

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1401324

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage
1^o Montessorischool Beijum-Oost.

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Met de vaststelling van het herstructureringsplan winkelplein Beijum-Oost heeft de gemeente een belangrijke stap gezet in de sociale en fysieke wijkvernieuwing van Beijum-Oost. Daarmee krijgt het gebied rond het winkelplein een flinke impuls. De bouw van het nieuwe winkelcentrum vordert gestaag en de verbeteringen worden steeds meer zichtbaar.

Met de bouw van de 1^o Openbare Montessorischool dichtert tegen de wijkring en een goede inrichting van de openbare ruimte rondom de school wordt de volgende stap gezet in de wijkvernieuwing van Beijum-Oost.

Geschiedenis.

Toen de school aan de Wibenaheerd 358 werd gebouwd, lag deze in een open terrein en was goed zichtbaar voor de bewoners van de wijk Beijum. Na verloop van tijd werd de buurt volgebouwd en verschenen er flatgebouwen direct aan het schoolplein. De Wibenaflat zorgde voor jarenlange drugsproblematiek, overlast, onveiligheid en onrust. Kinderen, personeel en ouders ondervonden dagelijks hinder van deze situatie. Er is door de gemeente en anderen een behoorlijke inspanning geleverd om de overlast in het gebied terug te dringen. We zien dat dit zijn vruchten afwerpt, maar we zijn er nog niet. Met de nieuwbouw van de 1^o Montessorischool komen we weer een stap in de goede richting.

De 1^o Openbare Montessorischool in Beijum is al lange tijd gehuisvest in een semi-permanent gebouw. Daarom hebben we uw raad in het onderwijshuisvestingsprogramma 2005 voorgesteld om vervangende nieuwbouw voor deze school toe te kennen.

Na een lange zoektocht naar een geschikte locatie is gebleken dat alleen herbouw op de huidige locatie aan de Wibenaheerd 358 mogelijk was. De randvoorwaarden bij nieuwbouw zijn:

- door het verbeteren van de zichtlijnen zou de veiligheid rondom de school toe moeten nemen;

- de school moet een duidelijker profiel krijgen en daardoor zichtbaarder zijn in de wijk;
- er moet een open toegang vanaf de Emingaheerd komen (richting huidige buslus).

Voor de ouders, schooldirectie en team van de Montessorischool is het erg belangrijk dat de randvoorwaarden voor de nieuwbouw van de school ingevuld worden. Er is dan meer controle vanuit de buurt mogelijk. Door de open toegang vanaf de Emingaheerd (geen nauw poortje meer) kunnen de kinderen bovendien op een veiliger manier naar school.

Stedenbouwkundig plan.

Op 12 december 2006 is het ontwerp-stedenbouwkundig plan 1^e Montessorischool Beijum-Oost vrijgegeven voor inspraak. We leggen het plan nu ter vaststelling aan u voor. Vanuit ons college is aangegeven haast te willen maken met deze onderwijs-inhoudelijke en stedenbouwkundige planvorming voor deze locatie, om zo te komen tot een nieuw schoolgebouw. Er wordt een strakke planning gehanteerd die er op gericht is de nieuwbouw in het schooljaar 2008 te kunnen betrekken.

Inhoud plan.

Om een goede overgang van de nieuw te bouwen school naar het openbare gebied te creëren voorziet het plan tevens in de sloop van 28 bergingen en 4 wooneenheden van Nijestee. De school kan hiermee een visitekaartje worden voor de buurt. De opgave bestaat daarnaast uit een aantal nieuw te bouwen woningen en de her-inrichting van de openbare ruimte rondom de school. De busluslocatie wordt geheel opnieuw ingericht en afgestemd op het nieuwe gebruik.

Er is vooroverleg geweest met betrokken corporaties:

1. Nijestee heeft ingestemd met de benodigde sloop van de bergingen en 4 HAT-jes. De bewoners zijn ingelicht. De bergingen komen op een nieuwe plaats in het plangebied. Voor de benodigde grondruil wordt een verbandschrift opgesteld.
2. De insteek is om De Huismeesters de ontwikkelende partij te laten zijn van de nieuwbouwwoningen.

De plannen zijn op 21 november 2006 toegelicht op de Klankbordgroepvergadering Beijum-Oost. Direct omwonenden en Bewonersorganisatie Beijum zijn per brief persoonlijk uitgenodigd voor de inspraakavond.

Inspraak.

Het ontwerp-stedenbouwkundig plan is gepubliceerd op 20 december 2006 in de Groninger Gezinsbode. In verband met de kerst- en nieuwjaarsdagen is de gebruikelijke periode van vier weken verlengd tot zes weken.

Op 17 januari 2007 is een inspraakavond gehouden. Aanwezig waren 29 bewoners. De meeste bewoners waren het eens met de nieuwbouw van de school. Tegen de geplande twee rijen woningen werd protest aangetekend. Men herkende zich niet in de teksten over de sociaal onveilige buurt. Verder maakten de bewoners zich ernstige zorgen omtrent de verkeersveiligheid op de buslus. Het inspraakverslag is ter inzage gelegd. Tijdens de inspraakperiode t/m 30 januari 2007 zijn tien schriftelijke inspraak-reacties binnengekomen. Verder zijn er twee brieven ontvangen die handelden over

opmerkingen op het inspraakverslag.

De beantwoording van de inspraakreacties en de brieven zijn ook ter inzage gelegd.

Ons college hecht eraan om de omwonenden goed te informeren over de wijzigingen die na de inspraakperiode zijn doorgevoerd. Daarom zal er op 28 juni a.s. een extra voorlichtingsavond worden gehouden en op deze manier worden bewoners op de hoogte gebracht van de actuele plannen.

Het stedenbouwkundig plan is mede naar aanleiding van de inspraakreacties op een aantal punten aangepast. De belangrijkste zijn:

- het rijtje van 8 woningen haaks op de dijk zijn gewijzigd in 3 2-onder-1
- kappers. Bewoners hebben aangegeven de woningen als een "afsluitende" rij te ervaren. Daarom zijn de bouwblokken transparanter gemaakt. De woningen blijven nodig in verband met de sociale veiligheid van de open ruimte;
- er zijn meer parkeerplaatsen aangegeven, zowel als compensatie voor de bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen als de nieuw benodigde;
- de verkeerssituatie is nader uitgewerkt. Er is een vrijliggend fietspad geprojecteerd die de school verbindt met de fietspadenstructuur van de wijkring;
- omdat de garage bij woning Froukemaheerd 65 onbereikbaar wordt, is een nieuwe garage opgenomen;
- de keerlus op de dijk is ingetekend.

Financiën.

Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de bouw van de school en de aanleg van schoolplein en fietsenstalling worden gedekt uit onderwijsbudgetten.

Van het aangepaste stedenbouwkundig plan is een globale raming gemaakt. De gemeentelijke exploitatieberekening inclusief rente en prijsstijgingen en exclusief BTW is opgesteld.

Het tekort van € 2.339.000,-- wordt als volgt gedekt:

- € 1.200.000,-- wordt voorgefinancierd uit de ISV-wijkvernieuwing en verevend met het wijkinvesteringsplan Beijum (nieuw beleid Nieuw Lokaal Akkoord 2007 – 2010, Wijkbudget Beijum-Oost) zodra daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden;
- € 613.000,-- wordt gedekt uit ISV-wijkvernieuwing.
Omdat met de corporaties is afgesproken, dat alle uitgaven per wijk en op kasbasis plaatsvinden kan de in december 2006 opgenomen buffer in de post "Ambitieverhoging wijkvernieuwing" (met € 300.000,--) worden verlaagd.
In de grondexploitatie corporatieve herstructurering Lewenborg signaleren we een meevaller van € 313.000,--. Deze grondexploitatie is een investerings-begroting met volledige dekking door ISV-middelen uit voorgaande jaren. Bij de vrijval van een wijkvernieuwingproject worden bij de staat-P in oktober normaal gesproken voorstellen gedaan om de vrijval opnieuw in te zetten. Vooruitlopend op deze formele besluitvorming willen we deze vrijval reeds nu inzetten;
- € 100.000,-- wordt gedekt uit BDU 2008 (verkeersveiligheid);
- € 426.000,-- uit grondopbrengsten en bijdrage van OCSW in plankosten.

Op deze wijze is dit project budgettair neutraal te sluiten.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Stedenbouwkundig plan 1e Montessorischool Beijum Oost					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.34 Wijkvernieuwing	2.339.000	2.339.000	-			-
Totale begrotingswijziging	2.339.000	2.339.000	-	-	-	-

Juridische aspecten.

Het geldende bestemmingsplan voor dit gebied is het plan Beijum 2003. Het voorliggende plan wijkt af van dit bestemmingsplan. Om deze reden is dit stedenbouwkundige plan opgesteld. Het vormt de basis voor een toekomstig nieuw bestemmingsplan. Tevens dient dit stedenbouwkundige plan als ruimtelijk kader, waarbinnen vrijstelling kan worden verleend (art. 19 lid 2 WRO) ten behoeve van bouwplannen die afwijken van het thans vigerende bestemmingsplan.

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 inzake het concept- stedenbouwkundig plan 1^o Montessorischool Beijum-Oost;
- II. het definitief stedenbouwkundige plan 1^o Montessorischool Beijum-Oost vast te stellen;
- III. de exploitatiebegroting 1^o Montessorischool Beijum-Oost vast te stellen;
- IV. voor de grondexploitatie een taakstellend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 2.339.000,-- inclusief rente en prijsstijgingen en exclusief BTW, en te dekken:
 - a. € 1.200.000,-- uit reeds geormerkte middelen nieuw beleid voor het Nieuw Lokaal Akkoord 2007 – 2010 (Wijkbudget Beijum-Oost)
 - b. deze middelen voor te financieren uit ISV-wijkvernieuwing tot dat de besluitvorming in het Lokaal Akkoord voor dit onderdeel is afgerond;
 - c. € 613.000,-- uit ISV-wijkvernieuwing;
 - d. € 100.000,-- uit BDU-2008 en;
 - e. € 426.000,-- uit grondopbrengsten;
- V. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.