

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 4 oktober 2006

onderwerp: Definitief stedenbouwkundig plan Van Iddekingeweg / Luykenstraat + aanvraag plankrediet

Aan de raad

Op 25 april jl. is het ontwerp-stedenbouwkundig plan Van Iddekingeweg/Luykenstraat vrijgegeven voor inspraak. We leggen het plan nu ter vaststelling aan u voor.

Achtergrond

De huidige locatie aan de Van Iddekingeweg is een schoollocatie van het Noorderpoortcollege. Deze locatie, gelegen in de Wijert, komt beschikbaar door het vertrek van deze dependance naar het Europapark. In het kader van het project "De Intense Stad", waarbij de gedachtengang is om te streven naar nieuwe invullingen van locaties, waarbij programma's worden gecombineerd en/of geïntensiveerd, heeft Architectenbureau Van der Veen hiervoor een studie verricht/ontwerp gemaakt in opdracht van Nijestee. Het plan bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen in twee en drie lagen en een appartementengebouw in elf woonlagen.

Om de voorgestelde ontwikkelingen mogelijk te maken is het bijgaande stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het Plan

De betreffende locatie ligt in de oksel van de Van Iddekingeweg en de Jan Luykenstraat. De Van Iddekingeweg verbindt drie zuidelijke wijken met elkaar en maakt onderdeel uit van de hoofd-infrastructuur van de wijk. Deze as loopt van de wijk Corpus den Hoorn in het westen naar De Wijert en Helpman. Aan weerszijden van de Van Iddekingeweg bevinden zich afwisselend woonstempels en voorzieningenzones.

Het plan sluit deels aan op de centrumzone van De Wijert waar hoofdzakelijk de wijkvoorzieningen zijn gelegen en deels aan de oostrand van de wijk. De wijk wordt hier ter plekke begrensd door een doorgaande vijverpartij en vindt de overgang naar de wijk Helpman plaats.

Door de ligging aan de genoemde hoofd-infrastructuur is het plangebied goed ontsloten voor het verkeer en openbaar vervoer.

Door het gegeven dat De Wijert zich kenmerkt door vele kleine portieketagewoningen in een stempelstructuur met eengezinswoningen en een aantal hogere flats geeft dit plan een grotere diversiteit aan woningen in de wijk. De ruime koopappartementen, geschikt voor actieve senioren, zijn, evenals de grondgebonden woningen in de koopsector, in de wijk nog niet voorhanden.

De sloop van het huidige Noorderpoortcollege is gepland direct na het schooljaar 2005/2006. Na de vaststelling van het definitieve stedenbouwkundig plan door de raad wordt de start van de bouw begin 2007 verwacht.

Inspraak

Het ontwerp-stedenbouwkundig plan is gepubliceerd op donderdag 3 mei in de Groninger Gezinsbode. Tijdens de inspraakperiode van 4 mei tot en met 15 juni is er 1 schriftelijke reactie ontvangen. Tevens heeft op 22 mei 2006 een inspraakavond plaatsgevonden. Zowel de schriftelijke reactie als het verslag van de inspraakavond is opgenomen in het inspraakverslag.

Een groot deel van inspraakreactie hadden betrekking op de bouwhoogte van 11 lagen en het toenemen van de parkeerdruk door de komst van met name het appartementencomplex.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept plan naar de diverse publieke instanties toegezonden. Geconstateerd moet worden dat het plan geen nadere aandachtspunten behoeft.

Conclusie

De inspraakreacties en het vooroverleg hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het concept stedenbouwkundig plan.

Economische uitvoerbaarheid

Nijstee ontwikkelt als eigenaar van de grond deze locatie. De totale grondexploitatie met de eventuele risico's is de verantwoordelijkheid van Nijstee. Deze locatie is door Nijstee gekocht van het Noorderpoort college. Om de locatie goed te kunnen ontwikkelen heeft de gemeente smalle stroken openbaar groen rondom deze locatie voor € 10.000,= verkocht aan Nijstee. Op basis van de gemeentelijke offerte (€ 82.700,= exclusief btw) verricht de gemeente de nodige advies-, begeleidings- en toetsingswerkzaamheden. Alle kosten die de gemeente dient te maken voor de totale ontwikkeling zijn op deze wijze gedekt (€ 92.700,=).

Juridische aspecten

Het geldende bestemmingsplan voor dit gebied is het plan De Wijert. Het voorliggende plan wijkt af van dit bestemmingsplan. Het betreft met name de bestemming 'bijzondere bebouwing'. Om deze reden is dit stedenbouwkundig plan opgesteld:

Het vormt de basis voor een toekomstig nieuw bestemmingsplan. Tevens dient dit stedenbouwkundig plan als ruimtelijk kader, waarbinnen vrijstelling kan worden verleend (art. 19 lid 2 WRO) ten behoeve van bouwplannen die afwijken van het thans vigerend bestemmingsplan.

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

1. Het definitief stedenbouwkundig plan 'Van Iddekingeweg/Luykenstraat' vast te stellen;
2. Een taakstellend plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 82.700,-- exclusief BTW, met als dekking de in de economische paragraaf genoemde middelen;
3. De gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.