-. Het spreekt voor zich dat de woningen onder de Groninger Woonkwaliteit gerealiseerd moeten worden met bijzondere aandacht voor duurzaamheid.

In het bestemmingsplan Korrewegwijk zijn hogere waarden voor de geluidsbelasting vastgesteld op basis van de aanname dat een auto-ontsluiting wordt gerealiseerd. Indien de tramvariant aan de noordkant van het Oosterhamrikkanaal gerealiseerd gaat worden dient een eventuele hogere waarde te worden vastgesteld. Hier dient zoveel mogelijk met de realisering rekening gehouden te worden. Inmiddels vinden onderhandelingen plaats met twee ontwikkelende aannemers, Nijhuis en Jurriens en met KUUB, die ieder een stempel in ontwikkeling kunnen krijgen. Elke ontwikkelaar wordt gekoppeld aan een van de architecten die in het kader van de Intense Laagbouw de verschillende plannen voor

deze deelgebieden hebben gemaakt. Een voorwaarde is tevens dat de plannen in verdere samenspraak met de bewonersorganisatie van de Star Numanstraat nader uitgewerkt moeten worden. Inmiddels zijn de planologische randvoorwaarden voor de deelgebieden A en B zeer gedetailleerd in het nieuwe bestemmingsplan Korreweg-De Hoogte 2009 meegenomen.

Rol RO/EZ

De rol van de projectgroep OHT is voor dit project gericht op het maken en bewaken van de (financiële) overeenkomst met de betreffende ontwikkelaars. Tevens heeft de projectgroep de taak de te maken bouwplannen en de realisatie ervan te begeleiden, waarbij zorgvuldig moet worden toegezien op de participatie met de bewonersorganisatie.

Participatie

De participatie met de bewonersorganisatie van de Star Numanstraat vindt plaats binnen de ontwikkeling van de bouwplannen. De ontwikkelaars dienen gedurende de planvoorbereiding, overeenkomstig de gemaakte afspraken, regelmatig te communiceren met de bewonersorganisatie. Met de overige bewoners(-organisaties) vindt parallel participatie plaats in het planologisch proces mbt het nieuwe bestemmingsplan en bij de aanvraag van de bouwvergunningen voor de bouwplannen van de betreffende stempels.

Na evaluatie moet blijken of de bijzondere plaats, die de bewoners van de Star Numanstraat in dit project krijgen een goed voorbeeld is voor de intensere vorm van participatie die het College nastreeft.

Projectplanning en -fasering

Nadat de ontwikkelaars de overeenkomst met de gemeente hebben ondertekend, wordt uitgegaan van een periode van 1,5 jaar voor het maken van het schetsontwerp, de uitwerking tot definitief ontwerp en het maken van het bestek en de werktekeningen inclusief de bouwaanvraag. Na het afgeven van de bouwvergunning, wordt rekening gehouden met een verkoopperiode van ca. 1 tot 1,5 jaar, waarna gestart kan worden met de bouw van de woningen. De oplevering vindt ca. 1 jaar later plaats.

Projectorganisatie en capaciteit

Het project wordt aangestuurd door een verkleinde projectgroep OHT. Hieraan werken mee:

Willem Berendsen	VGO	100 uur
Erwin Lucas	VGO	240 uur
Harmen Postma	RP	120 uur
René Asscher	Wonen	50 uur
Hetty Tauran	PRO	150 uur
Tjerd van Riemsdijk	PRO	250 uur

Naast deze projectgroep worden door FIA, GEO, COM, MD en V&V nog beperkt ondersteunende diensten verleend.

Kosten project en dekking

De deellocaties A en B maken deel uit van de visie Oosterhamtiktracé. Voor deze visie en het maken van de diverse bestemmingsplannen in dit gebied zijn kosten gemaakt. Een deel van de kosten is gedekt uit nieuwbeleidsmiddelen 2006-2007, ter grootte van € 52.000,- bij raadsbesluit vastgesteld op

14 mei 2008. Voor de verdere uitwerking van de deellokaties zullen de plankosten gedekt worden binnen de op te stellen grondexploitatie. Hiervoor is een inschatting gemaakt.

Inclusief uren voor bovengenoemde projectgroep en een aantal andere afdelingen worden de totale plankosten geraamd op € 283.000,- (afgerond).

