



Memo Raad

Aan: Raad
Van: College van burgemeester en wethouders
Cc: -

Datum: 29 november 2021
Onderwerp: Ontwikkeling locatie 't Stee te Adorp
Zaaknummer:

Geachte leden van de raad,

Waarschijnlijk is het u niet ontgaan dat het toekomstige woningaanbod voor 't Stee in Adorp niet overeenstemt met de verwachtingen van een aantal inwoners in Adorp. Dit betreuren wij. Wij zijn namelijk van mening dat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan dat wij in procedure hebben gebracht, dezelfde plannen zijn zoals die door Dorpsbelangen Adorp en stichting Kuub zijn opgesteld. U heeft deze plannen definitief vastgesteld in december 2020. Om eventuele misverstanden over de ontwikkelingen van het woningaanbod in 't Stee te voorkomen, lichten wij u graag nog eens toe hoe dit tot stand is gekomen.

Historie

Van 2014 tot 2019 heeft Dorpsbelangen samen met stichting Kuub geprobeerd de locatie 't Stee als een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) te ontwikkelen. Het was de bedoeling verschillende typen kopers te bedienen: starters, senioren en jonge gezinnen. De gemeente had op dat moment geen rol in de ontwikkeling van de locatie, behalve het planologisch faciliteren van de beoogde ontwikkeling en de verkoop van het voormalige sportveld.

In 2019 liet Kuub de gemeente weten de investering en het risico van de locatieontwikkeling niet te willen of kunnen dragen. Wij hebben als college toen besloten de ontwikkeling van 't Stee op ons te nemen en prioriteit te geven. Dit is gebeurd na overleg met alle betrokken partijen. Omdat de gemeente in plaats van faciliterend toen financieel en uitvoerend verantwoordelijk en risicodragend werd voor de ontwikkeling van 't Stee, hebben wij Dorpsbelangen en Kuub laten weten dat de locatie ten minste budgetneutraal ontwikkeld zou moeten worden. Daarna gingen eind 2019 een voorontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan in procedure. Deze plannen waren opgesteld door Kuub. U stelde deze plannen definitief vast in december 2020.

Uitwerking locatie 't Stee

Bij de uitwerking van de plannen voor locatie 't Stee zijn de begrenzing van het plangebied, de ontsluitingsstructuur en landschappelijke inpassing gelijk gebleven. Wel hebben wij de verkaveling geoptimaliseerd, uiteraard binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Bij de inrichting van het groen en de openbare ruimte was Dorpsbelangen betrokken. Zij reageerden positief op het groenbeleidsplan in een digitale bijeenkomst van 23 maart 2021. Wij hebben in die bijeenkomst ook de gewijzigde verkaveling met hen gedeeld.

In het ontwikkelproces van de afgelopen twee jaren hebben wij Dorpsbelangen meermalen laten weten dat het architectonische en bouwkundige ontwerp de verantwoordelijkheid is

van toekomstige kavelkopers en ontwikkelaar. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn hierbij uiteraard leidend. Het college heeft hier de rol van vergunningverlener.

Bouwplan twee-onder-een-kapwoningen

Het bouwplan van Plegt-Vos voldoet aan het bestemmingsplan. Medio juni 2021 gaf ook Welstand een positief advies op het bouwplan. Dorpsbelangen bleef echter tegen het bouwplan ageren. Daarom hebben wij aan welstandsorganisatie Libau advies gevraagd over het toetsingskader. Ook Libau beoordeelde het bouwplan positief op basis van het beeldkwaliteitsplan.

De woningen die Plegt-Vos in 't Stee wil realiseren, bieden naar verwachting vooral ruimte aan (jonge) gezinnen. Hoewel de grote prijsstijgingen op de huizenmarkt in de afgelopen jaren misschien anders doen vermoeden, bedient dit type woningen in deze prijscategorie, in dorpen dicht bij de stad Groningen nog steeds deze doelgroep. De ontwikkelaar heeft bevestigd dat er onder deze doelgroep veel belangstelling is. Wij zijn daarom van mening dat het woningaanbod op 't Stee een waardevolle bijdrage levert aan de woningbouwopgave in deze gemeente en de regio Groningen.

Planning realisatie locatie 't Stee

De aanbestedingsprocedure van de inrichting openbare ruimte is inmiddels afgerond. Het werk is gegund. Het bouwrijp maken van het terrein moet klaar zijn voor 16 april 2022. Plegt-Vos verwacht eind april/begin mei te kunnen starten met de bouw van de twee-onder-een-kapwoningen. Begin 2022 starten wij met de uitgifte van de vrije kavels.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,
Het college van B&W,

H.J. Bolding
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris