

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Overwinningsplein

Aan de raad,

Inleiding

De wens om tot een grondige aanpak van het Overwinningsplein te komen speelt al jaren. Eerdere pogingen om tot een forse impuls te komen stranden in de onderhandelingen met de toenmalige eigenaar van het winkelcentrum, het Philips Pensioenfonds. Nieuwe kansen dienden zich aan, toen het winkelcentrum (gefaseerd) overging van het Philips Pensioenfonds naar de Hildersgroep. De nieuwe eigenaar toonde duidelijke initiatieven die moeten leiden tot de impuls waar het centrum al jaren op wacht. In afwijking van eerdere voorstellen richt de belegger, die hiervoor via zijn vastgoedmaatschappij Ceylon Staete optreedt, zijn pijlen op de herontwikkeling van de locatie van de Immanuelkerk. De gemeente zelf richt zijn aandacht op de inrichting van de openbare ruimte (het plein) en de delen die daaraan toegevoegd worden (delen van het terrein van de Immanuelkerk).

Aanpak

Er is gekozen voor een gezamenlijke aanpak van de operatie, aangezien de particuliere bouwplanontwikkeling en de kwaliteitsslag voor het plein nauw met elkaar verweven zijn. Om die samenhang te bewerkstelligen is door de belegger en de gemeente het Rotterdamse bureau Paul van Beek Landschappen ingeschakeld. Dit bureau heeft in samenspraak met de architect van de bouwplannen van Ceylonstaete een nieuwe opzet en inrichting van het plein voorgesteld en nader uitgewerkt.

Het plan

Het plan is ontwikkeld vanuit de volgende opgaven:

- de herontwikkeling en intensivering van het terrein van de kerk, waarbij het concept van de herinrichting van het plein in belangrijke mate conditionerend is voor de herverkaveling van het kerkterrein;
- de realisatie van voldoende parkeerruimte om de uitbreiding van het winkelcentrum met een supermarkt en een appartementencomplex te kunnen opvangen;
- een herinrichting van het huidige plein waarmee het plein een hedendaagse uitstraling krijgt, moet kunnen functioneren als parkeermogelijkheid en ruimte moet bieden voor de wekelijkse warenmarkt.

Een gegeven daarbij is, dat de doorgaande weg over het plein in de nabije toekomst van functie verandert, doordat de Laan van de Vrijheid wordt ontkoppeld van de A7 ten gunste van een nieuwe koppeling even verderop aan de Laan Corpus den Hoorn.

Deze opgaven veronderstellen een integrale aanpak en dus een goed samenspel tussen de diverse direct belanghebbenden waaronder de winkeliers, de ontwikkelaar/belegger en de gemeente. Dit samenspel heeft geresulteerd in het voorliggende ontwerp van het plein.

Het ontwerp gaat uit van een centrale plek van de kerk op het plein en niet aan de rand, zoals nu. Door sloop van de uitbouw aan de achterzijde van de kerk en herbouw van dit deel aan de kanaalzijde ontstaat ruimte om het noordelijke winkelfront in oostelijke richting uit te breiden. Dit gebeurt door een bouwblok met in de plint een supermarkt met daarboven een complex met 27 koopappartementen. De winkels worden direct ontsloten door een route die langs de rand van het plein wordt aangelegd en over het huidige terrein van de kerk weer aansluit op de doorgaande weg. De aansluiting in het verlengde van de Canadalaan verdwijnt en wordt teruggebracht tot een fietsroute. Het plein zelf kan dan worden gezien als het voorterrein van de kerk met daarop twee rijen bomen (20 Valse Christusdoorn bomen van de 1^e orde) gericht op de kerk. De bestaande kastanjabomen moeten hiervoor worden gekapt, aangezien deze in het ontwerp niet inpasbaar zijn. Voor de weekmarkt is een strip gereserveerd aan de zijde van de doorgaande weg. Daarnaast is ruimte voor een tweetal vaste standplaatsen. Op het plein vindt uitbreiding van de parkeercapaciteit plaats ten behoeve van de winkels. Het parkeren voor de appartementen wordt opgelost in een ondergrondse garage onder het complex. Ook aan het zuidelijke deel van het plein worden enkele parkeerplaatsen toegevoegd. De belegger zal het geheel afronden met een luifelplan. De fietsstroken, die inmiddels al wel op de Van Iddekingeweg zijn aangebracht, worden doorgetrokken over het plein tot het kruispunt met de Paterswoldseweg.

Het ontwikkelingstraject

De plannen van de ontwikkelaar en de gemeente zijn voordelbaar over en weer. Werkend lang de lijn van samenwerking, bijsturen en onderhandelen is uiteindelijk een resultaat behaald, waarover alle betrokkenen tevreden kunnen zijn. Wel heeft dit ook zijn weerslag gehad op de doorloop van de planontwikkeling. In vogelvlucht de belangrijkste obstakels zoals we die onderweg tegen zijn gekomen:

- Het oorspronkelijke budget was slechts toereikend om uitsluitend het noordelijk deel van het plein van het ontwerp van Van Beek te realiseren. Voor het aanbrengen van fietsstroken als voortzetting van de aanpak van de Van Iddekingeweg en voor de aanpak van het zuidelijk deel van het plein ontbraken de middelen. Dit probleem is deels opgelost door een beperkte bezuiniging in het ontwerp, die nauwelijks de oorspronkelijke kwaliteit aantasten. Het grootste deel is echter afgedekt door bijdragen uit andere budgetten en bijdragen van de ontwikkelaar. Het ontwerp van Van Beek kan zo vrijwel volledig worden uitgevoerd m.u.v. het zuidelijk deel tussen de Henri Dunantlaan en de Van Iddekingeweg.
- De voortgang van de (ver)bouwplannen van de kerk en het supermarkt/appartementencomplex was maatgevend voor de totale planontwikkeling. Hierbij speelden de onderhandelingen tussen het kerkbestuur en de ontwikkelaar en de vergunningprocedure een rol. Wat dit laatste betreft was vooral de geluidproblematiek vanwege de nabijheid van de A28 een knelpunt dat via bijstelling van het ontwerp van het appartementencomplex moest worden opgelost.
- De Vereniging Bewoners Canadalaan heeft zich verzet tegen het (ver)bouwplan op het terrein van de kerk. Zij vrezen dat de komst van een supermarkt parkeeroverlast in hun straat (het plein heeft betaald parkeren) tot gevolg zal hebben. Ook zijn zij er niet van overtuigd, dat het ontkoppelen van de Laan van de Vrijheid van de A7 en de westelijke ringweg tot een geringer verkeersaanbod op de Van Iddekingeweg zal leiden. Er zal dan in hun buurt naar hun verwachting sprake blijven van sluipverkeer, dat de verkeerslichten van de Paterswoldseweg wil vermijden. Met de Vereniging is overleg gepleegd hoe dit probleem voorkomen kan worden. Dit is uitgemond in een voorstel om de Canadalaan ter hoogte van het plein voor doorgaand autoverkeer af te sluiten. Deze maatregel komt ook de kwaliteit van het winkelplein als verblijfsgebied ten goede, aangezien er dan uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer. De wens van de Vereniging om ook de verkeerscirculatie in de buurt te wijzigen hebben wij niet gehonoreerd. De Vereniging

ervaart het huidige 2-richtingverkeer op de Canadalaan als problematisch, mede door het halen en brengen van kinderen van en naar de scholen aan de laan. Van de noodzaak voor wijziging van de verkeerscirculatie ten gevolge van de afsluiting van de Canadalaan bij het Overwinningsplein zijn wij niet overtuigd. Deze maatregel zou ook tot fysieke ingrepen aan de Laan van de Vrede leiden (vervangende parkeerplaatsen) en de drukte hier vergroten door de invoering van 2-richtingverkeer. Daarmee zou een eventueel probleem worden verplaatst naar een andere plek in de buurt. Bovendien zal door het afsluiten van de Canadalaan ter hoogte van het Overwinningsplein het sluipverkeer verdwijnen.

- Tijdrovend zijn ook geweest de besprekingen over de contracten met het oog op de kostenverdeling en om te komen tot de meest gunstige fiscale constructie.

