

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Brivecllocatie

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

De zone tussen de Westelijke Ringweg en het Reitdiep is van oudsher industriegebied. Vanaf de jaren '90 is het gebied langzaam van kleur aan het verschieten. Grootschalige industrie verdween en nieuwe ontwikkelingen ontstonden, zoals de transformatie van de Ommelandenfabriek tot hoogwaardige kantoorlocatie. U heeft deze ontwikkelingen in 2002 geformaliseerd met het onderschrijven van de conclusies uit een rapport over de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, waarmee u heeft bepaald dat dit gebied zich leent voor verdere transformatie tot vooral wonen of woon-/werkcombinaties.

Dit raadsvoorstel betreft de Brivecllocatie, het eerste onderdeel van de Reitdiepzone waarvoor we u een plan tot transformatie voorleggen. De Brivecllocatie wordt begrensd door de Ommelandenfabriek en de Pleiadenlaan en is zo'n 2,2 ha groot. Voor dit gebied is een plan gemaakt om 27.500 m2 programma te realiseren, met minimaal 22.500 m2 woningbouwprogramma (± 220 woningen) en maximaal 5.000 m2 additioneel programma (geen detailhandel). Het additionele programma mag omgezet worden in woningbouw (50 woningen), zodat er tussen de 220 en 270 woningen worden gerealiseerd.

Het initiatief voor de ontwikkeling werd genomen namens de grondeigenaar Brivec (een samentrekking van de achternamen van de eigenaren, de heren Brink en Van der Vecht). Brivec werkt bij deze locatie samen met Jorritsma Bouw. Ons college heeft begin 2006 een contract met hen gesloten waarin de gemeentelijke voorwaarden zijn verwoord. Deze voorwaarden betroffen niet alleen de stedenbouwkundige uitgangspunten en de rolverdeling tussen ontwikkelaar en gemeente, maar hielden ook een gevraagde bijdrage van € 4.600,--/woning in. Gezien de benodigde investeringen in het gebied en in de bovenwijkse voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied konden we deze bijdrage verantwoorden richting ontwikkelende partij. Daarnaast is afgesproken dat de ontwikkelaar het eerste recht van koop heeft op de kavel net ten noorden van de Pleiadenlaan. Deze is in gemeentelijk bezit en kan ingezet worden ten behoeve van de ontwikkeling.

Met dit voorstel vragen we u de ruimtelijke onderbouwing vast te stellen als kader waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Met deze ruimtelijke onderbouwing kunnen bouwvergunningen op basis van artikel 19 WRO worden afgegeven. Overigens is naast het vaststellen van dit voorstel door uw raad tevens een zoge-naamde partiële bestemmingsplanwijziging nodig om de geluidsruimte om het bedrijventerrein terug te leggen. Het voorontwerp-bestemmingsplan gaat over een groter gebied, namelijk de gehele zone tussen de spoorbrug en de Noordelijke Ringweg. Het voorontwerp-bestemmingsplan is tegelijkertijd met de ruimtelijke onderbouwing van de Briveclocatie voor inspraak en overleg vrijgegeven. Om een bouwvergunning te kunnen afgeven is het noodzakelijk dat ons college het ontwerp-bestemmingsplan heeft vastgesteld en ter inzage heeft gelegd. Dit staat gepland in oktober/november 2007. Overigens zijn er op het voornemen de geluidsruimte terug te leggen geen inspraakreacties binnengekomen.

Naast de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing vragen we u ook een krediet ad € 600.000,-- beschikbaar te stellen voor investeringen in de openbare ruimte binnen het plangebied, inclusief voorbereiding en toezicht, overige intern gemeente-lijke plankosten en rentekosten, kostenstijgingen en onvoorzien. Deze kosten worden gedekt met de bijdrage van de ontwikkelaar. Het minimum aantal woningen dat is afgesproken bedraagt 220. Daarmee verwachten we minimaal $220 * 4600 = € 1.012.000,--$ te ontvangen, waardoor een verwacht positief resultaat van € 412.000,-- ontstaat. Conform afspraken met de ontwikkelende partij stellen we voor het uiteindelijke positieve resultaat te reserveren voor investeringen in de openbare ruimte in de omgeving van het plangebied. We stellen voor deze vereffening te laten lopen via de egalisatiereserve grondzaken.

Voor een toelichting op de ruimtelijke onderbouwing verwijzen we naar de stukken in de visietrommel, te weten de door Buegel Hajema opgestelde "Ruimtelijke onderbouwing Brivec-locatie" en het Beeldkwaliteitsplan Briveclocatie Groningen van AAS Architecten. Conform de afspraken met de ontwikkelende partij zijn beide stukken opgesteld voor rekening en risico van deze partij.

In dit raadsvoorstel gaan we specifiek in op een aantal aspecten van de ontwikkeling, te weten:

- Bouwplan
- Inspraakreacties
- Milieu, ecologie en archeologie
- Beheer
- Participatie
- Relatie met omgeving
- Financiën
- Planning

Bouwplan.

