

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1572543

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541

Groningen,

Aan de raad,

Begin november 2007 heeft ons college u geïnformeerd over het voortraject en de start van het inspraaktraject van de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} ¹ Plutolaan 541. Later ben u uitgenodigd voor de inspraakavond van 6 december 2007.

Verskillende fracties hebben aan deze uitnodiging gehoor gegeven, waren aanwezig en hebben actief meegedaan aan de discussies over het plan.

Bouwplan.

In het Nieuw Lokaal Akkoord hebben gemeente en woningbouwcorporaties afspraken gemaakt over de woningbouwopgave voor de komende tien jaren. Gezamenlijk zijn de ambities gedefinieerd waar partijen voor staan.

Onder meer: betere aansluiting van woningbouw op de huidige woonwensen, vermindering van wachttijd voor woningzoekenden en verbetering van de doorstroming. Met name voor starters op de huurmarkt en jonge huishoudens bestaat een fors tekort.

Woningbouwcorporatie "De Huismeesters" heeft het bouwplan Plutolaan 541 vanuit deze behoefte opgezet en hebben getracht een optimum te vinden in het aantal te bouwen woningen. Het eindresultaat van dit ontwerp-proces was een bouwblok van 7 lagen waarin 26 appartementen zijn ondergebracht en een rijtje met 7 grondgebonden woningen in 2 lagen. Allemaal in de categorie sociale huur. De openbare ruimte zal voor rekening en risico van De Huismeesters ingericht worden. De rol van de gemeente beperkt zich tot een toetsende en begeleidende rol.

¹ Het bestemmingsplan laat op de locatie geen woonbestemming toe. Middels een artikel 19-procedure kan een vrijstelling worden gegeven. Ons college is daartoe volgens de provinciale vrijstellingenlijst bevoegd. Een ruimtelijke onderbouwing is voldoende als planologische onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing moet alleen gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. De raad en de provincie worden daarbij niet ingeschakeld.

Om een nog zorgvuldiger belangenafweging mogelijk te maken, heeft ons college besloten de ruimtelijke onderbouwing een uitgebreider proces te laten doorlopen. Daarom is sprake van een Ruimtelijke Onderbouwing^{plus}.

Inspiraakreacties.

Bij dit raadsvoorstel ontvangt u de inspraakrapportage. Deze rapportage geeft u een goed inzicht over het proces van inspraak, de reacties van de bewonersorganisaties en omwonenden en de antwoorden van ons college.

Vooruitlopend op de formele inspraakperiode zijn meerdere contacten met de bewonersorganisaties geweest. Getracht is om maximaal in te gaan op de gestelde vragen en om de suggesties te verwerken in het plan.

Vanaf het begin was de hoogte van het appartementenblok hét grote discussiepunt. De Huismeesters heeft uitgelegd dat de hoogte van 7 lagen het minimum vormt voor de haalbaarheid van het project, waarbij al gerekend is met een maximale onrendabele top. Omwonenden wijzen in dit verband op nadelige effecten als: beperking uitzicht, schaduwwerking, verhoging windoverlast en aantasting woongenot. Ons college erkent dat met de bouw van dit blok ten opzichte van de huidige situatie een verandering optreedt, maar is van mening dat dit in een stedelijke omgeving toelaatbaar is. Op andere plekken in de buurt komen min of meer vergelijkbare situaties voor.

Een gebouw geeft schaduwwerking naar de omgeving. In bijlage 6 van het inspraakrapport is een uitgebreide bezonningsstudie opgenomen. Daarin wordt op verschillende momenten in het jaar de schaduw getoond. Het is gebruikelijk dit alleen op 21 maart/21 september en midden in de zomer zichtbaar te maken. Het buurtplatform heeft gevraagd om diagrammen op meerdere data; daarom zijn die ook gemaakt voor 21 februari/21 oktober en in de winter. De conclusie is dat de schaduwwerking beperkt is, de bestaande bebouwing geeft ook schaduwwerking, de onderste lagen van de (jongeren)flat aan de Zonnelaan liggen aan het einde van de middag gedurende een korte periode in de schaduw.

Ten aanzien van wind heeft onderzoek door een extern bureau uitgewezen dat de windsituatie door het bouwplan op vele plekken gunstiger wordt en slechts op één plek ongunstiger. Per saldo levert het dus een geringe verbetering op.

Er zijn suggesties gedaan voor alternatieven. Het meest besproken alternatief is "spiegelen" van het bouwplan. In de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541 en in de inspraakrapportage is hier uitgebreid op ingegaan. Stedenbouwkundig levert spiegelen een onlogisch ontwerp op. De laagbouw komt in die situatie aan de schaduwkant van de hoogbouw te liggen. Ook zou hierdoor de nieuwbouw dichter op de woningen aan de Planetenlaan komen te staan dan in het gepresenteerde plan van Holvast & Van Woerden. Qua hinder zou het alternatief dus voor de één iets opleveren, maar voor anderen een nieuw bezwaar vormen. Ook vormt het stedenbouwkundig gezien geen sterke compositie. In het gepresenteerde bouwplan vormt de hoogbouw de beëindiging en begeleidt de nieuwbouw de knik in de Plutolaan.

Wat levert het bouwplan op?

De Huismeesters investeren in de wijk en bouwen voor 33 jonge huishoudens een passende huurwoning. De huidige situatie is een verrommelde plek die netjes ingevuld wordt en waarover omwonenden mogen meepraten. Er komen jonge werkende mensen (starters) in de buurt, hetgeen positief is voor de leeftijds- en bevolkingsopbouw van de wijk.

In het wijkperspectief voor Paddepoel in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) wordt als ontwikkelingsrichting een pluriforme wijk genoemd. Hiervoor is een gevarieerd woningaanbod in zowel de koop- als huursector noodzakelijk. Het eenzijdige karakter van de wijk zowel wat betreft woningtypes als bevolkings-opbouw kan daarmee worden omgebogen. Deze huurwoningen passen in die doelstelling en maken onderdeel uit van de binnen het NLA door de corporaties te bouwen 3500 sociale huurwoningen.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage Plutolaan 541;
- II. de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.