In de loop van dit jaar zal een grondexploitatie worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierin wordt tevens aandacht besteed aan het reeds ontstane tekort in de huidige Grondexploitatie als gevolg van de wijzigingen in stedenbouwkundige modellen. Voor de dekking van het tekort kan een beroep worden gemaakt op 'Structureel Nieuw Beleid Stimulering Woningbouwproductie 2007'.

Vooruitlopend op de nog op te stellen grondexploitatie, zal een aanvullend plankostenkrediet gevraagd worden bij de Raad groot € 231.000,-

Risico-analyse

Uit de nog op te stellen grondexploitatie moet blijken of alle kosten gedekt worden uit de te verwachten opbrengsten woningbouw.

Voorstel

Het college besluit:

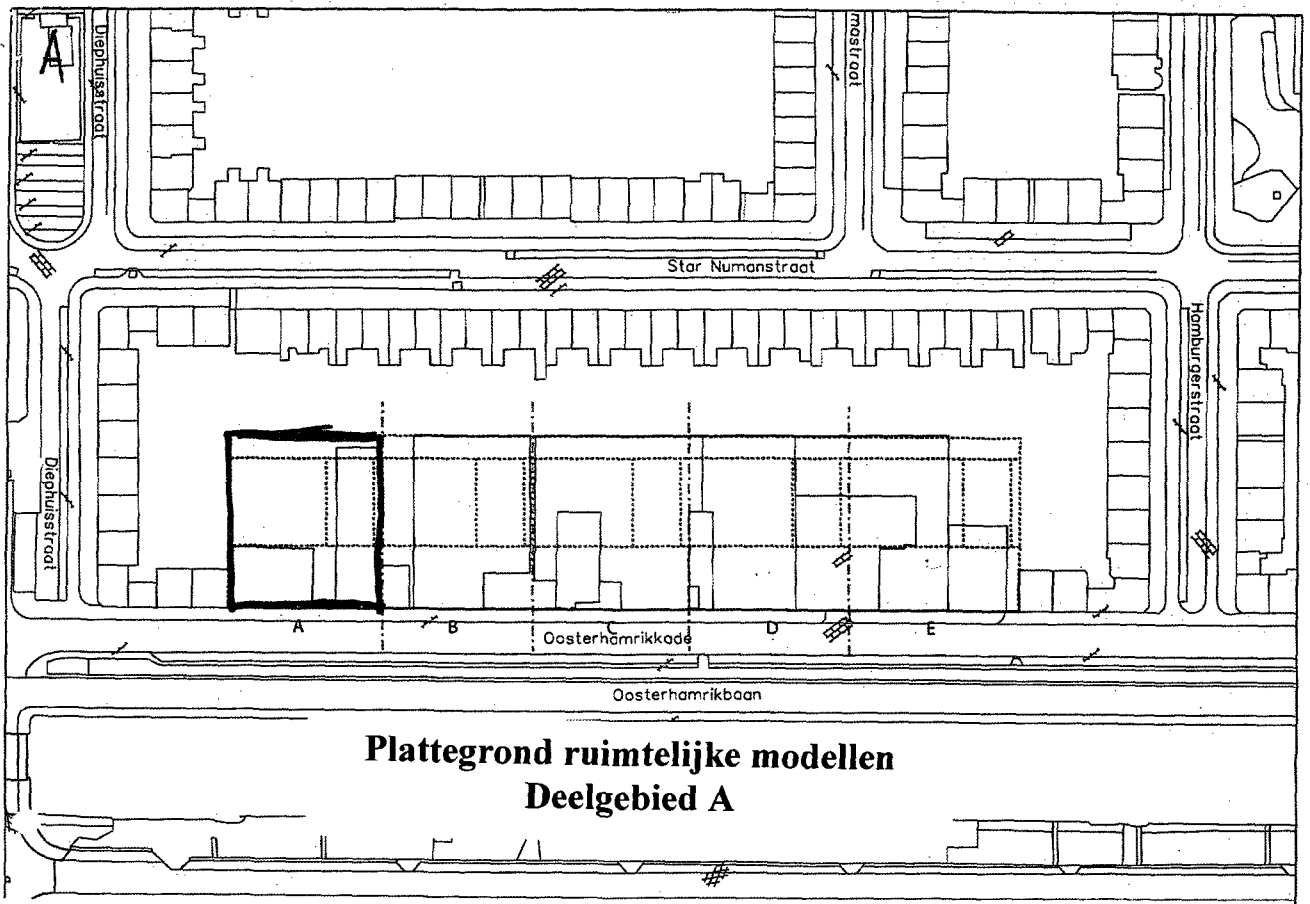
1. In te stemmen met de projectofferte
2. De projectofferte kenbaar te maken aan de raad via de visietrommel van de raad.

