

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Midscheeps 3**

Steller/telnr. Kloen/ Karseboom / 8284 Bijlagen 13

Classificatie Openbaar Geheim

Portefeuillehouder Vertrouwelijk
V/d Schaaf

Raadscommissie 1/9 of 8/9

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen niet over te nemen overeenkomstig het zienswijzenverslag;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Midscheeps 3 digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP636Midscheeps3-vg01.gml overeenkomstig dit voorstel vast te stellen.

Samenvatting

Woningcorporatie Lefier is van plan om een appartementencomplex te realiseren voor de sociale huur op locatie Midscheeps 3. Het plan is om het bestaande gebouw te slopen en nieuwbouw te plegen. In het programma zijn 38 appartementen opgenomen. Lefier heeft er in overleg met de gemeente voor gekozen om het gebouw qua bouwhoogte te laten aansluiten op de rest van de bebouwing in het centrum van Lewenborg. Om dat planologisch mogelijk te maken moet een reguliere bestemmingplanprocedure worden doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan Midscheeps 3 heeft van 11 februari tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

B&W-besluit d.d.: 22 juni 2021

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Woningcorporatie Lefier is van plan om een appartementencomplex te realiseren voor de sociale huur op de plek van de Oude Bieb aan Midscheeps 3. Aan het water en nabij het winkelcentrum van Lewenborg. Door de centrale ligging zijn de appartementen bijzonder geschikt voor senioren. Het plan is om het bestaande gebouw te slopen en nieuwbouw te plegen. In het programma zijn 38 appartementen opgenomen, waarvan 10 appartementen met een gebruiksoppervlak van circa 70 m² en 28 appartementen met een oppervlak van circa 55 m².

Het plan sluit aan op de Woonvisie van Groningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen is erg belangrijk om de druk niet verder te laten oplopen en iedereen een kans te geven op het vinden van een goede en betaalbare woning. Ook is er vanuit de Woonvisie oog voor de groeiende groep (zorgbehoevende) ouderen in Groningen. Streven is om de doorstroming in de wijken bevorderen. Dit plan biedt de kans voor ouderen uit de wijk om in de eigen woonomgeving te blijven wonen. Daarnaast komen de gezinswoningen die men achterlaat weer vrij voor gezinnen.

Op de locatie staat het gebouw van de voormalige bibliotheek, die in 2010 is verhuisd naar een eigentijds onderkomen in Het Dok. De afgelopen jaren mocht de stichting De Oude Bieb tijdelijk gebruik maken van het oude pand, in afwachting op de woningbouwplannen van Lefier. Inmiddels heeft de stichting in samenspraak met Lefier onderdak gevonden in het voormalige Vensterhuis aan het Anker.

In het geldende bestemmingsplan Lewenborg-Ruischerwaard (2012) is al voorzien dat de locatie van functie gaat veranderen als onderdeel van opwaardering van het centrumgebied van Lewenborg. Op de locatie is om die reden destijds al een wijzigingsbevoegdheid gelegd, waarmee het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het bestemmingsplan Lewenborg-Ruischerwaard de bevoegdheid van uw raad heeft gekregen om de bestemming te wijzigen.

Omdat het bouwplan dat Lefier nu voor ogen heeft niet helemaal past binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid is het noodzakelijk een reguliere bestemmingplanprocedure te doorlopen. Lefier heeft er in overleg met de gemeente voor gekozen om het gebouw qua bouwhoogte te laten aansluiten op de rest van de bebouwing in het centrum van Lewenborg. Door het verhogen van de bouwhoogte kan Lefier ook meer appartementen realiseren op deze plek, waardoor zij beter in de vraag naar seniorenwoningen in de wijk kunnen voorzien.

Dit bestemmingsplan maakt de woningbouw op het perceel planologisch mogelijk.

Kader

Omgevingsverordening provincie Groningen
The Next City
Woonvisie gemeente Groningen

Argumenten en afwegingen

Het plan is in januari 2020 gepresenteerd aan bewoners tijdens een inloopbijeenkomst. Deze bijeenkomst had een goede opkomst van 20-25 mensen. De reacties waren overwegend positief.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 juni 2020 tot en met 8 juli 2020. Er zijn 3 reacties ontvangen. De reacties richtten zich met name op het parkeren in de omgeving, het ontbreken van de effecten van Atlantis in het parkeeronderzoek en de verschijningsvorm van het gebouw. Lefier heeft naar aanleiding van de reacties in november 2020 een update van het parkeeronderzoek uit laten voeren door bureau Roelofs. Daarin zijn ook de effecten meegenomen van Atlantis, het appartementencomplex aan de Kajuit dat in december 2019 is opgeleverd. Conclusie was dat de situatie in 2020 vergelijkbaar is met 2019 en de parkeerbilans nog steeds sluit. De resultaten van het aanvullend parkeeronderzoek gaven daarmee geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Aanvullend heeft in december 2020 een gesprek plaatsgevonden tussen Lefier als ontwikkelaar en de Emmaüskerk en Het Dok als 'buren'. Het overleg vond in goede harmonie plaats. Afgesproken is dat Lefier de kerk en Het Dok op de hoogte houdt van de ontwikkelingen. De bouwwerkzaamheden worden ruim van te voren aangekondigd. Indien nodig worden daarover in onderling overleg afspraken gemaakt.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn een drietal zienswijzen ingediend. De reacties richtten zich met name op:

- *Toegankelijkheid plein voor voetgangers.* Indiener heeft zorgen over de toename van autoverkeer op het plein tussen de locatie Midscheeps 3 en complex Navigator qua toegankelijkheid voor voetgangers. Het klopt dat de auto het voetgangersgebied inrijdt, maar de auto is hier te gast en dient rekening te houden met de voetganger. Qua inrichting ziet het er daarom ook niet uit als weg, maar als voetgangersgebied. De verwachting is dat door de ontwikkeling van Midscheeps 3 de toename van autoverkeer beperkt is. Tevens is het zo dat auto's hier geen snelheid kunnen ontwikkelen vanwege de beperkte afstand vanaf beide kanten tot het parkeerterrein van het nieuwbouwcomplex.
- *Parkeeronderzoek.* Indiener is het niet eens dat in het parkeeronderzoek de overkant van de vaart wordt meegerekend. Bij parkeeronderzoeken is het gebruikelijk dat binnen een cirkel van 150 meter vanaf de nieuwe ontwikkeling wordt onderzocht of parkeerplaatsen over zijn die door de nieuwe bewoners op piekmomenten gebruikt kunnen worden. De genoemde locatie aan de overkant van de vaart valt daarbinnen.
- *Gebruik grond kerk.* De naastgelegen kerk is bezorgd over het bestemmingsplan en het gebouw dat naast de kerk gebouwd gaat worden, met name over het gebruik van grond van de kerk tijdens de bouw en na realisatie. De werkzaamheden worden ruim van tevoren aangekondigd en daarover worden in nauw overleg afspraken gemaakt. De zorgen over gebruik van de grond na realisatie zijn gebaseerd op een onjuist aanneme over de plek van de hoofdentree. De hoofdentree komt aan de straatzijde, waardoor geen gebruik gemaakt hoeft te worden van het terrein van de kerk.
- *Stedenbouwkundige inpassing.* De kerk doet een voorstel voor een alternatieve volumeopbouw voor het nieuwbouwcomplex, waarbij o.a. aan centrumzijde een extra laag wordt toegevoegd. Het huidige bouwplan is passend binnen de ruimtelijke context. Het blok van 4 lagen grenst aan de open waterstructuur van de wijk; het blok van 3 lagen grenst aan het winkelcentrum en sluit hier in hoogte goed op aan. Een extra bouwlaag op dit blok is stedenbouwkundig niet gewenst, de aansluiting op het tegenover gelegen blok is dan storend. Daarbij zou het gebouw dan veel steviger overkomen t.o.v. de buitenruimte rondom het winkelcentrum.

In het bijgevoegde zienswijzenverslag zijn de zienswijzen beoordeeld en van een reactie voorzien. De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in het plan.

Financiële consequenties

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan Midscheeps 3 heeft betrekking op een herinrichting, waarbij Lefier de ontwikkelende partij is. De gronden zijn grotendeels in eigendom van Lefier. Voor twee stroken grond die ook nodig zijn voor de ontwikkeling is een aankoopovereenkomst gesloten met de gemeente, waarin voorwaarden voor de termijn van realisatie van de appartementen is opgenomen.

Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort. De te maken kosten worden gedekt op grond van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Lefier, die is getekend door beide partijen op 18 december 2020. Omdat tussen gemeente en Lefier een anterieure overeenkomst is gesloten, is het niet nodig een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan op te stellen.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na vaststelling van het plan door uw raad wordt het gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State en eventueel om een voorlopige voorziening vragen.

Lange Termijn Agenda

Conform

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.