

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1785358

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan.

Groningen,

Aan de raad,

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan Chopinlaan. Het plan is vervaardigd op verzoek van woningcorporatie IN, in samenwerking met NOVO en GSV. Het plan schept het ruimtelijk kader voor de realisatie van het bouwplan Chopinlaan. Het bouwplan omvat de vervanging van de huidige schoollocatie van de Groningse Schoolvereniging (GSV) door nieuwbouw, gecombineerd met ruimtes voor kinderopvang (SKSG) en appartementen. Onder de nieuwbouw op deze locatie wordt het parkeren opgelost in een parkeerkelder. Het gebouw van NOVO blijft behouden en wordt uitgebreid met wooneenheden voor hun cliënten en een vijftal appartementen voor ouders van cliënten. Tussen de eigendommen van GSV en NOVO heeft de gemeente een gymzaal: deze blijft behouden en wordt ingepast in de plannen. Het parkeren van deze functies wordt volledig binnen de plangrenzen opgelost.

Het concept stedenbouwkundig plan Chopinlaan heeft van 15 mei tot 11 juni 2008 ter inzage gelegen (verlengd tot 25 juni). Op 26 mei 2008 is er een inspraakavond georganiseerd, welke goed bezocht was. Op basis van de inspraakreacties en het overleg met de bewonersorganisatie Wijkcomité Helpman hebben wij het concept stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast en uitgebreid met een verkeersonderzoek naar het halen en brengen van kinderen nabij de schoolomgeving inclusief enkele oplossingsrichtingen.

In dit voorstel gaan wij in op het voorliggend plan en stellen wij u voor het stedenbouwkundig plan Chopinlaan vast te stellen.

Achtereenvolgend gaan wij in op:

- het plan;
- procedure;
- participatie;
- bezwaren & zienswijzen;
- financiën;
- besluitvorming.

Het plan.

In het kader van het project "Intense Stad" is enkele jaren geleden het initiatief gelanceerd om een aantal locaties te herontwikkelen, te intensiveren en te transformeren met als uitgangspunt combinaties en stapeling van functies. Locaties die daarvoor in aanmerking kwamen zijn onder andere bestaande voorzieningen en zones in de wijken. De locatie Chopinlaan is niet concreet in het project "Intense Stad" opgenomen, maar is een ontwikkeling die hierdoor is beïnvloed en past binnen de doelstelling ervan.

De menging van voorzieningen en de samenwerking van de verschillende partijen in dit project maakt het een bijzonder project dat naadloos past in het streven naar de compacte stad. De nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen wordt in het plan gecombineerd met woningbouw en het behoud van enkele bestaande gebouwen. Op het maaiveld wordt de nieuwbouw en de bestaande bebouwing verbonden tot min of meer één geheel, waardoor een plint ontstaat. De bovenliggende appartementen hebben verschillende oriëntaties en geven de bebouwing maat en schaal. Er ontstaat een clustering van gebouwen met als resultaat een herkenbare eenheid. Het project draagt zowel qua programmering als uitstraling bij aan een verlevendiging van de buurt.

Het programma op deze locatie betreft een clustering van diverse functies:

- 5 schoollokalen (GSV, vervangende nieuwbouw);
- 5 lokalen voor buitenschoolse opvang (SKSG, toevoeging);
- 37 koopappartementen (verschillende types);
- dagopvang NOVO (te behouden bestaande bebouwing);
- gymzaal (te behouden bestaande bebouwing);
- 24 zelfstandige eenheden (ten behoeve van cliënten NOVO);
- 5 appartementen (pilotproject voor familieleden cliënten NOVO).

Het parkeren voor de 37 appartementen op de GSV-locatie wordt met een ondergrondse parkeergarage opgelost (zowel privé als bezoekers). Voor de overige functies wordt het parkeren op maaiveld, binnen de plangrenzen, opgelost.

Procedure.

Het bouwplan Chopinlaan kan niet gebouwd worden op basis van het huidige bestemmingsplan Coendersborg. Volgens het bestemmingsplan zijn de gronden, gelegen binnen de grenzen van het projectgebied, bestemd tot "Bijzondere bebouwing" en hebben de randen van het projectgebied de bestemming "Weg of plein". Voor het terrein geldt binnen het bestemmingsplan een bebouwingspercentage van 40%; daarnaast is de hoogte niet begrensd. Conform de bouwverordening wordt in deze gevallen een bebouwingshoogte gehanteerd van 15 meter.

Om het project te realiseren wordt een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Het stedenbouwkundig plan dient als ruimtelijke onderbouwing. Voor dit plan dienen Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen een bevoegdheidsverklaring af te geven. Deze is de grondslag voor het verlenen van de vrijstelling en de bouwvergunning.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, kent geen vrijstelling meer, zoals die onder artikel 19 van de oude WRO mogelijk was. Van

het oude recht kan echter nog wel gebruik worden gemaakt, indien de vrijstelling voor een project is aangevraagd vóór 1 juli 2008. De ontwikkelaar heeft dit vrijstellingsverzoek tijdig ingediend.

Participatie.

Gedurende het proces is op verschillende wijzen contact geweest met de buurt en het Wijkcomité. Chronologisch heeft het volgende plaatsgevonden op het gebied van participatie:

- Woningcorporatie IN heeft het concept bouwplan op 11 juli en 9 oktober 2007 tijdens een informatieavond aan de buurt gepresenteerd. De gemeente was hierbij niet aanwezig. Vanuit de buurt en IN is aangegeven dat de grootste bezwaren van de direct omwonenden zijn gelegen in de aantasting van groen, het parkeren in het openbaar gebied en de hoogte van de bouwmassa. De gemeente en woningcorporatie IN zijn met deze kritiek in het achterhoofd aan de slag gegaan met het concept-stedenbouwkundig plan.
- Op 11 februari 2008 is het wijkcomité Helpman geïnformeerd. Hierbij is een uitgebreide toelichting gegeven door de ontwikkelaar over het bouwplan en door de gemeente over de te doorlopen procedures. Het wijkcomité is gevraagd om advies uit te brengen over het bouwplan. Zij hebben hiermee ingestemd en zullen de direct omwonenden hierbij betrekken.
- De direct omwonenden zijn met een bewonersbrief geïnformeerd over de plannen, waarbij zij zijn uitgenodigd voor de inspraakavond van 26 mei 2008. Ook heeft de aankondiging in de Gezinsbode gestaan. Van deze avond is een verslag gemaakt, dat is opgenomen in het inspraakrapport.
- Gedurende het voortraject en na afloop van de inspraakperiode is op regelmatige basis overleg geweest met het wijkcomité Helpman over de stand van zaken van de procedure en het adviesrecht van het wijkcomité. Er zijn contactmomenten geweest in april, juni, augustus en september.
- Het wijkcomité heeft op 18 september gebruikgemaakt van haar adviesrecht. De zienswijze is integraal opgenomen in het inspraakrapport, inclusief een reactie van ons college op de zienswijze van het wijkcomité (zie ook onder bezwaren & zienswijzen). Het wijkcomité heeft te kennen gegeven positief te staan tegenover het voornemen, maar nog wel enkele minpunten te zien die zij aan de orde wil stellen.

Bezwaren & zienswijzen.

Tijdens de inspraakperiode zijn door omwonenden zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben zich voornamelijk gericht op een drietal onderwerpen:

- Omvang en hoogte van het gebouw.
- Het verdwijnen van groen.
- De problematiek van halen en brengen in de directe omgeving.

Ook door het wijkcomité Helpman is een zienswijze ingediend (conform adviesrecht). Hierbij zijn ook door het wijkcomité deze drie punten benoemd. Ten aanzien van de omvang en hoogte vraagt het wijkcomité zich af of onderzocht kan worden of met een minder volumineus of hoog gebouw toch het gewenste doel bereikt kan worden.

Op deze drie onderwerpen reageren wij in dit voorstel; in de inspraakrapportage vindt u ook onze beantwoording van de overige bezwaren.

Omvang en hoogte van het gebouw.