Projectevaluatie

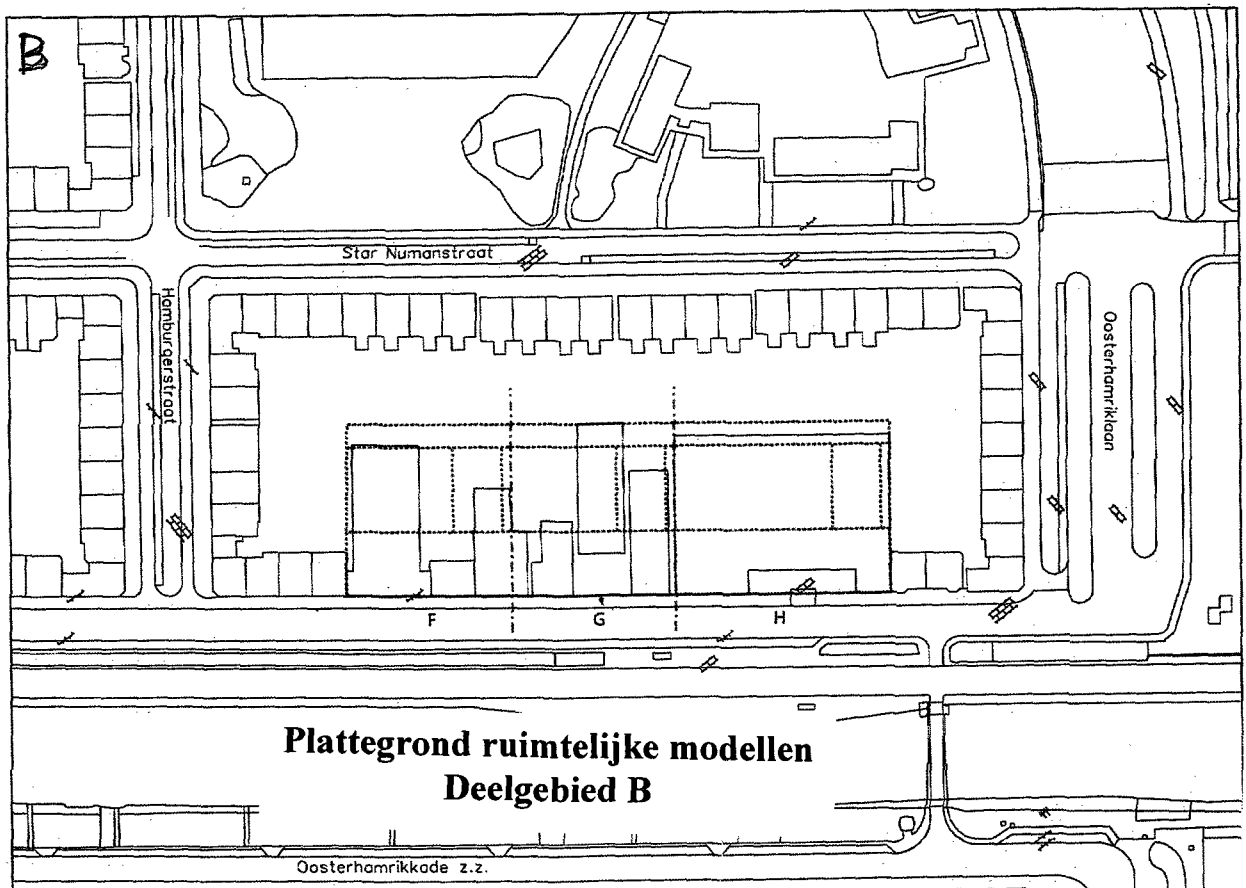
Kaart met projectgrens

Zie bijlagen

Bijlagen



**Plattegrond ruimtelijke modellen
Deelgebied A**



**Plattegrond ruimtelijke modellen
Deelgebied B**

