

Onderwerp Bestemmingsplan HOLT, Van Swietenlaan
Steller M. Stellingwerf / R. Riechelma



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06-25769758
Datum 07-09-2022

Bijlage(n) 1

Kenmerk 280426-2022



Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u dat wij het voorontwerpbestemmingsplan HOLT, Van Swietenlaan-locatie hebben vrijgegeven voor inspraak en het overleg opstarten met de overlegpartners.

Aanleiding

In 2008 is de Academie lichamelijke opvoeding (Alo) naar Zernike Campus Groningen verhuisd. De gemeente Groningen heeft de gronden van de Hanzehogeschool overgenomen en heeft ze daarna op tijdelijke basis verhuurd. De grond bevindt zich aan de oostzijde aan de Van Swietenlaan en aan de noordzijde aan de stedelijke Laan Corpus den Hoorn. De locatie is (nu nog) onderdeel van het bedrijventerrein Corpus den Hoorn-Zuid, dat is gelegen tegenover het Martiniziekenhuis en diens parkeergarage. Omdat de behoefte aan woningen groot is in Groningen heeft uw raad in 2018 besloten om de locatie verder te ontwikkelen tot woon- werk en verblijfsgebied en op 24 juni 2020 de bouwvelop, de tenderleidraad en de grondexploitatie voor deze ontwikkeling vastgesteld.

In september 2020 startte de tender voor de ontwikkeling van deze locatie. Drie ontwikkelaars werden uitgenodigd om met de een plan te maken met als belangrijkste uitgangspunten; maximaal 320 woningen (waarvan minimaal 40% huurwoningen), nadrukkelijk gericht zijn op duurzaamheid, ruimte bieden voor commerciële ruimten en minstens voor 50% onbebouwd blijven. In maart 2021 is van de drie ingediende plannen het plan Holt (verder HOLT-locatie) van ontwikkelaar MWPO als winnaar beoordeeld; een plan dat op stedenbouw, architectuur en duurzaamheid de hoogste score, namelijk uitmuntend behaalde. Op 28 mei 2021 hebben MWPO en de gemeente de koopovereenkomst en de realisatieovereenkomst voor deze ontwikkeling gesloten.

Strijdigheid

In de structuurvisie 'Levende Ruimte' is deze locatie aanwezen als onderdeel van een ontwikkelgebied. Het project betreft een gedeeltelijke herontwikkeling van een maatschappelijke voorzieningen gebied naar wonen met ondersteunende activiteiten nabij een stedelijk (infrastructurele) knooppunt: de aansluiting van de Laan Corpus den Hoorn op de N7. De ontwikkeling is geheel in lijn met de structuurvisie. Vanzelfsprekend is plan Holt strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Corpus den Hoorn'.

Bestemmingsplan

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch goed te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij hoort een onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een deel van het (voor een groter gebied geldende) bestemmingsplan 'Corpus den Hoorn' gewijzigd.

Doelgroep

Het plan omvat de bouw van 320 woningen met een grote diversiteit aan woningtypen gericht op een brede groep bewoners. Het bevat minimaal 20% sociale huur en resterende woningen betreft koop en huur in zowel het middensegment als het dure segment. Daarnaast wordt ruimte geboden voor diverse commerciële functies die zich voornamelijk in de plint gaan bevinden.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Plan Holt heeft conform de bouwvelop aan de ene kant een sterke stedelijke rand, die gevormd wordt door de Laan Corpus den Hoorn, Van Swietenlaan en Martiniboulevard. Aan de andere kant, aan de zijde van de zogenaamde Parkzone, komt een losse, open rand. Aan de Laan Corpus den Hoorn komt een stevig begin van de bebouwing van 7 tot 10 lagen, met een accent van maximaal 76 meter hoog (een woontoren met op de bovenste verdieping een horecagelegenheid (de zogenaamde rooftop-bar). Voor de rest van de locatie geldt een bebouwingshoogte van minimaal 4 en maximaal 7 lagen.

Verkeer

Het verkeersnetwerk in de directe omgeving van de locatie is zwaar belast en onderhevig aan veranderingen. Naast de voorziene groei van het Martiniziekenhuis en de ontwikkeling van plan Holt wordt gewerkt aan een gebiedsvisie voor Corpus Den Hoorn-Zuid. Het aspect verkeer wordt in deze gebiedsvisie nader onderzocht waarbij tevens wordt gekeken naar de eventueel noodzakelijke verkeersaanpassingen in het gebied.

Energie

De gemeente Groningen stelt vergaande eisen ten aanzien van energiebesparing zoals optimale benutting van het beschikbaar dakoppervlak voor de opwek van zonne-energie (warmte of elektriciteit) en het gebruik van duurzame warmte (WKO systeem). Uit- en inbreidingsplannen moeten energieneutraal, of nog beter, energiepositief zijn. Binnen het plan Holt wordt de energievraag zo laag mogelijk gehouden, wordt gewerkt met een collectief warmte- en koudesysteem (WKO) en wordt zoveel mogelijk ingezet op binnenplanse opwek van hernieuwbare energie.

Natuurinclusief bouwen

Op het gebied van duurzaamheid is een sterk en robuust plan gemaakt voor zowel de openbare ruimte als de architectuur. De westzijde van het plangebied, de Parkzone, krijgt een hoogwaardige ecologische structuur.

Ecologie & Bomen

Uitgangspunt van het plan is om de bestaande bomenstructuur zo veel mogelijk te behouden en daarnaast juist bomen toe te voegen aan het gebied. Voor het project worden zowel een ecologisch onderzoek als een Bomen Effectanalyse (BEA) uitgevoerd. De resultaten van de definitieve BEA worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

In onderstaande afbeelding is het schetsontwerp van het project weergegeven.



Maatschappelijk draagvlak en participatie

De bouwenvelop is ter consultatie aan de omwonenden en omliggende bedrijven aangeboden en tussen 8 en 25 mei 2020 hadden zij de mogelijkheid om de stukken te bekijken en reacties in te dienen. Op basis van de reacties is de bouwenvelop niet aangepast. Op 13 oktober 2021 heeft MWPO een bijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is het ontwerp gepresenteerd en zijn de ontwikkelingen besproken. De aanwezigen is toegezegd dat MWPO nader onderzoek zou gaan doen naar mogelijke windhinder en schaduwwerking. Beide onderzoeken zijn afgerond, gaven geen aanleiding het plan aan te passen en maken onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het plan kan nu, conform de Inspraakverordening, worden vrijgegeven voor inspraak gedurende vier weken. In die periode kan iedereen schriftelijk (ook via elektronische weg) of mondeling reageren. Daarnaast wordt het plan aan een aantal (semi)-overheidsinstanties voorgelegd in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat hij tijdens de periode van terinzagelegging een informatiebijeenkomst organiseert voor de omwonenden en omliggende bedrijven.

Overige consequenties

Zoals het er nu uitziet treedt de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2023 in werking. MWPO ziet de overgang van bestemmingsplan naar omgevingsplan als een risico voor de voortgang van het project. Met hen is afgesproken dat de gemeente zich er voor in zal zetten voor dit project nog een bestemmingsplan procedure te voeren. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan vóór 1 januari 2023 ter inzage moet worden gelegd en als dat wordt teruggerekend dan zal het voorontwerp bestemmingsplan in september 2022 vrijgegeven moeten worden voor inspraak en vooroverleg.

Dit zorgt voor een tweetal aandachtspunten. Ten eerste is de bij het voorontwerp opgenomen verbeelding ruimer getekend dan dat noodzakelijk is op basis van het door MWPO ingediende plan Holt. Dit is om een mate van flexibiliteit te bieden terwijl het plan de komende maanden wordt uitgewerkt van schetsontwerp naar een voorlopig ontwerp. Met MWPO is afgesproken dat de verbeelding die in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen wordt aangepast (ingekrompen) op basis van het voorontwerp van het plan Holt.

Ten tweede is een aantal onderzoeken (het parkeer- en verkeersonderzoek, de definitieve BEA en de ecologische quickscan) nog niet definitief en staan er nog een paar inhoudelijke bestemmingsplantechnische vragen open. Deze onderzoeken en de nog openstaande vragen worden tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp uitgevoerd (en beoordeeld) en beantwoord. De resultaten hiervan worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De nog te accorderen onderzoeken en te beantwoorden vragen belemmeren het terinzageleggen van het voorontwerp niet.

Vervolg

Na afloop van de inspraak- en overlegperiode verwerken wij de ingekomen reacties en passen het voorontwerpbestemmingsplan aan tot ontwerpbestemmingsplan. Het is de bedoeling het ontwerpbestemmingsplan eind december ter inzage te leggen waarna het naar verwachting in mei/juni 2023 ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.