De 220 tot 270 woningen worden gerealiseerd in 8 blokken, waarbij het programma zeer gevarieerd is: eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen. Vier blokken staan langs het Reitdiep, drie langs de Westelijke Ringweg. Deze gebouwen zijn 3 tot 6 woonlagen hoog. Het achtste blok sluit de zone af en ligt tegen de Pleiadenlaan. Dit is het hoogste bouwblok waarvan het hoogste punt 9 verdiepingen hoog is. Onder de

blokken wordt ondergronds geparkeerd. Door het hoogteverschil tussen Reitdiep en Ringweg, waarbij het water van het Reitdiep hoger ligt(!), kan deze garage op een natuurlijke manier worden aangelegd. Overigens telt de parkeer-garage in publiekjuridische zin als extra bouwlaag, d.w.z. bovenop de genoemde woonlagen. Het bezoekersparkeren vindt plaats op straat. De parkeernorm bedraagt in totaal 1,5 parkeerplaats per woning.

Ons college heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat het uiteindelijke (woon)-programma nog kan worden gewijzigd, afhankelijk van de marktvrage: d.w.z. waar nu appartementen worden gedacht kunnen ook maisonnettes o.i.d. worden gerealiseerd. Daarnaast is afgesproken dat er een additioneel programma (geen detailhandel) van maximaal 5.000 m² mag worden gerealiseerd.

Bij de uitwerking van de plannen zit nog een flexibel onderdeel: in de plannen wordt uitgegaan van een weg tussen het afsluitende, hoge bouwwerk en de overige 7 blokken. Onder voorwaarde dat de ontwikkelaar onze kavel voor een prijs koopt alsof er een programma wordt gerealiseerd, zou de ontsluitingsweg richting Pleiadenlaan ook om alle gebouwen, dat wil zeggen over onze kavel, mogen lopen.

Overigens wordt het plangebied de komende jaren nog niet ontsloten op de Pleiadenlaan. Deze toekomstige aansluiting hangt samen met het ongelijkvloers maken van alle aansluitingen op de Westelijke Ringweg. Gezien de korte afstand tussen de Pleiadenbrug en het kruispunt Pleiadenlaan/Ringweg is het verkeerskundig niet verantwoord hier een aansluiting te maken. In het ongelijkvloers maken van het kruispunt Pleiadenlaan/Ringweg wordt de komende jaren niet voorzien; in de gezamenlijke afspraken tussen gemeente en provincie komen andere kruispunten eerder aan de beurt.

Het plan wordt daarmee de komende jaren alleen vanaf de noordkant ontsloten voor autoverkeer. Vanaf de zuidrichting via de afrit van de Ringweg richting het tankstation (waar dan een U-bocht moet worden genomen); vanaf de noord- en oostrichting tot 1 januari 2011 via het met VRI's georganiseerde kruispunt op het kruispunt Ringweg/Hogeweg. Dit kruispunt wordt per genoemde datum opgeheven in verband met afspraken in het kader van het ongelijkvloers maken van het knooppunt Noordelijke Ringweg/ Westelijke Ringweg. Daarmee wordt de toegangsweg vanuit noordelijke en oostelijke richting het kruispunt Friesestraatweg/Prof. Uilkensweg (en dan via Reitdiephaven richting de Briveclocatie).

Participatieparagraaf.

De planvorming vond plaats voor de datum waarop formeel het participatiebeleid is vastgesteld. Wel hebben we de plannen na vrijgave voor inspraak en overleg besproken met de wijkraden van Paddepoel en Vinkhuizen. In algemene zin zijn de wijkorganisaties enthousiast over ontwikkelingen binnen de zone, gezien het huidige rommelige karakter van het gebied.

De inspraakperiode liep van 22 maart tot en met 19 april 2007. Tijdens deze inspraakperiode is op 2 april een inspraakavond georganiseerd in 't Vinkhuys waar zo'n 30 belangstellenden aanwezig waren. Gemeente en AAS Architecten hebben daar de plannen gepresenteerd. Tijdens de inspraakperiode is een beperkt aantal negatieve

reacties binnengekomen. Dit betrof vooral vragen van flatbewoners van de dichtstbijzijnde flats. De bewoners van de Spicaflat hebben nog een petitie ingeleverd. Op zich zijn de opmerkingen over vermindering van uitzicht en de zorgen over minder privacy en zontoetreding voorstelbaar; echter op basis van een objectieve beoordeling kan aangetoond worden dat de flatbewoners er in de praktijk geen last van hebben. Wel hebben we de plannen naar aanleiding van de reacties op één punt aangepast. De vrijstellingsmogelijkheid tot het bouwen van een extra laag is uit het definitieve voorstel gelaten. Dit is overigens afgestemd met de ont-wikkelaar. Voor details verwijzen we naar het door ons vastgestelde inspraakrapport in de visietrommel.

Milieu, ecologie en archeologie.

De twee milieuzaken die spelen bij deze ontwikkeling zijn bodem en geluid. Op basis van een door de ontwikkelaar te verzorgen bodemonderzoek en eventuele sanering zal de bodem geschikt worden gemaakt voor het programma.

De geluidsproblematiek ligt genuanceerd. De nabijheid van de Ringweg maakt het noodzakelijk voorzieningen te treffen. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen deze voorzieningen niet middels geluidsschermen te realiseren, maar in de architectuur. De gevels worden niet volledig "doof" gemaakt (d.w.z. geen openingen aan ringwegzijde), maar door middel van een soort binnenbalkon met te openen delen kunnen ook aan de ringwegzijde leefbare vertrekken worden aangebracht. Ons college heeft de gekozen oplossing inmiddels getoetst en goedgekeurd.

Voor wat betreft ecologie en archeologie zijn inventarisaties opgesteld, op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat hier geen belemmering voor de ont-wikkeling gaat ontstaan.

Beheerparagraaf.

Hoewel de planvorming zich voornamelijk op particulier terrein afspeelt zal een deel van het terrein terugkomen naar de gemeente, als openbaar - door Stadsbeheer te beheren - gebied. Dit betreft de parallelweg inclusief stoep en het openbaar gebied tussen de huizen en Reitdiep. De semi-openbare ruimte op het binnenterrein, bovenop de parkeergarage wordt privaat bezit (waarschijnlijk geregeld met een VVE-constructie). Bij de planontwikkeling is Stadsbeheer betrokken. Het uit-eindelijk ontwerp zal beheervriendelijk zijn. Overigens is de buitenruimte in opdracht van de ontwikkelaar ontworpen door het bureau B&B uit Amsterdam. We hebben daarbij speciaal gewezen op de noodzaak de buitenruimte van de huizen aan de Reitdiepzijde dusdanig te ontwerpen dat er geen achterkant ontstaat, waar bijvoorbeeld het afval wordt geplaatst.

Plannen in de rest van de zone.

In het onlangs door u behandelde raadsvoorstel over de aanleg van de fietsbrug ACM hebben we u aangegeven dat we positief reageren op plannen voor ontwikkelingen binnen de zone. De meest concrete ontwikkeling op dit moment is die van het voormalige Intense Stadproject ACM-locatie, die onlangs door In is gekocht. Daarnaast worden we regelmatig benaderd over een doorstart van deelgebieden uit het andere voormalige Intense Stadproject binnen de zone, Reitdiepsplein. Dit betreft de deelgebieden (van noord naar zuid) Struktonlocatie op voormalig tuincentrum Vroom,

de Ovinglocatie en de locatie van de Alfa- en Citroëngarages. Deze plannen zijn tot nu toe niet concreet.

Financiële paragraaf.

Zoals gezegd betalen de ontwikkelende partijen de gemeente € 4.600,-- (exclusief BTW) per gebouwde woning. Met een verwachte productie van 220 woningen bedragen de gemeentelijke inkomsten daarmee € 1.012.000,-- (exclusief BTW). De gemeente legt de openbare infrastructuur aan (buitenruimte tussen huizen en Reitdiep en de openbare ruimte naast de Ringweg). De kade zelf wordt overigens betaald door de ontwikkelaar, evenals de inrichting van het binnengebied.

De kosten die voor rekening van de gemeente komen zijn begroot op totaal € 600.000,--, voor welk bedrag ons college uw raad voorstelt een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen, exclusief BTW. Dit betreft € 400.000,-- uitvoeringskosten, € 100.000,-- kosten planontwikkeling en voorbereiding- en toezicht en € 100.000,-- rente, kostenstijging en onvoorzien. We verwachten daarmee dat vanuit dit project uiteindelijk € 412.000,-- kan worden bijgedragen aan verkeersplannen in de omgeving van de Briveclocatie, zoals een toekomstige aansluiting met de Pleiadenlaan.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Ruimtelijke onderbouwing BRIVEC-locatie					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocatie	600.000	600.000	-			-
Totale begrotingswijziging	600.000	600.000	-	-	-	-

De meest zuidelijke kavel binnen het ontwikkelingsgebied is zoals aangegeven in gemeentelijk eigendom. Met de ontwikkelende partijen is in de overeenkomst afgesproken dat zij het eerste recht hebben op koop van die delen van de kavel die uiteindelijk niet nodig blijken te zijn voor verkeerskundige aanpassingen. De verkoop van deze kavel zit niet in bovenstaande begroting.

Planning.

De ontwikkelaar heeft aangegeven medio volgend jaar te willen beginnen met de bouw van een drietal bouwblokken, inclusief de eerste fase van de ondergrondse parkeergarage.

Besluit.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de ruimtelijke onderbouwing Briveclocatie vast te stellen;
- II. voor de inrichting van het openbaar gebied binnen de ontwikkeling een uitvoeringskrediet van € 600.000,-- (exclusief BTW) beschikbaar te stellen, te dekken uit de verwachte bijdrage van de ontwikkelaar ad € 1.012.000,--;
- III. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen;
- IV. het verwachte positieve resultaat te reserveren voor toekomstige investeringen binnen de zone Westelijke Ringweg/Reitdiep en nadere voorstellen daartoe af te wachten.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.