

Onderwerp Informatie nieuwe woningbouwplannen  
Oosterhamrikzone  
Steller G. Lieferring



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

<b>GRIFFIE</b>	
reg.nr.	4546798
ingek.	19 AUG. 2014
class.	-2.0751
te beh. door:	QR
kopie gez. aan:	

Telefoon (050) 367 8728    Bijlage(n) 2    Ons kenmerk 4514288  
Datum 19-08-2014    Uw brief van -    Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Eind 2013 heeft uw raad zijn wensen en bedenkingen gegeven over de Routekaart Oosterhamrikzone 2013. In de raadsvergadering van 2 juli 2014 hebben we met u van gedachten gewisseld over het bouwinitiatief op de locatie Oosterhamrikkade 5, 7 en 9 – het voormalig UMCG-distributiecentrum. Uw raad heeft zich achter ons besluit geschaard om mee te werken aan de uitgebreide WABO procedure waarmee afgeweken kan worden van het huidige bestemmingsplan. Thema's die aan de orde kwamen vanuit de omgeving waren o.a. de doelgroep, huismeester en de balkons als potentiële bronnen van overlast en de bouwhoogte in verband met bezonning. In onze toelichting daarop kon uw raad zich vinden. Daarmee hebben we een belangrijke stap gezet naar realisatie van de agenda van de Routekaart.

Uw raad heeft daarbij aangekondigd om met de buurt in gesprek te willen komen over wat integraal speelt in de wijk. Ook bij ons college leeft de behoefte naar aanleiding van gesprekken die wij hebben gevoerd om ons beeld van de woonsituatie in de Oosterhamrikzone aan te scherpen. De actualisatie van de Routekaart lijkt ons een goed moment om met uw raad de dialoog aan te gaan over de meest gewenste koers op dit vlak. Nu dreigt deze discussie zich te voltrekken bij elk nieuw bouwinitiatief.

De ontwikkelingen staan ondertussen niet stil. Vooruitlopend op de bredere discussie willen we u graag informeren over twee nieuwe initiatieven in de Oosterhamrikzone, te weten de 'Oude Taxicentrale' en een bouwplan op de 'Biemanslocatie' (naast de Voedselbank). Hierover wordt namelijk een standpunt van ons gevraagd. We willen u ook graag inzicht geven in de dilemma's die zich hierbij voordoen en de wijze waarop wij hiermee denken om te gaan. De achtergrond en de typologie van deze initiatieven zijn anders dan bij het hiervoor genoemde voormalige UMCG-distributiecentrum.

In deze brief gaan we eerst in op de belemmeringen van het vigerende bestemmingsplan. Vervolgens gaan we in op het programma ten aanzien van jongerenhuisvesting en tot slot eindigen we met een beschrijving van beide

initiatieven. Als bijlagen zijn opgenomen een overzichtskaart met lopende initiatieven en een visualisatie van de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Waterrand.

### ***Bestemmingsplan Waterrand***

In de Oosterhamrikzone zijn 3 bestemmingsplannen van toepassing. De initiatieven waarover we u hier informeren vallen onder het bestemmingsplan “Waterrand”. Dit bestemmingsplan is een vertaling van de stedenbouwkundige ambitie die we voor dit deel van de Oosterhamrikzone (tussen de Oliemuldersweg en de Zaagmuldersweg) voor ogen hebben. Deze ambitie staat wat ons betreft nog recht overeind. Het stedelijk bebouwingskarakter dat we nastreven wordt in de toelichting van het bestemmingsplan als volgt beschreven:

*Blz. 24 (...) De bebouwingshoogte varieert: 4 bouwlagen aan het Oosterhamrikkanaal met op de noordoosthoeken van de te onderscheiden blokken hoogte-accnten die tot maximaal 10 bouwlagen mogelijk zijn met ongeveer 3 tot 4 appartementen per laag. Aan de Vinkenstraat zijn tevens 4 bouwlagen noodzakelijk, in de tussenstraten wordt ernaar gestreefd drie bouwlagen te realiseren.*

Wat dat laatste betreft, is ook de eis van toepassing om in de achterrooilijn te bouwen. En juist op deze punten hebben deze voorschriften hun actualiteitswaarde verloren. Uitgangspunt hiervoor was namelijk sloop van de woningen aan de noordzijde van de Vinkenstraat. vanwege de aanleg van een tramtracé.

Nu de aanleg van dat tracé niet doorgaat, willen we juist voorkomen dat we genoodzaakt zijn om de bebouwingsvoorschriften die hier mee verbonden zijn, worden toegepast op nieuwbouwplannen in deze strook. Waarom? Omdat we nu rekening moeten houden met een continuering van de bestaande en de mogelijke herontwikkeling van de woonsituatie aan de Vinkenstraat. Ondanks het feit dat het nog niet is uitgesloten dat de Vinkenstraat alsnog een rol gaat spelen in een nieuwe ontsluiting van Binnenstad NO/UMCG (planstudie Vervanging Gerrit Krolbrug). Ook daarvoor is sloop niet waarschijnlijk, maar niet op voorhand uit te sluiten.

Bouwen conform het bestemmingsplan zal de woonsituatie aan de Vinkenstraat dus benadelen. Het kan namelijk leiden tot 4 of zelfs tot 10 bouwlagen direct grenzend aan de tuinen van de Vinkenstraat. Om die reden treden we altijd in overleg met initiatiefnemers. Dit leidt dus altijd tot afwijkingen van het bestemmingsplan die door middel van een uitgebreide WABO-procedure worden afgehandeld. Dit betekent daarmee ook dat wat feitelijk op grond van het bestemmingsplan gewoon mogelijk is of zelfs wordt voorgeschreven (functie, bebouwingshoogte etc.) vanwege deze

afwijkingsprocedure opnieuw breed ter discussie komt. Dit richt zich dan voornamelijk op de doelgroep, parkeerproblematiek en de bebouwingshoogte. Dit plaatst ons in een lastig dilemma, aangezien we juist willen voorkomen dat initiatieven conform de bebouwingsregels van het bestemmingsplan worden uitgevoerd, maar inhoudelijk deze initiatieven steunen omdat ze direct aansluiten op onze intenties. Deze intenties zijn in het bestemmingsplan Waterrand als volgt beschreven:

*Blz. 25 (...) Gezien de omvang en de verwachte fasering van de afzonderlijke blokken biedt deze locatie een uitgelezen mogelijkheid om verschillende sferen te ontwikkelen. Per locatie kunnen verschillende segmenten van de woningmarkt worden bediend. Maar gezien de vraag vanuit de omgeving alsmede de stedelijke vraag ligt het voor de hand om hier vooral goedkopere koop-, sociale huur – en middeldure koopwoningen te realiseren. Indien het de ambitie van de RUG blijft om na 2010 fors te groeien qua aantal buitenlandse studenten, kan hier ook ruimte komen voor studenten/jongeren.*

Voor ons zijn deze inzet en intenties nog steeds actueel. Daarop willen we hierna ingaan. Wat volgens het bestemmingsplan mogelijk is, hebben we gevisualiseerd in de bijlage bij deze brief. En maakt ook inzichtelijk waarom we willen voorkomen dat ontwikkelende partijen van rechten gebruik gaan maken.

Een herziening van het bestemmingsplan is naar onze mening een te zware maatregel, die bovendien een lange voorbereidingstijd vraagt en extra kosten met zich meebrengt. Deze zal dus eerder remmend dan stimulerend werken op de initiatieven vanuit de markt. Deels beschikken we over andere, privaatrechtelijke middelen (grondposities, projectfinanciering uit Bouwoffensief) om te sturen op de bebouwingsmogelijkheden. Tot dusver blijkt dit toereikend te zijn. Wat dat betreft is het vigerende bestemmingsplan voor ons een historisch gegeven.

#### ***Programma Oosterhamrikzone/Routekaart Oosterhamrikzone***

In de Routekaart Oosterhamrikzone 2013 zijn de verschillende lopende ontwikkelingen globaal beschreven. Zo worden er stadsvilla's/appartementen aan de noordzijde van de Oosterhamrikkade gebouwd en komt er een nieuw complex met 148 appartementen op de locatie van het voormalig UMCG-distributiecentrum. Ook zijn de voorbereidingen getroffen voor sloop op de Alfa Laval locatie ten behoeve van eengezinswoningen. Langs de zuidzijde van het Oosterhamrikkanaal hebben voorliggende initiatieven zich aangediend. Deze ontwikkelingen, aangevuld met de reeds lopende projecten, zorgen voor een mix van woningprogramma zoals gewenst in de Oosterhamrikzone.

