

Raadsvoorstel



Onderwerp Adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van Project O-kade, fase 1.
Steller/telnr. 14 050 Bijlagen 14

Registratienummer 340056-2025
Classificatie ☒ Openbaar ☐ Intern ☐ Vertrouwelijk ☐ Geheim

Portefeuillehouder Van Nijenhuis
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☐ Maand Jaar
Raad LTA nee: ☒ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

Uw raad besluit op de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk GRN-00013233 voor de *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* op het perceel Project O-kade fase 1, Oosterhamrikkade, GNG00-A-14416 te Groningen een positief advies te geven.

Samenvatting

Op 19-12-2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning voor *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* op het perceel Project O-kade fase 1, Oosterhamrikkade, GNG00-A-14416 te Groningen ontvangen. De activiteit past niet binnen het omgevingsplan en er is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanvraag valt binnen één van de categorieën waar uw raad van zijn adviesrecht gebruik wil maken. Uit de beoordeling van de aanvraag ziet het college geen belemmeringen om medewerking te verlenen, er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Wij stellen daarom ook voor om een positief advies te geven zodat uw college de aanvraag omgevingsvergunning kan verlenen

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 19-12-2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* op het perceel Project O-kade fase 1, Oosterhamrikkade, GNG00-A-14416 te Groningen.

De locatie aan de Oosterhamrikkade, langs het water aan de rand van het centrum van Groningen (tegen het Ebbingekwartier), is in het huidige stedelijke structuurbeleid bestempeld als kansgebied voor nieuwe woonontwikkeling met een mix van woningtypen en duurzaam woonmilieu.

Het bestaande terrein is inmiddels bouwrijp gemaakt. Het doel is om op deze locatie een hoogwaardig woonproject te realiseren met verschillende woningtypen (appartementen, rijwoningen, maisonnettes, penthouses) en een aantrekkelijke groene en waterrijke omgeving.

De ambitie is om via deze herontwikkeling bij te dragen aan de woningvoorraad in de stad, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren, en verbinding tussen binnenstad en waterzijde te versterken.

Door middel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan van de regels van het Omgevingsplan worden afgeweken om de beoogde ontwikkeling toe te laten.



Ontwikkelingsplan en bouwprogramma

Het project O-kade betreft de herontwikkeling van een locatie aan de Oosterhamrikkade, aan de rand van het centrum van Groningen en grenzend aan het Ebbingekwartier. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 81 koopwoningen, verdeeld over twee groene hofjes met een mix van woningtypen, waaronder appartementen, rijwoningen, maisonnettes en penthouses. De woningen voldoen aan de 'strategische woningbouwprogrammering 2023 t/m 2023' van de gemeente Groningen.

De woningen variëren in oppervlakte van circa 52 m² tot 166 m² en beschikken over één tot vier slaapkamers. In het eerste hof worden ongeveer twintig appartementen aan de kade gerealiseerd, aangevuld met vijf rijwoningen en zes sociale koopwoningen in een autoluw straatje. Dit hof krijgt een groene inrichting met een sterke focus op kwaliteit van de buitenruimte.

Het tweede hof bestaat uit circa veertig appartementen aan de kade, vijf rijwoningen in een autoluw straatje en nog eens vijf rijwoningen die worden gerealiseerd op het parkeerdek. De begane grond van dit hof bevat een stallingsgarage, terwijl het parkeerdek eveneens groen wordt ingericht om bij te dragen aan een prettig woon- en leefomgeving. Voor woningen met een oppervlakte groter dan 90 m² is in hof 2 een eigen parkeerplaats gereserveerd. De fietsenstallingen bevinden zich op de begane grond van de appartementengebouwen. Daarnaast omvat het plan één commerciële ruimte, waarmee tevens wordt bijgedragen aan een levendig straatbeeld langs de kade.

De locatie van O-kade is gelegen, op korte afstand van de binnenstad en goed bereikbaar met fiets, openbaar vervoer en via de nabijgelegen uitvalswegen. De ruimtelijke opgave richt zich op het creëren van een aantrekkelijke, groene en waterrijke woonomgeving. De twee hofjes krijgen ieder een eigen identiteit, terwijl de architectuur verwijst naar het industriële verleden van de Oosterhamrikkade. Met stoere, eigentijdse vormen sluit het ontwerp aan bij het karakter van de plek en bij de omliggende stedelijke structuur waarin ook het bedrijf 'Wenutbutter' zijn plekje behoudt.

Kader

Bindend advies op grond van de Omgevingswet

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het Omgevingsplan maar ook voor de gevallen die niet passen binnen het omgevingsplan: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan uw raad gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is om af te wijken van het omgevingsplan (artikel 16.15a onder b Omgevingswet). Voor de niet-aangewezen gevallen is dan geen advies van de uw raad vereist.

Op 20 december 2023 heeft uw raad een lijst met categorieën vastgesteld waarover zij wenst te adviseren. Voorliggende aanvraag valt onder een van deze categorieën. Het gevraagde advies door uw raad kan alleen toezien op het ETFAL¹ deel. Uw advies is bindend voor het college van B&W. Dit adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwaard, bindend advies. Het college van B&W mag daar niet van afwijken.

Strijdigheden

Bouwregels van het omgevingsplan

Het project O-kade is beoordeeld op basis van de geldende regels uit het omgevingsplan van rechtswege. Van toepassing zijn het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (geconsolideerde versie) en het bestemmingsplan Bodenterrein - UMCG (geconsolideerde versie). De locatie kent de bestemmingen Wonen, Gemengd en Verkeer, en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

Op basis van de toetsing aan het geldende omgevingsplannen van rechtswege (bestemmingsplannen), zijnde het bestemmingsplan *Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (geconsolideerde versie)* en het

¹ Sinds 1 januari jl. geldt de Omgevingswet en spreken we niet meer van de 'goede ruimtelijke ordening' maar van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', ofwel de ETFAL. Dit betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

bestemmingsplan *Bodenterrein – UMCG (geconsolideerde versie)*, wordt vastgesteld dat het bouwplan op de navolgende onderdelen in strijd is met de planregels:

1. *Situering van bebouwing buiten het bouwvlak.* De woningen, waaronder blok AB en de rijwoningen, worden deels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd, hetgeen strijdig is met artikel 14.2.2, lid a, van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (Hof 1).
2. *Overschrijding van de toegestane bouwhoogte van de woningen.* De maximale bouwhoogte zoals bepaald in artikel 14.2.2, lid b, van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (Hof 1) wordt overschreden met 11,1 meter. Blok AB kent een hoogte van 16,1 meter waar 5 meter is toegestaan.
3. *Overschrijding van de bouwhoogte van het trappenhuis.* Het trappenhuis overschrijdt de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals opgenomen in artikel 14.2.4 van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (Hof 1). De gerealiseerde hoogte bedraagt 12,17 meter, terwijl maximaal 5 meter is toegestaan.
4. *Realisatie van balkons binnen de bestemming 'Verkeer'.* De situering van balkons binnen de bestemming 'Verkeer' is in strijd met artikel 7.1 van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2), nu deze bestemming geen woonfuncties of bijbehorende bouwwerken toestaat.
5. *Overschrijding van de bouwhoogte binnen de bestemming 'Gemengd'.* Binnen de bestemming 'Gemengd' wordt de maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals bepaald in artikel 4.2.2, lid c, van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2), overschreden. De gerealiseerde hoogte bedraagt 15,5 meter.
6. *Situering van gebouwde parkeervoorzieningen op de perceelgrens.* Gebouwde parkeervoorzieningen worden direct op de perceelgrens gesitueerd, hetgeen in strijd is met artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2), waarin een minimale afstand van 3,5 meter tot de perceelgrens is voorgeschreven.
7. *Overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage.* Het bouwplan overschrijdt het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 70% met 30%, zoals opgenomen in artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2).

Ten aanzien van de geconstateerde strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege bestaat geen medewerking tot afwijking binnen de planregels. Derhalve wordt voor deze onderdelen uitsluitend medewerking overwogen via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). In het kader van deze afweging wordt gemotiveerd beoordeeld of sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties, conform de zogenoemde ETFAL-systematiek.

Motivering

Op basis van de beschikbare documentatie en onderzoeken is beoordeeld dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoer van het project vanuit planologisch, archeologisch, milieukundig, verkeerskundig, akoestisch en bodemtechnisch perspectief.

Ten aanzien van archeologie is vastgesteld dat het terrein op basis van het bodemonderzoek van 2 juli 2025 (niet zijnde archeologisch onderzoek) is vrijgegeven. Daarmee zijn er geen archeologische belemmeringen meer voor de uitvoering van het project. Wel geldt dat, conform artikel 5.10 van de

Erfgoedwet, bij het aantreffen van archeologische vondsten of grondsporen tijdens graafwerkzaamheden, hiervan direct melding moet worden gedaan bij Onze Minister, bij voorkeur via

de gemeentelijk archeoloog van Groningen of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het graafwerk dient in dat geval tijdelijk te worden gestaakt om beoordeling mogelijk te maken.

Wat betreft milieu is de voorgenomen commerciële functie, bijvoorbeeld een tandartspraktijk, passend binnen de woonomgeving. Functies die gepaard gaan met hoge geluidsproductie of grootschalige opslag van gevaarlijke stoffen zijn niet wenselijk en passen niet binnen het karakter van het gebied. De parkeergarage wordt natuurlijk geventileerd en valt daarmee buiten de eisen zoals opgenomen in het Omgevingsplan Groningen (artikelen 32.215 t/m 32.217). Hoewel het toestaan van woningbouw nabij Wenutbutter enige spanning oproept vanwege piekgeluidsniveaus tot 89 dB(A), wordt dit als aanvaardbaar beschouwd mits de bedrijfsvoering van Wenutbutter ordentelijk blijft.

Ten aanzien van verkeer en vervoer is het fietsparkeren adequaat opgelost, deels in privébergingen en deels in gezamenlijke stallingen. De casco-bedrijfsruimte dient door de koper/gebruiker te worden ingericht, waarbij minimaal twee fietsparkeerplekken gerealiseerd moeten worden. Het autoparkeren is eveneens juist en voldoende onderbouwd met gegevens over rijbaanbreedtes, parkeervakken en rijcurves, die voldoen aan de geldende normen.

Wat betreft geluid is het akoestisch onderzoek bekend en vormt dit de basis voor de toe te passen geluidisolatie. De maatregelen dienen conform dit onderzoek te worden uitgevoerd.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project in voldoende mate voldoet aan de relevante juridische en ruimtelijke kaders, en dat er geen integrale belemmeringen bestaan voor het verlenen van de vergunning.

De aanvraag is behandeld tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op woensdag 12 maart 2025. De aanvraag is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid, waaronder ons stedenbouwkundig beleid, het erfgoedbeleid en de welstandsnota. De commissie heeft het volgende advies:

De commissie adviseert positief op de ontwikkeling aan de Oosterhamrikkade. Het wat preciezer duiden van de privé buiten ruimte aan de Oosterhamrikkade door de ruimte te verhogen wordt als een passende keuze gezien. De commissie is benieuwd hoe bewoners en gebruikers van de openbare ruimte deze vorm van afscheidingen in de praktijk zullen ervaren en benutten.

Het onderscheid tussen het wonen in hofjes en het wonen in straatjes komt helder naar voren, terwijl er tegelijkertijd een samenhangende eenheid binnen het hele plan zichtbaar blijft. De straatjes krijgen een robuustere, ruwere uitstraling, terwijl de hofjes een verfijnder karakter hebben. In dit kader heeft de commissie nog één aandachtspunt voor de verdere uitwerking van het plan: in de straten worden momenteel nette, verzorgde hagen voorgesteld. De commissie adviseert om te onderzoeken of deze kunnen worden vervangen door een gevarieerdere beplanting die dezelfde afscheiding tussen de tuintjes creëert, maar beter aansluit bij het stoere, minder gemanicuurde karakter van de straatjes. Daarbij kan ruimte voor de bewoners om zelf invulling aan te geven aan de beplanting bijdragen aan het eigenzinnige karakter van de stegen.

Door initiatiefnemer is aangeleverd een onderbouwing waaruit blijkt dat, ondanks de genoemde strijdigheden, het plan voldoet aan een ETFAL.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een (ruimtelijke) onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het bouwplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Deze is bijgevoegd in **bijlage 1**. In de onderbouwing is de planbeschrijving uiteengezet, het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid, de wijze waarop het plan is voorbereid, het participatietraject en de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving.

Participatie en betrokkenheid

De herontwikkeling van de Oosterhamrikkade is een proces van de lange adem, waarvan de plannen in verschillende fases over een periode van decennia zijn gemaakt en uitgevoerd, waarvan de oorspronkelijke visie dateert uit 2004 en de eerste nieuwbouwprojecten in 2014 startten.

Het specifieke project O-kade van VanWonen is een van de laatste fases van het Ebbingekwartier. In 2020 werden de eerste plannen kenbaar gemaakt aan buurtbewoners middels een nieuwsbrief. In 2021 werd een stedenbouwkundig plan gepresenteerd bij DOT voor omwonenden, deze presentatie is opgenomen en gedeeld met belangstellenden. Die konden reageren op de plannen. Een nieuw plan is ontwikkeld waarbij de feedback uit de buurt is verwerkt. Dit heeft ertoe geleid dat de bouwhoogte voor het achtergebied is aangepast van vier naar maximaal drie woonlagen. Hoewel dit plan uit 2022 strandde vanwege de parkeeroplossing, is een nieuw plan ontwikkeld waarbij een parkeergarage met een groen leefdek erboven is voorzien, deze groene inpassing is doorontwikkeld in het gehele plan.

De ontwikkelaar, VanWonen, hanteert een centrale focus op samenwerken en transparantie in de communicatie met de omgeving bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Het doel hiervan is om tot een gedragen plan te komen, waarbij de buurt zich gehoord voelt. De aanpak voor O-kade omvatte verschillende stappen: alle omwonenden, bedrijven en instellingen in de nabijheid van het plangebied werden per brief uitgenodigd voor een vrije inloop informatieavond op 30 mei 2024 en 25 februari 2025. Voor degenen die hierbij verhinderd waren, was er op zaterdag 1 juni 2025 een algemene inloopbijeenkomst. Omdat sommige omwonenden de eerdere bijeenkomsten hadden gemist of geen uitnodiging hadden ontvangen, is een extra bijeenkomst georganiseerd op dinsdag 16 september 2025. De uitnodigingen voor deze extra avond zijn huis-aan-huis verspreid. Tevens heeft VanWonen een kantoor te Boterdiep welke toegankelijk is tijdens kantooruren.

Daarnaast vond er een interactieve sessie plaats met een afvaardiging van omwonenden, VanWonen, gemeente Groningen en aannemers op het kantoor. Hoewel de bijeenkomst oorspronkelijk was georganiseerd als inloop, is onmiddellijk gehoor gegeven aan de wens van de omwonenden om een plenaire sessie te houden waarbij de architect veel inhoudelijke vragen heeft kunnen beantwoorden.

Openbare ruimte

Een belangrijk onderdeel van de herinrichting van de Oosterhamrikkade is de versterking van de ecologische zones en de aanleg van schoon zwemwater langs de kade. Hiermee draagt de gemeente bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de stad en aan de verbetering van de leefkwaliteit aan de waterzijde. Deze herontwikkeling zal plaatsvinden wanneer de totale woningbouw (fase 1 en 2) aan de Oosterhamrikkade is opgeleverd.

Financiële consequenties

De realisatie van een bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer VanWonen. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan, rekening houdend met het kostenverhaal. Op dit moment zijn wijzelf als gemeente Groningen nog eigenaar van de betreffende gronden en valt deze locatie onder de gemeentelijke grondexploitatie CiBoGa. Begin januari 2025 hebben we de verkoopovereenkomst ondertekend met VanWonen met daarin o.a. de grondprijs en bijkomende afspraken vastgelegd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid geborgd.

Nadat de te verstrekken omgevingsvergunning onherroepelijk is volgt de daadwerkelijk eigendomsoverdracht van gemeente Groningen naar VanWonen via een notariële aktepassering.

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

N.v.t.

Zienswijzen

In voorbereiding tot de vergunningaanvraag hebben onwonenden inspraak gehad op de voorgenomen plannen middels een bewonersavond. Gedurende het participatieproces zijn belanghebbenden geïnformeerd over de bouwplannen. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zijn de ingediende zienswijzen een onderdeel van het besluitvormingsproces. Gedurende de terinzagelegging hebben belanghebbenden de gelegenheid gehad hun visie, zorgen en suggesties kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbesluit. Deze zienswijzen zijn samengevat, geïnventariseerd, beoordeeld en van een inhoudelijke reactie voorzien in de bijgevoegde zienswijzennota. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het ontwerp.

Vervolg

Als uw raad positief adviseert over de aanvraag, besluit wij (het college) de aanvraag te verlenen. Als uw raad negatief adviseert, besluiten wij de aanvraag te weigeren. Tegen het besluit staat het instellen van beroep en hoger beroep open.

Planning besluitvorming raad

Raad: 17 december 2025

College: 18 december 2025

Planning werkzaamheden O-kade

- *Verkoop:* De verkoop van de woningen en appartementen is gestart (rond maart 2025).
- *Prognose start bouw:* Eind 2e kwartaal 2026 (onder voorbehoud).
- *Prognose oplevering:* Eind 2027 (onder voorbehoud).
- *Bijzonderheden verkoop:* Voor alle koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een verbod tot doorverkoop van 2 jaar. Voor bepaalde bouwnummers (26 t/m 31) geldt een maximale verkoopprijs vastgesteld door de gemeente.

Lange Termijn Agenda

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Roelien Kamminga

loco-secretaris,
Bert Popken

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.