Procedures, planning en inspraak

Voorwaardelijk voor de uitvoering van het inrichtingsplan zijn de onherroepelijke bouwvergunningen voor de kerk en het complex met de supermarkt. Deze fase is inmiddels bereikt, zodat we de procedure voor de raadsvaststelling van het inrichtingsplan hebben gestart. Hiertoe is het plan tervisie gelegd en is een inloopavond georganiseerd waar een groot aantal belangstellenden gebruik van hebben gemaakt. Tijdens die avond bestond de gelegenheid om vragen te stellen aan de aanwezige leden van de projectgroep en ook om schriftelijk zienswijzen in te dienen. Deze reacties en de overige schriftelijke opmerkingen over het plan zijn opgenomen en door ons becommentarieerd in de bijgevoegde inspraakrapportage. Daarin kunt u zien, dat de binnengekomen reacties voor ons aanleiding zijn geweest om het plan op onderdelen nog bij te stellen. De belangrijkste hiervan zijn:

- toepassing van 2-richtingverkeer op het hele plein, zodat het winkelcentrum zowel via de oostkant als de westkant is te bereiken.
- geen toepassing van asfalt op de route over het plein, maar betonklinkers in dezelfde grijs tint als de voetgangerszone voor de winkels; dit geeft het geheel een uitstraling van een verblijfsgebied in plaats van een verkeersruimte;
- mede daardoor een geringer hoogteverschil tussen het voetgangers- en het pleindeel;
- vanwege verkeersveiligheid verlengen van de parkeerhavens aan het zuidelijke deel, waardoor het zicht van vertrekkende automobilisten op naderende fietsers en omgekeerd wordt vergroot.

Inmiddels zijn de eerste voorbereidende werkzaamheden voor de verbouw van de kerk al gestart. In november 2006 zal worden gestart met de bouw van het appartementencomplex/supermarkt, die naar verwachting in januari 2008 afgerond is. De gemeente haakt aan met de uitvoering van de herinrichting van het plein in het voorjaar van 2007, zodat de gehele operatie aan het Overwinningsplein begin 2008 gereed is.

Financiële paragraaf

Resultaat

In de onderliggende grondexploitatie Overwinningsplein is ingegaan op de financiële stand van zaken van het project. Voor een uitvoerige beschrijving hiervan en toepassing van het gehanteerde boxenmodel wordt daar naar verwezen.

In deze paragraaf wordt in grote lijnen de financiële stand van zaken (box 1 en 2) aangegeven en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

De totale investeringskosten van het project Overwinningsplein worden geraamd op € 2.075.000,= op eindwaarde (31 december 2008).

De bijdragen worden geraamd op € 2.075.000,= op eindwaarde (31 december 2008).

Het verwachte resultaat is budgettair neutraal.

Kansen en risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van een aantal risico's. Een tegenvallend aanbestedingsresultaat is een risico. Daarnaast is een overschrijding van de geraamde planontwikkelingskosten een risico.

Indien een of meerdere van deze kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken over de € 45.000,= meldingen aan de raad.

Kosten en dekking

De kosten van het project worden geraamd op € 2.075.000,= inclusief afdracht aan BTW compensatiefonds ad € 35.000,=. Deze kosten worden gedekt middels de volgende posten:

Grondverkoop	€ 674.000,=
Incidenteel nieuw beleid 2005	€ 500.000,=
Incidenteel nieuw beleid 2006	€ 500.000,=
ISV-1 Mkb	€ 159.000,=
ISV-2 ambitieverhoging (3LM2013-1000)	€ 125.000,=
V&V bijdrage fietsvoorzieningen	€ 25.000,=
Bijdrage SBH riolering	€ 92.000,=
Totale dekking	€ 2.075.000,=

Realiseringsovereenkomst

De afspraken tussen ons en de ontwikkelaar over de onderlinge taakverdeling en de toedeling van kosten zijn vastgelegd in een realiseringsovereenkomst.

De exploitatiebegroting en de realiseringsovereenkomst liggen voor u ter inzage in de visietrommel. de inspraakrapportage Herinrichting Overwinningsplein vast te stellen;

Besluit

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. het inrichtingsplan Overwinningsplein vast te stellen;
- II. de exploitatiebegroting Overwinningsplein vast te stellen;
- III. voor de planontwikkeling en uitvoering een netto krediet beschikbaar te stellen van € 2.075.000,= inclusief verwachte afdracht aan de BCF-egaliseringsreserve van € 35.000,=, met als dekking de in de financiële paragraaf aangegeven middelen;
- IV. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen;