

Bladzijde 1
Onderwerp Informatie ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Oosterhamrikkade 5,7 en 9



Onderwerp Informatie ontwerpbesluit omgevingsvergunning Oosterhamrikkade 5, 7 en 9

Steller Gerrit Lieferring

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 11 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4390215
Datum 21-5-14 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In november 2013 hebben wij aan de hand van de Routekaart Oosterhamrikzone met uw raad de agenda voor de verdere ontwikkeling van deze zone besproken. Wij zien op dit moment dat diverse initiatieven in de zone steeds concretere vormen aan gaan nemen. Dit varieert van een groot aantal kleine (zelfstandige) wooneenheden - in zowel de sociale en vrije sector huur - tot eengezinswoningen in de koopsector. Het eerste initiatief dat sinds het vaststellen van de Routekaart aan ons wordt voorgelegd met het verzoek voor een omgevingsvergunning, is de ontwikkeling van de locatie van het voormalig UMCG-Distributiecentrum.

Aanleiding

De planontwikkeling op deze locatie kent een lange voorgeschiedenis. Zowel voor de door ons achtereenvolgens geïnitieerde manifestaties Intense Stad (2004) en Intense Laagbouw (2009) zijn door de eigenaar Urban Interest plannen ingediend. Het voorliggende bouwinitiatief dateert van 2012, waarin aanvankelijk werd uitgegaan van de bouw van kleine eenheden. Na een nadere oriëntatie op de Groninger huurmarkt is het plan verder uitgewerkt in 2-kamer appartementen voor een bredere doelgroep. Het project draagt bij aan de verruiming van het aanbod en zo aan de door ons gewenste doorstroming van jongeren vanuit de markt voor kamerverhuur. De druk op de bestaande voorraad neemt hierdoor af.

Het plan is door ons ruimtelijke en programmatisch getoetst. Ook is gekeken naar de procesgang in relatie tot de omgeving. De conclusie die we daaruit trekken is, dat het plan ruimtelijk en programmatisch goed is ingepast. Ook uit de directe omgeving van het project bestaat hiervoor waardering. Maar niet bij iedereen. Een aantal bewoners in de directe omgeving is voorstander van een alternatieve ontwikkeling, met een minder

intensief woonprogramma en bij voorkeur met behoud van het bestaande gebouw. Met de initiatiefnemer zijn we van mening dat het uiterste is geprobeerd om aan de opmerkingen van de omgeving tegemoet te komen, maar dat het voorstel van deze bewoners niet leidt tot een haalbaar plan. We hebben daarom de hiervoor benodigde uitgebreide WABO-procedure in gang gezet door ons ontwerpbesluit ter visie te leggen. In deze brief willen we, in aanvulling op het “piep-systeem”, graag dieper ingaan op de achtergronden van ons besluit. Dit vanwege de status van de Oosterhamrikzone als sleutelproject.

Bouwinitiatief

Als gemeentebestuur zijn we bij dit project uitsluitend betrokken vanuit onze publiekrechtelijke rol. Het eigendom van het complex berust bij Urban Interest. Deze partij treedt tevens op als ontwikkelaar en eindbelegger, voor het huurgedeelte. Met name vanuit deze rol heeft deze partij ook langetermijnbelangen. Deze sluiten in het algemeen goed aan bij de overheidsbelangen. In de afgelopen 10 jaar hebben we onder diverse noemers (Intense Stad, Intens Laagbouw) deze en andere marktpartijen uitgedaagd tot het ontwikkelen van plannen die aansluiten op onze gemeentelijke doelstellingen. Ook Urban Interest is tot dusver op deze uitdagingen ingegaan, maar de plannen bleken uiteindelijk om uiteenlopende redenen niet haalbaar te zijn (financieel, impact op omgeving, marktvrage). Dat geldt niet voor het voorliggende initiatief. Zowel financieel als inhoudelijk valt dit binnen de kaders op grond waarvan een besluit tot bouw genomen kan worden. Voorwaarde is onze medewerking vanuit onze publiekrechtelijke taak.

Programma

Het bouwplan bestaat, zoals eerder vermeld, uit 148 wooneenheden met een gemiddelde grootte van 38 m². Het zijn 2-kamerappartementen voor zowel de koop- als de huurmarkt, waarbij de plattegrond zodanig is dat kamergewijze verhuur vrijwel niet mogelijk is. De verwachting is dat de woningen geschikt zijn voor een brede doelgroep variërend van starters op de woningmarkt, jongeren, werkenden voor het UMCG en (beperkt) ouderen. Dit mede gezien de ligging nabij de binnenstad, de voorzieningen zoals het UMCG en het hoge afwerkingsniveau van zowel het ex- als interieur.

In de Nota Jongerenhuisvesting (2011) hebben we vier zones aangewezen waar kansen liggen voor grootschalige jongerenhuisvesting. Het gaat om de Reitdiepzone, omgeving winkelcentrum, Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel (rondom winkelcentrum en langs Zonnelaan) en het Bodenterrein. In dezelfde nota is geconstateerd dat er een (kwalitatieve) opgave ligt van 4.500 eenheden nog de komende jaren (globaal t/m 2015). Naast het opvangen van de groei van het aantal jongeren betreft het vooral een kwalitatieve vraag: we willen een goed alternatief bieden voor de particuliere (kamerver-)huurmarkt. Ook uit woonwensenonderzoeken onder jongeren blijkt er een grote behoefte aan andere, kwalitatief hoogwaardiger woonvormen bestaat. Daarbij richt de vraag zich op meer zelfstandigheid (woonkamer, badkamer en keuken voor eigen gebruik). Deze woonvorm hebben we in

het bestaande woningaanbod niet veel en daarom is nieuwbouw gewenst. In het kader van de manifestatie Bouwjong hebben we een kwalitatief kader opgesteld voor deze nieuwe ontwikkelingen.

Anno 2014 zijn er bijna 1.500 van gerealiseerd. Dit betekent dat de stad nog steeds voor een grote opgave staat om nieuwe wooneenheden voor jongeren te realiseren. We staan daarom ook open voor de realisatie van (grootschalige) jongerenhuisvesting op andere plekken dan in de zones. Voorbeelden hiervan zijn de Hofstede de Grootkade, locatie Damsport, het Hunzerheem, de Nebo-flat, nieuwbouw op het Europapark, etcetera. Per locatie wordt het plan programmatisch en stedenbouwkundig beoordeeld en wordt bekeken in hoeverre de uitgangspunten voor Bouwjong terugkomen in het plan

Ook in de Oosterhamrikzone doen zich op dit moment meerdere kansen voor de realisatie van jongerenhuisvesting voor. Wij hebben in de Routekaart Oosterhamrikzone 2013 de verschillende lopende ontwikkelingen globaal beschreven. Naast het voorliggende plan betreft dit de ontwikkeling van stadsvilla's aan de noordzijde van de Oosterhamrikkade en het uitbreiden van de tijdelijke containerwoningen aan de Antillenstraat. Daarbij hebben wij aangekondigd dat wij op de Alfa Laval-locatie nieuwbouw (eengezinswoningen) gaan realiseren en dat langs de zuidzijde van het Oosterhamrikkanaal diverse initiatieven voorliggen in de markthuursector en jongerenhuisvesting. Deze ontwikkelingen, aangevuld met de reeds lopende projecten, zorgen voor een mix van programma zoals gewenst in de Oosterhamrikzone.

Onze conclusie is dat het bouwplan programmatisch goed past binnen de hiervoor genoemde context.

Ruimtelijke inpassing

De bouwlocatie kenmerkt zich door zijn grote lengte, in oost-west richting, versus de relatief geringe diepte. Vrijwel de gehele bouwlocatie is in de huidige situatie bebouwd. Het bouwplan bestaat uit 3 bouwblokken. De buitenste bouwblokken, welke aansluiten op de bestaande bebouwing, worden als een metselgevelwerk behandeld. Ook qua hoogte vindt er een logische koppeling plaats met de belendende panden. De ontsluiting van het achterterrein, waar het parkeren plaatsvindt, ligt tussen de gebouwen. Door ruimte te laten tussen de gebouwdelen en deze in stijl te variëren wordt voorkomen dat de bebouwing te massief wordt.

Het hoofdgebouw (het middelste) refereert aan het industriële verleden van deze plek. Het grote witte kader, staand op kolommen, is als ontwerpuitgangspunt behouden. Het geeft hiermee identiteit aan het project en de locatie. De vierde bouwlaag van het hoofdgebouw is aan de kadezijde opgebouwd uit een in aluminium uitgevoerd verticaal raster, waardoor deze opbouw een licht karakter krijgt. Deze 4^e laag is teruggelegd ten opzichte van de gevellijn, zodat de omgeving minder last heeft van eventueel optredende slagschaduw door het gebouw. Aan de voorzijde wordt voorzien

in de noodzakelijke buitenruimte van de woningen door de realisatie van balkons en voortuintjes (nog niet zichtbaar op de impressies).

Alle achtergevels worden uitgevoerd in metselwerk en sluiten daarmee aan op de bestaande achtergevels van de bestaande bouwblokken. Doordat het gebouw voorziet in een middengang die aan weerszijden de appartementen ontsluit, is het gebouw dieper dan de belendende gebouwen. De afstand naar de achtergelegen woningen is nog steeds ruim voldoende.