Op de locatie van de GSV en de NOVO zijn in de afgelopen jaren enkele initiatieven geweest voor herontwikkeling. Deze ontwikkelingen waren geënt op de uitgangspunten van de manifestatie Intense Stad, waarbij door het combineren en stapelen van verschillende functies locaties intensief herontwikkeld kunnen worden. Geen van deze initiatieven hadden uiteindelijk haalbaarheidswaarde: ze waren nog massaler en hoger, of eenvoudigweg financieel niet haalbaar. De samenwerking tussen IN, GSV en NOVO heeft geleid tot het voorliggende ontwerp. Ten opzichte van het eerste ontwerp (eerste informatieavonden) zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, waardoor het gebouw minder massaal oogt en minder hoog is. De haalbaarheid van dit type bouwwerken waar diverse maatschappelijke functies gecombineerd worden met woningbouw is complex. Naast het functioneel gescheiden houden van de verschillende doeleinden, het inpassen van gebouwonderdelen die behouden blijven, is ook de financiële haalbaarheid een onderwerp. De ontwikkelaar heeft ons aangegeven dat reeds nu het project financieel onder druk staat. Daarnaast is de vraag opportuun of wij ook vinden dat het gebouw anders gesitueerd moet worden op de kavel. Door de inpassing van enkele bestaande gebouwen, de situering van de hogere delen ten opzichte van de bestaande appartementengebouwen en het schoolplein ten opzichte van de grondgebonden woningen ontstaat een gebouw dat goed aansluit op de bestaande omgeving. Dat op één locatie hoogbouw geprojecteerd staat tegenover eengezinswoningen, alleen de kopse kant, hoort bij ontwikkelingen van deze orde in de bestaande stad.

Het verdwijnen van groen.

Het punt groencompensatie in de nabije omgeving wordt door ons gedeeld. Het plan is daarom zodanig aangepast dat de grote lindebomen aan de Chopin- en Beethovenlaan behouden blijven.

Daarnaast is een bomen-effect-analyse opgesteld, waarin wordt aangegeven wat gecompenseerd moet worden. In samenhang met het derde punt zal gezocht moeten worden naar ruimte voor groencompensatie. Op daken van de nieuwbouw die door de omgeving beleefd kunnen worden, zal de ontwikkelaar onderzoeken of er dakvegetatie toegepast kan worden. Een concept-inrichtingsplan laat zien op welke wijze de ontwikkelaar de directe omgeving van het bouwplan wil inrichten.

Problematiek halen en brengen in de directe omgeving.

Geconcludeerd is dat door het voorgestelde bouwplan, waarbij het parkeren volledig binnen de plangrenzen wordt opgelost, geen extra parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied. Er ontstaan wel extra verkeersbewegingen, zij het beperkt. Dat er op dit moment al knelpunten zijn rond het halen en brengen van schoolkinderen hebben wij onderkend. Voor de omgeving is onderzocht waar deze (parkeer)-knelpunten zijn. Daarnaast wordt gewerkt aan het in kaart brengen van onder andere de schoolroutes van schoolgaande kinderen. Beide onderzoeken samen moeten leiden tot een plan voor het gehele gebied. Als startpunt is een aantal modellen ontwikkeld als denkrichting hoe het gebied heringericht kan worden; deze modellen zijn aan het inspraakrapport toegevoegd. Zodra beide onderzoeken verwerkt zijn, zal gestart worden met het informeren van het wijkcomité, omwonenden en de scholen. De volgende stap is het omzetten van de modellen tot een uitvoeringsplan. Realisatie nabij het plangebied zal plaatsvinden nadat de nieuwbouw van de GSV-

NOVO-locatie gerealiseerd is.

Financiën.

Dit project valt onder de afspraken met de corporaties zoals ze zijn verwoord in het Lokaal Akkoord. Financieel houdt dit in dat Woningcorporatie IN, mede namens NOVO en GSV, de locatie voor eigen rekening en risico ontwikkelt.

Met IN is overeenstemming bereikt over de vergoeding voor het vervaardigen van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast ontvangen wij een koopsom van over te dragen gronden, noodzakelijk voor het bouwplan. De gymzaal blijft eigendom van de gemeente.

De realisatie van oplossingen voor het halen en brengen in de Sweelincklaan en omstreken, inclusief uren en proces, wordt gedekt vanuit het programma veilige schoolomgeving. Indien blijkt dat de gekozen oplossing niet binnen het beschikbare budget valt, zal bij de besluitvorming hierover een aanvullend budget worden aangevraagd, inclusief dekkingsvoorstel.

Voorstel.

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

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage;
- II. het stedenbouwkundig plan Chopinlaan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.