

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1776542

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Bestemmingsplan La Liberté

Groningen,

Aan de raad,

Aanleiding.

Voor een locatie aan het Vrijheidsplein, op de plek van een gebouw met studenten-eenheden en een blokje grondgebonden ouderenwoningen, heeft woningstichting Patrimonium het initiatief genomen voor het realiseren van twee woontorens met als projectnaam La Liberté. De naam La Liberté verwijst enerzijds naar het Vrijheidsplein, anderzijds naar de Franse architect van het complex: Perrault.

De torens zijn bedoeld voor kantoorruimte in een plint van 3 bouwlagen met daarboven appartementen in respectievelijk 18 en 6 bouwlagen. In de laag tussen beide functies is plaats voor gemeenschappelijke functies. Op deze laag wordt tevens een koppeling gemaakt tussen de appartementengebouwen. In een kelder onder het gehele complex is een parkeergarage geprojecteerd. Op het kelderdek wordt een ecologisch verblijfsgebied ingericht. De appartementen worden ontwikkeld in de sociale huur. Het totale programma bestaat uit plm. 120 appartementen en plm. 3000 m² kantooroppervlakte. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen op de hoek van de Laan van de Vrijheid en de Laan van de Vrede.

Achtergrond.

Als oriënterend kader voor de ontwikkeling van de locatie aan het Vrijheidsplein diende een studie uit 2003 van architect/stedenbouwkundige Johannes Kappler in samenwerking met de gemeente. Mede op basis van deze studie is het voorliggende initiatief ontstaan. De ontwikkelaar, woningstichting Patrimonium, wil voor de zittende en vaak wat oudere wijkbewoners graag nieuwe kwaliteit in de wijk toevoegen. In de stad Groningen is het uniek dat sociale huur op een dergelijke locatie en met architectuur van een dergelijk hoog niveau wordt gerealiseerd. De belangstelling om hier te gaan wonen is groot. Veel inwoners vanuit de wijk - maar ook van elders uit de stad - hebben zich reeds in laten schrijven.

Geen zienswijzen.

De eerste tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden van 2 oktober t/m 12 november 2008. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Dit kwam niet geheel onverwacht; ook bij de inspraakperiode van 24 april t/m 28 mei 2008 zijn geen schriftelijke reacties binnengekomen. In een later stadium is van de wijkraad Corpus den Hoorn nog een officiële reactie ontvangen.

Daarin wordt over La Liberté gesteld: *De wijkraad vindt het een mooi en gedurfd bouwwerk, een eyecatcher voor de wijk. Vanaf de A7 geeft het een mooi tegenwicht aan het gebouw van de Gasunie. De wijkraad is erg tevreden over het feit dat het parkeren helemaal op eigen terrein gebeurt. Tevens vindt de wijkraad het knap dat er zoveel sociale huurwoningen in komen. Naast de fysieke wijkvernieuwing komt ook met dit plan een deel van de sociale wijkvernieuwing tot zijn recht.*

Inmiddels is geluidontheffing vanwege wegverkeerslawaai verkregen en de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan La Liberté vastgesteld. Bij La Liberté blijven het plaatsgebonden risico en het groepsrisico binnen de aanvaardbare norm. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Wijziging.

Ter verduidelijking is de 50 dB(A)-grens van industrieterrein Groningen West & Hoogkerk (de oude van 1992 en de nieuwe van 2008) op de plankaart nauwkeuriger en overeenkomstig de voorschriften benoemd.

Economische uitvoerbaarheid.

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van woningstichting Patrimonium. Deze zal op eigen grondgebied plaatsvinden. De planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende aangelegenheden zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Geen exploitatieplan.

Met Patrimonium is een overeenkomst gesloten: er zijn geen inrichtings- of faserings-eisen e.d. als bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat geen exploitatieplan is gemaakt, omdat in het kostenverhaal is voorzien door een exploitatieovereenkomst; verdere eisen via een dergelijk plan zijn niet nodig.

Bij dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan gevoegd omdat in het kostenverhaal is voorzien door middel van een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dient het feit dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld expliciet in de besluitpunten te worden opgenomen opdat belanghebbenden tegen dit besluit bezwaar kunnen maken.

Juridische aspecten.

De vigerende bestemmingsplannen in het plangebied zijn de volgende:

- bestemmingsplan Corpus den Hoorn, vastgesteld op 23 juni 1958, nr. 4;
- bestemmingsplan Corpus den Hoorn, vastgesteld op 6 februari 1956, nr. 2;
- Zuiderlaan 1, vastgesteld op 3 juli 1967, nr. 25.

Daarnaast geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende/uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee voor het plangebied

vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft de Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven, de Aanvullende voorschriften gebruik, de Uniforme voorschriften bijgebouwen en de Aanvullende bepalingen terreinen bestemming Bijzondere Bebouwing (zie paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan).

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat in het kostenverhaal is voorzien door middel van een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar en ook overigens een exploitatieplan niet noodzakelijk is;
- II. de "50 dB(A)-grens van geluidszone Industrierrein Groningen West & Hoogkerk (1992)", - op te heffen deel, zoals aangegeven op de plankaart en voor zover gelegen binnen het plangebied, op te heffen en in plaats daarvan de "50 dB(A)-grens van geluidszone Industrierrein Groningen West & Hoogkerk (2008)" zoals aangegeven op de plankaart vast te stellen;
- III. het bestemmingsplan La Liberté conform dit voorstel gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.