

Raadsvoorstel



Onderwerp Kempkensberg fase 2 - Beeldkwaliteitsplan

Telnr. 14 050 Bijlagen 1

Registratienummer 24228-2025

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)



Portefeuillehouder Van Nijenhuis

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het beeldkwaliteitsplan Kempkensberg fase 2 vast te stellen, waarmee dit onderdeel wordt van de gemeentelijke welstandsnota;
- II. dit besluit bekend te maken via lokaleregelgeving.overheid.nl en in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Samenvatting

In het beeldkwaliteitsplan (BKP) Kempkensberg fase 2 zijn de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen ten behoeve van de kantoorontwikkeling en landschappelijke inpassing.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 6 reacties binnengekomen.

Het voorstel aan de raad is om het BKP 'Kempkensberg' als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In november 2024 hebben we uw raad (raadsbrief kenmerk: 334642-2024) geïnformeerd over de verdere uitwerking van de plannen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) om het bestaande kantorencomplex op Kempkensberg met een rijkskantoor van circa 27.000 m² BVO uit te breiden en hebben we aangekondigd dat er voor het toetsen en begeleiden van deze ontwikkeling een nieuw stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

In deze brief hebben we uw raad ook geïnformeerd over ons besluit om het concept Landschappelijk en Stedenbouwkundig plan en het concept Beeldkwaliteitsplan Kempkensberg vrij te geven voor inspraak.

Naar aanleiding hiervan heeft het college van B&W het ontwerp landschappelijk en stedenbouwkundig plan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Kempkensberg van 28 november 2024 t/m 8 januari 2025 vrijgegeven voor terinzagelegging.

In het voorliggende voorstel stellen we u voor het BKP vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Het BKP is de basis voor de verdere uitwerking van het gebouw, als onderdeel van de bijbehorende tender en uiteindelijke bouwaanvraag. Het heeft als doel een bepaalde mate van samenhang tussen de bestaande bouw, nieuwbouw en haar directe omgeving te waarborgen. Het dient als inspiratiedocument voor de architect en als toetsingsdocument voor de commissie Ruimtelijke kwaliteit. Het BKP beschrijft de richtlijnen en sturende principes voor de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte.

Na vaststelling door de gemeenteraad moet het BKP ook onderdeel gaan worden van de gemeentelijke welstandsnota. Daarvoor is op termijn verwerking in het omgevingsplan noodzakelijk.

Juridische context

De aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024 en dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De procedure wordt dus nog afgewikkeld onder het oude recht.

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Kempkensberg - Engelse Kamp e.o.', dat is vastgesteld op 14 september 2009. Het gebied is bestemd voor 'Kantoor'. De voorgestelde ontwikkeling is in overeenstemming met het gebruik (functies, planologische mogelijkheden) van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 45 meter toe. Echter, de geplande bouwhoogte in de huidige plannen is maximaal 70 meter. Deze hoogte is in strijd met het huidige bestemmingsplan, maar er kan van worden afgeweken op basis van artikel 4, lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (ook bekend als de 'Kruimellijst'). Hierdoor is de reguliere Wabo-procedure van toepassing.

Kader

Woningwet

Gemeentewet

Bestemmingsplan 'Kempkensberg - Engelse Kamp e.o.' (vastgesteld 14 september 2009)

Handboek Hoger Bouwen (2024)

Argumenten en afwegingen

Het nieuwe kantoorgebouw draagt bij aan de ruimtelijke ambities.

Door de ondertunneling van de zuidelijke ringweg en de komst van het Zuiderplantsoen in plaats hiervan, is het wenselijk op gepaste wijze hierop in te spelen. Bij deze nieuwe benadering van de huisvestingsopgave is het landschap leidend en de bebouwing begeleidend en vormen gebouwwolume en de Stadstuin een synergetisch geheel met de nieuwe omgeving. Beeldkwaliteitsplan is de basis voor de verdere uitwerking van het nieuwe kantoorgebouw.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het ontwerp landschappelijk en stedenbouwkundig plan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft van 28 november 2024 t/m 8 januari 2025 ter inzage gelegd. Het BKP en LP zijn ter inzage gelegd middels het Gemeenteblad (overheid.nl). Aanvullend is er gezorgd voor publiciteit via andere kanalen, zoals de Groninger Gezinsbode, de gemeentelijke gebiedsnieuwsbrief (Zuid) en de webpagina.

Tijdens de inzageperiode zijn er in totaal 6 schriftelijke reacties ontvangen. De reacties gingen met name over de toekomstige uitstraling van het gebouw en de wens dat de nieuwbouw kantoorontwikkeling qua karakter en vormgeving zal aansluiten op het bestaande DUO-gebouw. Daarnaast gaf men voorkeur aan een ranke hoge bebouwing, waarmee de ruimte tussen de bestaande gebouwen wordt vergroot en er meer ruimte ontstaat voor een groene invulling, en werd er positief gereageerd op de inhoud van het BKP.

De reacties zijn in overleg met het RVB verwerkt in het definitieve landschappelijk- en stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

Informatie over het project is vindbaar op de website: <https://projecten.rijksvastgoedbedrijf.nl/groups/57-fase-2-kempkensberg-groningen/welcome>

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Na vaststelling door de raad zal het besluit op reguliere wijze bekend worden gemaakt via lokaleregelgeving.overheid.nl. Daarna zal het BKP als toetsingskader fungeren voor omgevingsvergunningen. Het besluit zal in werking treden op de dag na bekendmaking.

Het RVB zal in samenwerking met de gemeente de volgende fase in gaan voor de verdere planvorming van het nieuwe kantoorgebouw en het gebied. In 2025 zal de voorbereiding voor de aanbesteding starten.

De start van de realisatie van de nieuwbouw staat gepland in 2028. Het nieuwe kantoorgebouw zal naar verwachting in 2030/2031 worden opgeleverd.

Lange Termijn Agenda

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Mirjam van 't Veld

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.