

Raadsvoorstel



Onderwerp **Planontwikkeling Vuursteenlocatie**

Registratienr. 5554583 Steller/telnr. A. Terpstra / 8702 Bijlagen 1

Classificatie Geheim Openbaar
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. in te stemmen met het stedenbouwkundig ontwerp voor de Vuursteenlocatie;
- II. de exploitatiebegroting Vuursteenlocatie vast te stellen;
- III. voor het project Vuursteenlocatie een krediet beschikbaar te stellen van € 601.000,-- en dit te dekken uit de opbrengsten grondverkoop;
- IV. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op de voormalige schoollocatie van OBS De Vlint aan de Vuursteenstraat heeft projectontwikkelaar Trebbe Wonen B.V. een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor 38 woningen. Hierover hebben wij u op 8 april 2015 en (brief met kenmerk 4922425) en 6 januari 2016 (brief met kenmerk 5425958) geïnformeerd. De plannen op deze locatie vormen de afronding van de woonbuurt Elderzoom.

Sinds september 2014 is de gemeente in gesprek met Trebbe Wonen B.V. over de ontwikkeling van deze locatie. De gesprekken hebben geleid tot overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp, het woningbouwprogramma en de grondkosten. De gemeente maakt kosten voor planontwikkeling en planbegeleiding tot aan de eindoplevering, de inbrengwaarde van de schoollocatie en sloop van de school. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering is het nodig de beschikking te hebben over een krediet van € 601.000,-- . De totale door de gemeente te maken kosten worden gedekt uit de opbrengsten uit de grondverkoop aan Trebbe Wonen B.V.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is bepaald op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma en de te realiseren vrij op naam prijzen. Het plan omvat de bouw van 38 grondgebonden woningen. Voor het binnengebied is uitgegaan van 18 grondgebonden woningen voor senioren. Bij voldoende interesse uit deze doelgroep kan in het binnengebied een "Knarrenhof" worden gerealiseerd. Hieronder wordt verstaan een woonplek voor ouderen in de vorm van een hofje, waarbij "zorg voor elkaar" het uitgangspunt is. Indien er niet voldoende vraag naar deze woningen is, dan worden in het middengebied 18 grondgebonden rijwoningen in twee lagen gerealiseerd.

B&W-besluit d.d.: 8 maart 2016

Aanleiding en doel

Om de plannen op de voormalige schoollocatie te realiseren, maakt de gemeente kosten voor planontwikkeling en planbegeleiding, de inbrengwaarde van de schoollocatie en de sloop van de school. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering is het nodig de beschikking te hebben over een krediet van € 601.000,--.

Kader

Voor de ontwikkeling op deze locatie zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Bestemmingsplan Vinkhuizen, vastgesteld door uw raad in juni 2007;
- Woonvisie "Wonen in Stad", vastgesteld door uw raad in juni 2015;
- Meerjarenprogramma (MJP) Structuurvisie Wonen 2016, vastgesteld door uw raad in januari 2016.

Hierin zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De aan te leggen weg in het verlengde van de Onyxstraat (noord-zuid) is strijdig met het bestemmingsplan. De ontwikkelaar dient hiertoe een aanvraag strijdig gebruik in;
- In de MJP Structuurvisie Wonen 2016 worden gezinnen als een belangrijke doelgroep aangewezen. Nieuwbouw van eengezinswoningen voor gezinnen aan de stadsrand is een belangrijk middel om gezinnen aan de stad te binden. De woningbouw op de Vuursteenlocatie draagt bij aan dit uitgangspunt;
- Een van de uitgangspunten van de woonvisie "Wonen in Stad" is het realiseren van alternatieve huisvesting voor ouderen, zoals nieuwe woonvormen om langer in de eigen woning te kunnen blijven wonen. De eventuele bouw van een Knarrenhof, zoals tevens aangegeven in de MJP Structuurvisie Wonen, kan voorzien in deze behoefte;
- In de woonvisie "Wonen in Stad" wordt aandacht besteed aan de risico's van aardbevingen. In dit project wordt door de ontwikkelaar aardbevingsbestendig gebouwd.

Het ruimtelijk kader voor de woningbouwontwikkeling wordt gevormd door het stedenbouwkundig ontwerp. Bij dit stedenbouwkundig ontwerp gaat het om het voortzetten en afmaken van het plan Eelderbaan. Het ontwerp is in zijn uitwerking een logische voortzetting van de reeds gerealiseerde buurt. In het plangebied is ruimte voor circa 40 eengezinswoningen. Aangezien het hier een stedelijke rand betreft hoort daar een bebouwingshoogte van ten minste 3 bouwlagen bij. In het binnengebied worden woningen gerealiseerd met een bouwhoogte van 2 bouwlagen. De voortzetting van de structuur c.q. het stratenpatroon, kenmerkend voor de wijk Vinkhuizen, is een gegeven.



Schetsplan Vuursteenlocatie

Het ontwerp voldoet aan de parkeernormen, vastgesteld in de Beleidsregels parkeernormen 2012. Parkeren voor bewoners wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. Het bezoekersparkeren wordt deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte (binnen het plangebied) opgelost.

Het bouwplan noodzaakt tot het kappen van bomen. Van de 74 bomen in het plangebied worden 19 bomen behouden en moeten er 55 gekapt worden. Dit is vastgelegd in de Bomen Effect Analyse, waarover wij uw raad op 6 januari 2016 (brief met kenmerk 5425958) geïnformeerd hebben.

De ontwikkeling grenst zowel aan de west- als zuidzijde van het plangebied aan de Stedelijke Ecologische Structuur. De westzijde is bestaand ecologisch kerngebied, de zuidzijde heeft de kwalificatie van te ontwikkelen ecologische verbinding. De planontwikkeling biedt ruimte om deze kwaliteiten te versterken. Door middel van afgrenzende hagen, een nieuwe boomstructuur en ecologische oevers wordt het verlies van groen gecompenseerd en versterkt.



Ontwerp openbare ruimte Vuursteenlocatie

Argumenten en afwegingen

De voorgestelde ontwikkeling past in het kader zoals hierboven is geformuleerd.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De gemeente heeft de wijkraad Vinkhuizen twee keer bijgepraat over de ontwikkelingen op deze locatie. Ook heeft de initiatiefnemer van de Knarrenhof (seniorenwoningen in het binnengebied) zijn plannen aan de wijkraad gepresenteerd. Tot slot zijn de direct omwonenden door de ontwikkelaar uitgenodigd voor een inloopavond die heeft plaatsgevonden op woensdag 27 januari 2016. Er zijn ca. twintig geïnteresseerden geweest. Tijdens de bijeenkomst zijn voornamelijk informatieve vragen gesteld.

Financiële consequenties

Een totaaloverzicht van kosten en opbrengsten is als vertrouwelijke bijlage 1 aan het raadsvoorstel toegevoegd. Hieronder een resumé.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is bepaald op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma en de te realiseren vrij op naam prijzen. Het plan omvat de bouw van 38 grondgebonden woningen met vrij op naam prijzen van € 189.000,- tot € 295.750,-. Voor het binnengebied is uitgegaan van 18 grondgebonden woningen in de prijsklasse € 189.000,- tot € 199.000,- v.o.n. De definitieve te realiseren woningtypen in het middengebied zijn nog afhankelijk van de haalbaarheid van de realisatie van woningen voor senioren. Bij voldoende interesse uit de doelgroep kan in het binnengebied een "Knarrenhof" worden gerealiseerd. Is er niet voldoende vraag naar deze seniorenwoningen dan worden in het middengebied 18 grondgebonden rijenwoningen in twee lagen gerealiseerd.

Kosten

De kosten worden gevormd door de inbrengwaarde van de schoollocatie, de kosten van sloop van de opstallen, waaronder een gymzaal, en de gemeentelijke kosten van planontwikkeling en planbegeleiding tot aan de eindopleving, waaronder de kosten van projectmanagement, vastgoedontwikkeling, juridische zaken en het Ingenieursbureau.

Opbrengsten

De grondwaarde van de uit te geven bouwterreinen is berekend op basis van een residuele grondwaardeberekening. Onderhandelingen tussen gemeente en projectontwikkelaar hebben geleid tot overeenstemming over de grondkosten.

De kostenraming van de door de projectontwikkelaar in te schakelen wegenbouwaannemer is door het gemeentelijk Ingenieursbureau beoordeeld op marktconformiteit en akkoord bevonden. De uitvoering vindt plaats op basis van door de gemeente verstrekte civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden.

Resultaat

Kosten en opbrengsten resulteren in een positief exploitatieresultaat van € 565.000,-.

Krediet

Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering is het nodig de beschikking te hebben over een krediet van € 601.000,-.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2016
Planontwikkeling Vuursteenstraat

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- / Collegevoorstel	Planontwikkeling Vuursteenstraat
Besluitvorming (orgaan - datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2016-2017
Soort wijziging	Investing

Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro		
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren		
08. Wonen	08.1 Gezinnen	SO Ontwikkeling en Urv	I	601	601	0		
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING						601	601	0

Overige consequenties

Geen

Vervolg

Start van de bouw wordt verwacht in het najaar van 2016.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

Bijlage:
- Exploitatiebegroting