Als we inzoomen op de zuidzijde van het Oosterhamrikkanaal zien we dat bij initiatiefnemers daar een tendens ontstaat tot een aaneenschakeling van grootschalige ontwikkelingen in de markthuursector, gericht op kleine wooneenheden. Doelgroepen zijn jongeren en starters. Niet verwonderlijk gezien de marktvaart. Maar ook vanwege de aard van het bestemmingsplan zoals we dat hiervoor al hebben toegelicht. Deze tendens vergt de nodige aandacht en afstemming, mede gezien de onrust die dat bij omwonenden oproept. Aan ons de opgave om de negatieve effecten daarvan zoveel mogelijk te voorkomen, dan wel te beperken. De uitgangspunten zoals opgenomen in Bouwjong bieden hiervoor een handvat.

Op de bijgevoegde overzichtskaart hebben wij de verschillende woningbouwplannen in de Oosterhamrikzone weergegeven. Hier tekent zich een bepaald beeld af. De intensieve bouwcomplexen met kleinere eenheden concentreren zich in de zone langs het Oosterhamrikkanaal, met name langs de zuidzijde. Grondgebonden en grotere wooneenheden concentreren zich langs het Van Starckenborghkanaal. Niet in het kaartbeeld opgenomen zijn de ontwikkelingen met grondgebonden woningen in de Oosterparkwijk (o.a. De Velden) en het Ebbingekwartier.

#### **Rol Oosterhamrikzone in de stedelijke vraag naar jongerenhuisvesting**

De programmatische uitgangspunten van Bouwjong zijn gebaseerd op onderzoeken uit 2009 en 2011 naar de woonwensen van studenten. Hieruit is de ambitie gekomen om circa 4.500 eenheden toe te voegen. Het gaat vooral om een kwalitatieve behoefte. Op dit moment loopt een nieuw onderzoek onder alle jongeren van de stad naar de woonwensen (dus niet alleen studenten). De eerste resultaten worden eerstdaags verwacht en zijn belangrijke nieuwe input voor de behoefte.

Naast ons eigen onderzoek wordt door Kences (Brancheorganisatie voor studentenhuishuisvesting) regelmatig onderzoek verricht. Het meest recente onderzoek van Kences naar de behoefte in Groningen dateert van oktober 2013. Dit onderzoek levert op dat er in totaal 2.400 wooneenheden netto bij moeten komen. Onder gelijktijdige afbouw met 480 kamers in de bestaande voorraad. In totaal dus circa 2.900 woningeenheden. Tot in de eerst helft van het volgende decennium wordt een jaarlijkse groei van 350 eenheden per jaar nodig geacht.

Kences richt zich overigens op studenten, wij op jongeren. Wij willen met Bouwjong ook voor de afgestudeerden / PhD's / werkende jongeren alternatieve en kwalitatieve woonruimte bieden. Onze opgave kan in die zin dus nog wel hoger liggen dan die van Kences. Des te meer omdat in Groningen, zoals altijd aangegeven, naast een kwantitatieve opgave vanwege het groeiend aantal studenten er ook een grote kwalitatieve opgave is. Daar komen de 4.500 eenheden ook (deels) vandaan. Een deel

van de jongeren in de stad wil een andere kwaliteit dan de onzelfstandige eenheden in de bestaande voorraad (vaak te klein en te duur).

We hebben sinds de start van Bouwjong circa 1.500 eenheden gerealiseerd. Er zitten op dit moment nog circa 3.600 eenheden in de planning voor Bouwjong. Verder zijn er naast de Bouwjong projecten ook nog andere initiatieven, in totaal voor circa 1.800 eenheden.

Een groot deel van de projecten/initiatieven van zowel Bouwjong als overige initiatieven zijn nog zachte plannen of staan 'on hold'. Dit betekent dat ze nog in de initiatief- of planvormingsfase zitten en dat er nog geen vergunningen zijn verleend. Vaak moet er ook nog een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Veel van deze plannen zullen uiteindelijk dan ook niet doorgaan.

