

Voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo.

Dossiernr:	202270826
Adres of locatie:	Reitdiephaven, kadastraal perceel HKK02 A 3934 te Groningen (Festivalterrein)
Behandelend medewerker, telefoonnummer:	Emiel Bechaouch
Inhoud van de aanvraag:	Planologisch afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. de beoogde realisatie van een woontoren met een parkeergarage en een vrijstaand gebouw met horeca, een maatschappelijke voorziening en bovenwoningen
Achtergrond- of specifieke contextinformatie van de aanvraag	Betreft een co-reactie ontwikkeling tussen de gemeente, ontwikkelaar en buurtvertegenwoordiging (gemeentelijke projectleider Joost van Uhm)
Geldend bestemmingsplan:	Reitdiep 2012 Facetherziening Parkeren
Aard van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De beoogde nieuwbouw overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 24 meter met circa 35 meter (totaal 59m hoog)</li> <li>2. Het gebouw wordt voor een deel buiten het bouwvlak gebouwd (woontoren voor ca. een kwart 183m2 en het bijbehorend bouwwerk voor installaties met 4m2)</li> <li>3. Binnen de geldende bestemming 'Horeca' is het niet mogelijk om woningen te realiseren.</li> <li>4. De aparte horecafaciliteit (horeca -2) is strijdig. Horeca anders dan een hotel met receptie en restaurant is niet toegestaan.</li> <li>5. Een maatschappelijke functie is ook niet toegestaan.</li> <li>6. Niet alle parkeerplaatsen (97 stuks) worden op eigen terrein gerealiseerd. Grotendeels wel in de ondergrondse parkeergarage (77 stuks voor alle woonfuncties) en 18 parkeerplaatsen aan de openbare weg. Hierdoor is er een tekort van 2 parkeerplaatsen voor de totale ontwikkeling. <i>Vanwege stedenbouwkundige/ruimtelijke belangen is ervoor gekozen deze 2 plaatsen niet te realiseren aan de openbare weg. Binnen de beschikbare ruimte van de parkeergarage is dit daarnaast ook niet mogelijk.</i></li> </ol> <p>Er is een uitgebreide Wabo procedure doorlopen. Met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>

Van toepassing zijnde categorie(en) uit de lijst:	D. Nieuwbouw op open plekken
Beleidsvrijheid voor de raad om al of niet af te wijken van het bestemmingsplan, bv. eerder vast gesteld beleidskader, stellen van voorwaarden.	
Periode terinzage legging ontwerpbesluit:	21 april t/m 2 juni 2023
Ontwerpbesluit	Bijgevoegd
Voortraject en participatie	<p>In juni 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het starten van een co-creatieproces voor de invulling van het Festivalterrein aan de Reitdiephaven. De betreffende raadsbrief is bijgevoegd in bijlage 1 van het bijlagendocument (<i>Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing 17-03</i>). Vanaf januari 2019 hebben de gemeente en buurtbewoners hier onder begeleiding van een onafhankelijk procesbegeleider gezamenlijk invulling aan gegeven. Ook de ontwikkelaar die de eerste plannen had voor de locatie is daar later bij betrokken. Uitgangspunten van het eerdere ontwerp uit 2018 zijn door de raad als uitgangspunt genomen: hoogbouw op een plint, parkeren oplossen, inpassing van een speeltuin, een mix van vrije huur en sociale huur waarbij een andere positionering van het gebouw goed voorstelbaar is.</p> <p>Tot de zomer van 2019 heeft het co-creatieproces vooral in het teken gestaan van het bouwen aan vertrouwen en het opstellen van een notitie met de gezamenlijke uitgangspunten voor ontwikkeling op de Festivallocatie. Deze zogenaamde ‘kaderstelling’ is in juni 2019 aan wethouder Van der Schaaf overhandigd. Naast een opsomming van de kaders zijn er een aantal ruimtelijke visualisaties zoals schetsen, maquettes en referentiebeelden aan het document toegevoegd. Destijds is afgesproken om de vervolgstappen om te komen tot een realiseerbaar ontwikkelvoorstel ook in co-creatie gezet moeten worden en daarbij het tempo vast te houden.</p> <p>Het co-creatieproces heeft in 2020 geresulteerd in een nieuw voorlopig ontwerp. In oktober 2020 is dit in de vorm van een wijkkrant door een lid van de co-creatiegroep aan wethouder Van der Schaaf overhandigd. Dit heeft opvolgend geleid tot het voorliggende plan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de planologische kaders van de beoogde bebouwing. Na deze eerste fase vergunning zal de bouwaanvraag worden gedaan overeenkomstig de bijgevoegde (indicatieve) impressies.</p>