

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1421884.

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling stedenbouwkundig plan Achter de Reitdijk.

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In mei 2005 heeft u een ontwikkelingsplan vastgesteld als uitwerking van de nota "Sport in Beeld, Gronings sportbeleid weer in vorm". Als uitvloeisel van dit beleid komen de sportvelden in Paddepoel Zuidwest op 1 januari 2008 vrij voor een woningbouwontwikkeling.

Ten behoeve van de woningbouw dient een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden voor het plangebied. Dit stedenbouwkundig plan is de aanzet daartoe.

Het concept stedenbouwkundig plan Achter de Reitdijk is vrijgegeven voor inspraak en heeft van 12 april tot en met 17 mei 2007 ter inzage gelegen. We leggen het definitieve stedenbouwkundig plan Achter de Reitdijk nu ter vaststelling aan u voor.

Gedurende de afgelopen periode, waarin het stedenbouwkundig plan de procedure doorliep, is de idee verder uitgewerkt een deel van de woningen, als pilot, in eigen ontwikkeling te nemen. Het voorstel "Ontwikkelingspilot Achter de Reitdijk" leggen we u hierbij tevens ter vaststelling voor.

Het plan.

Het plangebied is onderdeel van Paddepoel Zuidwest. Het wordt begrensd door de nieuwbouw in het wijkvernieuwingsgebied aan de Voermanstraat, Zuiderkruislaan en de Andromedastraat, het Zonneplantsoen aan de Grote Beerstraat, de Zonnelaan en de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool v.v.

Het plangebied bevat een aantal deelgebieden die door diverse partijen ontwikkeld worden:

- op de reeds genoemde sportvelden worden 64 grondgebonden koopwoningen ontwikkeld binnen een grondexploitatie van de gemeente.
- Op het grondgebied van de Heymansstichting, Blauwbörgje (op de hoek Zonnelaan en de spoorlijn), ontwikkelt Woonzorg in diverse fasen een nieuw verzorgingscomplex met een maximale bouwhoogte van 50 m met daarbij een appartementencomplex als aanleunwoningen in drie lagen. Het bestaande zorgcomplex wordt afgebroken nadat de eerste fase is gerealiseerd.

- Op het grondgebied van de christelijke onderwijsorganisatie ontwikkelt Schuttegroep uit Zwolle een complex voor jongeren c.q. studenten met een kantoorvoorziening voor de genoemde organisatie. De maximale bouwhoogte van het te ontwikkelen complex is vastgelegd op max. 30 m. De bestaande gebouwen worden daartoe gesloopt.

Het ontwerp voor het gebied van de sportvelden vloeit voort uit enerzijds het doorzetten van de nieuwe ruimtelijke structuur van het wijkvernieuwingsgebied door het doortrekken van de beide straten Voermanstraat (reeds in een eerder stadium gerealiseerd) en de Orion-/Andromedastraat naar het zuiden en anderzijds uit het inspelen op het behoud van de huidige ecologische zone en het huidige groen in het gebied. De groene zone vormt als zodanig de groene ecologische kern van het nieuwe kwalitatief hoogwaardig woonmilieu en functioneert als een aantrekkelijke wandelroute en recreatieve ruimte. De voor de realisering van het plan noodzakelijk aan te tasten groen en ecologie worden in het gebied zowel kwalitatief als kwantitatief gecompenseerd door extra aanplant en ecologische voorzieningen.

De ontsluiting van het gebied voor het autoverkeer wordt geregeld via de Zuiderkruislaan waar de drie doodlopende straten op aansluiten.

De doelstelling voor dit gebied is, evenals die voor het aangrenzende wijkvernieuwingsgebied, het streven naar een gevarieerd woningaanbod en naar een diversiteit aan woonmilieus.

Aan weerszijden van de groene kern binnen de twee tussenliggende doodlopende wegen zijn ca. 35 geschakelde grondgebonden woningen en twee-onder-een kappers van maximaal 4 woonlagen gesitueerd. Aan de andere zijde van de doodlopende wegen worden ca. 15 twee-onder-een kappers gebouwd op brede ondiepe kavels.

Aan de oostzijde van de sportvelden aansluitend aan het gebied Blauwbörgje worden in een later stadium nog ca. 14 stads(rij)woningen van twee bouwlagen en een kap aan de nieuwe doorgetrokken Andromedastraat gebouwd, analoog aan de reeds gebouwde stadswoningen aan de oostkant van de Voermanstraat en aansluitend op de nog door woningcorporatie IN te bouwen stadswoningen in het wijk-vernieuwingsgebied. De aantallen te realiseren woningen zijn indicatief.

De ontwikkelaars wordt een bepaalde mate van vrijheid gegeven ten aanzien van de te bebouwen kavels.

Door deze toevoeging aan het woningaanbod in de wijk wordt de diversiteit in woningmilieus vergroot. Daardoor wordt de wijk nog meer versterkt in haar positie op de stedelijke woningmarkt. Duurzaamheid in de geplande woningbouw krijgt extra aandacht.

Het gebied aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan de Zonnelaan, wordt gezien als groene randzone van de wijk met daarin solitaire bouwblokken. De bouwplannen van Woonzorg en Schuttegroep vormen eilanden die los in de openbare groene randzone staan. De ontsluiting van de beide eilanden wordt geregeld vanaf de nog door te trekken Orion-/Andromedastraat.

De stedelijke oostwest fietsroute krijgt haar verbinding lopend langs de spoorlijn vanaf de stedelijke noordzuid fietsroute langs het Reitdiep richting de Zonnelaan v.v. Met de aanleg van de fietsbrug over het Reitdiep wordt hiermee de route bijna in haar geheel gerealiseerd. Echter voordat dit tracé als definitief wordt beschouwd en

wordt aangelegd dient hierover nog een afweging plaats te vinden. Hierbij spelen aspecten buiten dit plangebied.

Inspraak.

Het ontwerp stedenbouwkundig plan is gepubliceerd op woensdag 11 april 2007 in de Groninger Gezinsbode. Tijdens de inspraakperiode van 12 april t/m 17 mei zijn er 3 schriftelijke reacties ontvangen.

Tevens heeft op 23 april 2007 een inspraakavond plaatsgevonden. De inspraak-reacties hebben geen aanleiding gegeven tot het inhoudelijk wijzigen van het concept stedenbouwkundig plan.

Het inspraakrapport met de schriftelijke inspraakreacties, het verslag van de inspraakavond en de gemeentelijke reactie erop liggen in de visietrommel ter inzage.

Juridische aspecten.

Voor dit gebied zijn de volgende drie volgende bestemmingsplannen van kracht:

- bestemmingsplan 115;
- bestemmingsplan 133;
- bestemmingsplan “De Paddepoel II”.

Op grond van deze bestemmingsplannen heeft het plangebied onder andere bestemmingen als woonbestemming, schoolsportvoorzieningen en bijzondere bebouwing. Dit stedenbouwkundig plan vormt de planologische basis voor het verlenen van vrijstelling op grond van art. 19, lid 2 WRO. Het plan legt tevens de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herziening van de vigerende bestemmingsplannen vast en vormt als zodanig de opmaat tot een nieuw bestemmingsplan voor Paddepoel en Selwerd in het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen, programma 2007.

Gemeentelijke ontwikkelingspilot.

Een gemeentelijke ontwikkelingspilot van grondgebonden woningen wordt voorgestaan om ervaring op te doen voor toekomstige woningbouwontwikkelingen in Meerstad om invloed uit te oefenen op de gewenste kwaliteit van de woningen en om de mogelijkheid te benutten om meeropbrengsten te kunnen genereren aan ontwikkelingen.

Op korte termijn is sprake van een ontwikkeling binnen de pilot van 20 woningen. 14 woningen kunnen pas in een later stadium (na 2011) gerealiseerd worden.

De overige 30 te realiseren woningen op de sportvelden worden door KUUB ontwikkeld in het kader van particulier opdrachtgeverschap.

Financiële paragraaf.

De ontwikkelingen op het oostelijke deelgebied van het plan, dat grenst aan de Zonnelaan valt buiten de grondexploitatie van de gemeente. De betreffende eigenaren dragen bij in de plankosten voor het maken van het stedenbouwkundig plan.

Het gemeentelijke deelgebied (de sportvelden) wordt door de gemeente bouwrijp gemaakt. Eveneens wordt de openbare ruimte door de gemeente ingericht.

De gemeentelijke exploitatieberekening (*die betrouwbaar ter inzage is gelegd*) laat een budgettair neutraal resultaat zien. Dit resultaat wordt bereikt, doordat zowel de totale investeringen als de totale opbrengsten van het project op eindwaarde 31-12-2013 worden geraamd op € 3.362.000,--.

Het totale uitvoeringskrediet dat benodigd is, bedraagt € 3.362.000,--. Dit bedrag is inclusief kostenstijging en rentekosten en inclusief afdracht aan het BCF equalisatiefonds.

Een deel van dit benodigde uitvoeringskrediet zal worden gedekt vanuit de reserve grondzaken, te weten € 275.000,--. Het overgrote deel van het benodigde uitvoeringskrediet zal worden gedekt uit de grondverkoop. Daarnaast komt er voor een deel een bijdrage binnen vanuit ISV-bodem en van de betreffende eigenaren die bijdragen in de plankosten voor het maken van het stedenbouwkundig plan. Behalve de "normale" algemene risico's verdient een aantal financiële risico's de nodige aandacht. Dit geldt met name voor het onderwerp bodemsanering.

Voor de ontwikkeling van 20 woningen binnen de pilot is een (vastgoed-)exploitatiebegroting opgesteld met een vrijwel budgettairneutraal resultaat (als bijlage ter visie gelegd). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwikkelingskrediet nodig van € 401.283,--. De dekking is voorzien uit de verkoop van de woningen.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Vaststelling stedenbouwkundig plan Achter de Reitdijk					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocatie (uit Br. Grondzaken)	275.000		275.000-		275.000	-
Totale begrotingswijziging	275.000	-	275.000-	-	275.000	-

Begrotingswijziging 2007						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocatie (grondexploitatie)	3.362.000	3.362.000	-	-	-	-
7.02 Woningbouwlocatie (vastgoedexploitatie)	401.823	401.823	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	3.763.823	3.763.823	-	-	-	-

Voorstel.

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

- I. het stedenbouwkundig plan Achter de Reitdijk vast te stellen;
- II. de ontwikkelingspilot Achter de Reitdijk vast te stellen;
- III. de grondexploitatie behorende bij het stedenbouwkundig plan Achter de Reitdijk vast te stellen;
- IV. de vastgoedexploitatiebegroting behorende bij de ontwikkelingspilot Achter de Reitdijk vast te stellen;
- V. een taakstellend uitvoerings- en ontwikkelingskrediet ter beschikking te stellen van respectievelijk € 3.362.000,-- en € 401.283,--;
- VI. de kosten te dekken uit respectievelijk de verkoop van bouwrijpe kavels, subsidie ISV-bodem, externe bijdragen en een bijdrage uit reserve grondzaken als weergegeven in de grondexploitatie Achter de Reitdijk en uit de voorziene inkomsten als weergegeven in de vastgoedexploitatiebegroting;
- VII. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.