Op basis van de behoefte en het grote aantal aan zachte plannen na 2014 en daarmee onzekerheid over de aantallen die gerealiseerd zullen worden, focussen we ons op kansrijke projecten in de volgende gebieden:

- Oosterhamrikzone
- Paddepoel
- Reitdiepzone

De Oosterhamrikzone kan met de huidige plannen een goede bijdrage leveren in het realiseren van de behoefte, mits er voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd. De uitgangspunten Bouwjong zijn daarbij de leidraad. We proberen daarmee te bereiken dat de druk op de bestaande voorraad (kamerbewoning) wordt verminderd door dit nieuwe aanbod. Wij verwachten per saldo een positief saldo op het woon- en leefklimaat in deze wijken.

#### **Initiatief 'Oude Taxicentrale'**

Dit voorstel is een volgende impuls voor de uitvoering van de routekaart. Het betreft een terrein van de voormalige Taxicentrale aan de Oosterhamrikkade zuidzijde, naast Doesburg Autoverhuur. Geveke Bouw & Ontwikkeling en Nijestee zijn hier al enkele jaren bezig met de ontwikkeling van jongerenhuisvesting. Tot eind 2013 was woningcorporatie Nijestee de opdrachtgever en financier van het plan. Door de veranderingen in de markt en de verscherpte regelgeving vanuit Den Haag heeft Nijestee keuzes moeten maken. Daardoor is de uitvoering van dit plan door Nijestee op de lange baan geschoven. Ondertussen heeft Geveke deze locatie van Nijestee verworven, opdat Nijestee kon voldoen aan de huidige eis van haar toezichthouders (WSW) om voor het eind van 2013 te komen tot balansverkorting.



#### **Bouwplan 'Oude Taxicentrale'**

- 180 appartementen.
- Hoofdzakelijk voor jongeren tussen de 20 en 28 jaar.
- 27 parkeerplaatsen.
- Energiezuinig ontworpen.
- Mogelijkheden voor aanpassing naar grotere eenheden.
- Preadvies van welstand: positief.
- Huidige opzet vraagt om een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan.

Nijestee heeft aangegeven het project in betere tijden alsnog weer in haar portefeuille te willen opnemen als de condities daarvoor rijp zijn. Een aanvraag voor projectfinanciering in het kader van het bouwoffensief is bij ons in behandeling. Het bouwplan is nog niet formeel ingediend. Vanwege de eerdergenoemde dilemma's met betrekking tot het bestemmingsplan is hier een uitgebreide WABO procedure aan de orde. Een informatiebijeenkomst is in januari 2014 gehouden in de buurt.

#### **Initiatief Biemanslocatie Oosterhamrikkade zuidzijde 115-117**

Planvorming voor deze locatie verkeert in een pril stadium. Aan de hand van het programma, bestaande uit 140 appartementen (23m<sup>2</sup>) en 54 meer riante appartementen (47m<sup>2</sup>) worden op dit moment volumestudies verricht met dezelfde insteek als hiervoor. Met andere woorden, ook deze planvorming zal leiden tot een uitgebreide WABO procedure. In dit stadium zijn de bewonersorganisaties wel geïnformeerd, maar verder is nog niet naar buiten getreden.

#### **Conclusie**

Beide initiatieven passen in het voorgenomen beleid van de Routekaart en dragen proportioneel bij aan het stedelijke aanbod naar kleinere wooneenheden.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

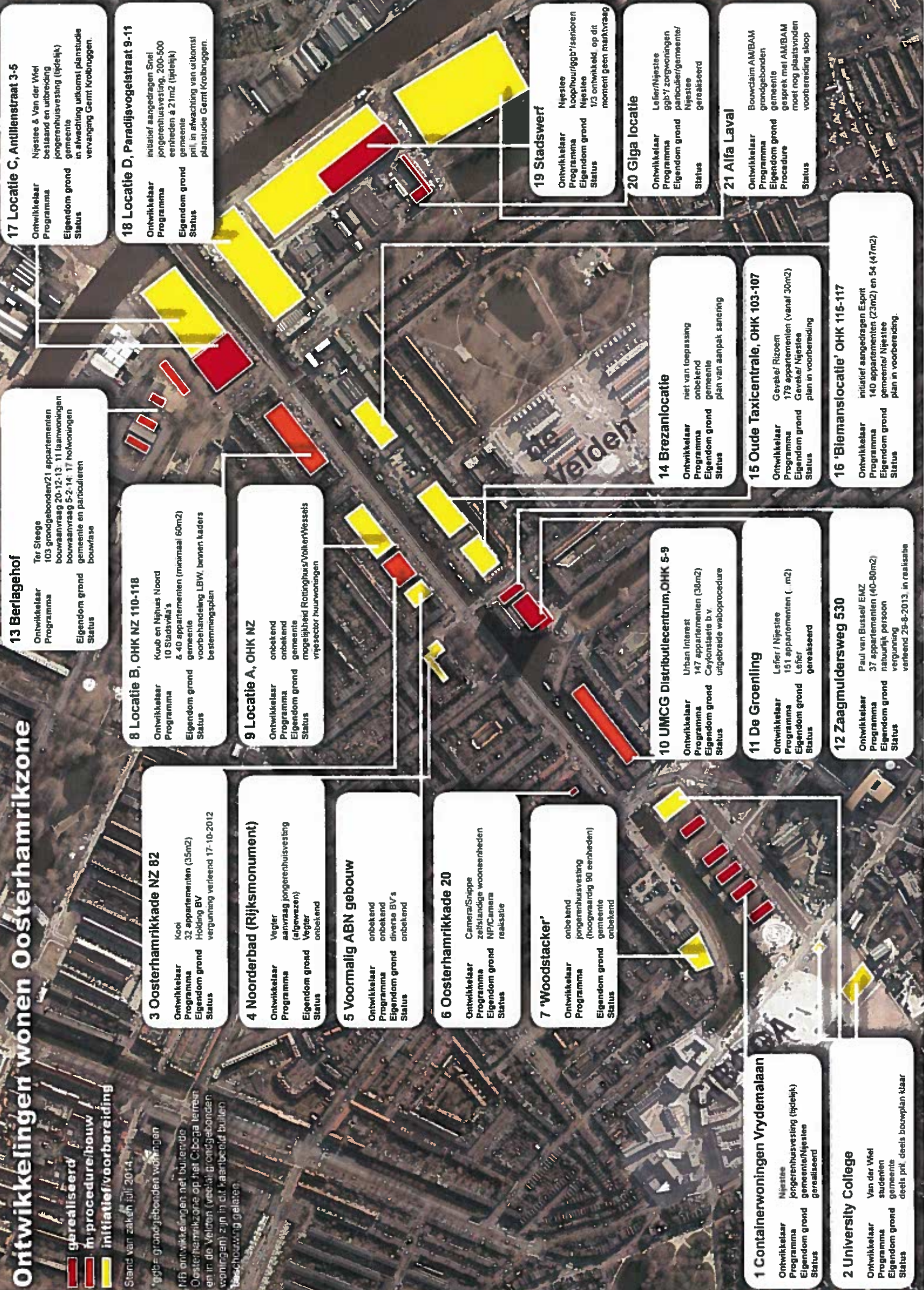
# Ontwikkelingen wonen Oosterhamrikzone

- gerealiseerd
- in procedure/bouw
- initiatief/voorbereiding

Stand van zaken juli 2014

100% grondgebonden wonen

18 ontwikkelingen met bouwrechten Oosterhamrikzone op het C-bogia terrein en in de Velden (veelal grondgebonden woningen) zijn in dit kaartbeeld bruin beschouwd gelaten



**17 Locatie C, Antillenstraat 3-6**  
 Ontwikkelaar: Nijstee & Van der Wiel  
 Programma: bestaand en uitbreiding jongerenhuisvesting (tijdelijk) gemeente  
 Eigendom grond: in afwachting uitkomst planstudie  
 Status: vervanging Gemt Krobruggen

**18 Locatie D, Paradijsvogelstraat 9-11**  
 Ontwikkelaar: initiatief aangedragen Soci jongerenhuisvesting, 200-500 eenheden à 21m2 (tijdelijk) gemeente  
 Eigendom grond: prii. in afwachting van uitkomst planstudie Gemt Krobruggen.

**13 Berlagehof**  
 Ontwikkelaar: Ter Steege  
 Programma: 103 grondgebonden/21 appartementen bouwplanvraag 20-12-13: 11 laanwoningen bouwplanvraag 5-2-14: 17 holwoningen gemeente en particulieren  
 Eigendom grond: bouwfasie  
 Status:

**8 Locatie B, OHK NZ 110-118**  
 Ontwikkelaar: Kuub en Nijhus Noord  
 Programma: 10 Stadsvilla's & 40 appartementen (meestal 60m2) gemeente  
 Eigendom grond: voorbehandeling LBW, bronnen leiders bestemmingsplan  
 Status:

**9 Locatie A, OHK NZ**  
 Ontwikkelaar: onbekend  
 Programma: onbekend  
 Eigendom grond: gemeente  
 Status: mogelijkheid Rottinghuis/VolkenWessels vpi-sector huurwoningen

**3 Oosterhamrikkade NZ 82**  
 Ontwikkelaar: Kool  
 Programma: 32 appartementen (35m2)  
 Eigendom grond: Holding BV  
 Status: vergunning verleend 17-10-2012

**4 Noorderbad (Rijksmonument)**  
 Ontwikkelaar: Vegter  
 Programma: aanvraag jongerenhuisvesting (afgevoerd)  
 Eigendom grond: Vegter  
 Status: onbekend

**5 Voormalig ABN gebouw**  
 Ontwikkelaar: onbekend  
 Programma: onbekend  
 Eigendom grond: diverse BV's  
 Status: onbekend

**6 Oosterhamrikkade 20**  
 Ontwikkelaar: Camera/Snippe  
 Programma: zelfstandige wooneenheden  
 Eigendom grond: NP/Camera  
 Status: realisatie

**7 'Woodstacker'**  
 Ontwikkelaar: onbekend  
 Programma: jongerenhuisvesting (hoogwaardig 80 eenheden) gemeente  
 Eigendom grond: onbekend  
 Status:

**19 Stadswerf**  
 Ontwikkelaar: Nijstee  
 Programma: loop/huur/ogg/isenioren  
 Eigendom grond: Nijstee  
 Status: 1/3 ontwikkeld op dit moment geen marktvrage

**20 Giga locatie**  
 Ontwikkelaar: Leifer/Nijstee  
 Programma: ggb? zorgwoningen  
 Eigendom grond: particulier/gemeente/  
 Status: Nijstee gerealiseerd

**21 Alfa Laval**  
 Ontwikkelaar: Bouwclaim AM/BAM  
 Programma: grondgebonden  
 Eigendom grond: gemeente  
 Procedure: gesprek met AM/BAM  
 Status: moet nog plaatsvinden voorbereiding sloop

**14 Brezanlocatie**  
 Ontwikkelaar: niet van toepassing  
 Programma: onbekend  
 Eigendom grond: gemeente  
 Status: plan van aanpak sanering

**15 Oude Taxicentrale, OHK 103-107**  
 Ontwikkelaar: Geveler Rizoem  
 Programma: 179 appartementen (vanaf 30m2)  
 Eigendom grond: Geveler/Nijstee  
 Status: plan in voorbereiding

**16 'Biemanslocatie' OHK 115-117**  
 Ontwikkelaar: initiatief aangedragen Esprit  
 Programma: 140 appartementen (23m2) en 54 (47m2) gemeente/Nijstee  
 Eigendom grond: plan in voorbereiding  
 Status:

**10 UMCG Distributiecentrum, OHK 5-9**  
 Ontwikkelaar: Urban Interest  
 Programma: 147 appartementen (38m2)  
 Eigendom grond: Ceylonsite b.v.  
 Status: uitgebreide waboprocedure

**11 De Groentling**  
 Ontwikkelaar: Leifer / Nijstee  
 Programma: 151 appartementen ( m2)  
 Eigendom grond: Leifer  
 Status: gerealiseerd

**12 Zaagmuidersweg 530**  
 Ontwikkelaar: Paul van Bussell/EMZ  
 Programma: 37 appartementen (40-80m2) natuurlijk persoon  
 Eigendom grond: vergunning  
 Status: verleend 29-8-2013 in realisatie

**1 Containerwoningen Vrydemalaan**  
 Ontwikkelaar: Nijstee  
 Programma: jongerenhuisvesting (tijdelijk) gemeente/Nijstee  
 Eigendom grond: gerealiseerd  
 Status:

**2 University College**  
 Ontwikkelaar: Van der Wel  
 Programma: studenten gemeente  
 Eigendom grond: deels prii. deels bouwplan klaar  
 Status:



toegestane bouwvolumes volgens vigerend bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk



toegestane bouwvolumes



bestaande bebouwing



bouwplannen



bouwplannen oude taxicentrale (links) en Biemans locatie (rechts)