Vanuit de verschillende invalshoeken concluderen we dat het bouwplan ruimtelijk verantwoord is. Het ambitieniveau zoals dat aan de dag wordt gelegd, wordt door ons gewaardeerd. Op grond van de volgende argumenten vinden we de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan aanvaardbaar:

Functie wonen

De functie wonen is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt door middel van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De functiewijziging is passend om de volgende redenen:

- Verblijfsituatie en sociale veiligheid: Het bestaande pand staat deels leeg en wordt deels benut voor antikraak. Er wordt daarom al jaren niet meer geïnvesteerd in het gebouw. De leegstand en aftakeling van het gebouw komen de levendigheid van de omgeving en de sociale veiligheid niet ten goede. Kade en gebouw stralen verloedering uit en zijn gebaat bij een nieuwe impuls en levendigheid aan de kade.
- Straat en bebouwingsbeeld: De afmetingen van het voorliggende plan passen binnen het straatbeeld. Het middengebouw refereert met de gevel en het bouwvolume aan de bestaande bebouwing. De kolommenstructuur, het materiaal en het langgerekte venster zijn een verwijzing naar het Maaskantgebouw. De twee vleugelgebouwen sluiten in maat en schaal en in materiaal goed aan bij de omliggende woonbebouwing.
- Verkeersveiligheid: De parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan is 45 parkeerplaatsen. Het plan zelf voorziet op het binnenterrein in 76 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots in de behoefte wordt voorzien. Door de maat van de kade en de ligging in de stad leidt dit niet tot conflictsituaties bij deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plan schenkt goed aandacht aan het fietsparkeren. De stallingsruimte wordt binnen het plan opgelost en is goed bereikbaar. De wegenstructuur langs de kade heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met deze ontwikkeling op te vangen.
- Gebruiksmogelijkheden van de omliggende woonbebouwing: Het bouwplan komt in de plaats van een bestaand gebouw. Dit gebouw ligt aan de noordzijde van het blok. Dat betekent dat de nadelige gevolgen als gevolg van schaduwwerking beperkt zijn.
- Geluidsbelasting: Wat betreft de geluidhinder is uitgegaan van het meest geluidsintensieve scenario waarbij de bereikbaarheid van het UMCG, voor zowel

auto- als busverbinding, wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het Oosterhamrikkanaal. Op basis van dat uitgangspunt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten leiden tot het volgen van een hogere waarde procedure, welke gelijktijdig met deze omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Maximale bouwhoogte

De maximale bouwhoogte wordt overschreden. Het gebouw wordt 12,38 meter hoog, terwijl er deels 4 en deels 8 meter is toegestaan, met een binnenplanse afwijking van 4 meter tot respectievelijk 8 en 12 meter. Er dient daarom gebruik te worden gemaakt van een buitenplanse afwijking. Op deze locatie zijn gebouwen van het nu aangegeven volume goed inpasbaar, vanwege de ruimte die het water en de kade van het Oosterhamrikkanaal bieden. Naar de omwonenden toe is de hoogte van het bouwplan te verantwoorden. De bezonningsstudie laat zien dat de gevolgen toelaatbaar zijn. De overschrijding van de bouwhoogte is ruimtelijk verantwoord en vanuit stedenbouwkundig perspectief inpasbaar op deze locatie.

Participatie

Naar aanleiding van het bouwplan in maart 2012 en het daaropvolgende ontwerpproces, is veelvuldig overleg gepleegd met (vertegenwoordigers van) de omgeving. Een opsomming:

- Tijdens de bijeenkomst op de Voorwaarts-Voorwaarts op 10 mei 2012 over de nieuwe start in de Oosterhamrikzone, is aangegeven dat er een bouwplan voorligt waarbij het vml UMCG-distributiecentrum wordt omgevormd tot studentenhuisvesting met enkele grondgebonden woningen, waarbij is aangegeven dat hierover nog veel uitgewerkt moet worden alvorens de aanvraag in behandeling kon worden genomen.
- Op 11 september 2012 is in het Heel de Buurt-overleg van de Oosterparkwijk tekst en uitleg gegeven over (de status van) het bouwplan. Het ingediende plan was op dat moment zeer onvolledig en kon nog niet door de gemeente getoetst worden.
- Niet lang na dit overleg is de bouwaanvraag door de ontwikkelaar introkken. De buurt is hierover op 3 oktober 2012 geïnformeerd.
- In de zomer van 2013 is de ontwikkelaar met nieuwe plannen gekomen voor deze locatie. De buurtvertegenwoordiging is hierover ingelicht, waarna op 2 september 2013 een gesprek heeft plaatsgevonden tussen de vertegenwoordiging en Urban Interest. De buurt heeft hierbij haar zorgen en wensen te kennen gegeven.
- Op 1 oktober 2013, bij de inloopmarkt over de Routekaart Oosterhamrikzone is door de architect ook het bouwplan van Urban Interest gepresenteerd. Naast enkele kritische geluiden door direct omwonenden is het plan met instemming begroet.
- Op 10 oktober 2013 heeft een informatief gesprek plaats gevonden tussen meerdere verontruste buurtbewoners en de gemeente. De buurtbewoners hebben hierbij te kennen gegeven zich ernstig zorgen te maken over de invulling van de locatie met eenzijdige studentenbewoning. De wensen en zorgen zijn naderhand door de gemeente mede gedeeld aan de ontwikkelende partij.

- Op 20 november heeft een inloopavond plaatsgevonden, waarbij de ontwikkelaar samen met de architect het bouwplan heeft toegelicht, zoals zij voornemens waren om het plan in te dienen voor de omgevingsvergunning (zie bijlage 3).

Tijdens de overlegmomenten is naar voren gekomen dat veel buurtbewoners zich zorgen maken over:

- De sloop van een beeldbepalend pand, dat op de selectielijst staat van naoorlogse monumenten.
- De toename van het aantal studenten in een klein gebied, waarbij de zorg zich met name richt op de toename van de verkeersdruk, het aantal mensen in een klein gebied, afname van de privacy, geluidsoverlast (o.a. via balkons), schaduwwerking, scheefgroei verhouding student/stadje, de flora & fauna (vleermuis) en de verrommeling van de omgeving door o.a. fietsenoverlast.

De omwonenden geven aan dat ze mee willen denken over de herbestemming van het bestaande gebouw, waarbij gemengde bewoning een wens is (senioren, 50-plussers en gezinnen) door o.a. grotere wooneenheden en een mengvorm voor koop en huur. Het gebouw zou dan niet hoger moeten worden dan het bestaande gebouw, waarbij het behoud van het pand als gemeentelijk monument en/of Gronings Erfgoed voor de periode 1945-1970 hoog in het vaandel staan. Ook zou men graag de kade willen vergroenen en de ecologische zone versterken.

Overigens hebben ook meerdere direct omwonenden en bewoners uit de wijk zich uitermate positief uitgesproken over het voorgenomen bouwplan. Zij vinden het huidige gebouw een doorn in het oog, waardoor verloedering en een onveilig gevoel ontstaat. Het terug laten komen van de huidige verschijningsvorm wordt door deze laatste groep mensen als zeer positief ervaren.

Ten aanzien van de hoofdopzet heeft de ontwikkelaar niet in kunnen gaan op de wensen van de omgeving. Wel zijn op onderdelen aanpassingen verricht. Zo heeft hij expliciet gemaakt dat het gebouw niet wordt gerealiseerd voor studentenhuisvesting, maar voor de net werkende jongere, starters op de woningmarkt, (tijdelijke) medewerkers voor het UMCG en daaraan verwante doelgroepen. Dat is ook de reden dat zij uiteindelijk niet zijn gegaan voor 1-kamer studio's, maar voor kwalitatief hoogwaardige 2-kamerappartementen inclusief een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen.

Verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast in en op het gebouw, zoals zonnepanelen op het dak van het hoofdgebouw. Deze worden zodanig geplaatst dat de omgeving er geen last van heeft.

De bewoners van het nieuwe gebouw krijgen geen parkeervergunning voor de openbare weg. Zij dienen gebruik te maken van het parkeerterrein op eigen terrein. In het plan is ruim plek ingeruimd voor een fietsenstalling.

Afgesproken is dat de gemeente in overleg met de direct aanwonenden aan de Oosterhamrikkade een ontwerp maakt voor de herinrichting van de kade. Deze

herinrichting dient om de kade te vergroenen en de ecologie te versterken. Daar waar mogelijk wordt de bomenstructuur uitgebreid. Bewoners dienen hierbij zelf voor hun eventueel aanwezige schuurtje op de kade te zorgen. Het ontwerpproces met de buurt wordt opgestart zodra de procedure voor het bouwplan is afgerond.

Vervolg

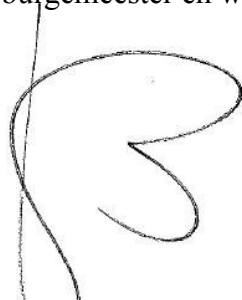
De ontwerpbesluiten worden kenbaar gemaakt via de gebruikelijke kanalen (website gemeente Groningen en Staatscourant), waarna ze 6 weken ter inzage liggen voor zienswijzen.

Buurtbewoners worden proactief ingelicht over het ontwerpbesluit en de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Tot slot

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor een volledige en geïllustreerde beschrijving verwijzen we graag naar de stukken die behoren bij het ontwerp besluit.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink