

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De afgelopen jaren is het woongebouw aan de Van Starckenborghstraat 3, eigendom van woningcorporatie Lefier, verhuurd op basis van antikraak. In het voorjaar van 2024 hebben de laatste bewoners het complex verlaten. In de daaropvolgende zomer is een deel van het pand gesloopt wegens de slechte staat. Het andere deel van het gebouw is opgenomen in het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed' en aangemerkt als karakteristiek. Daardoor kan het niet zonder meer worden gesloopt.

Lefier wil op deze locatie een woongebouw met 26 appartementen realiseren. Er is onderzocht of hergebruik van het karakteristieke deel mogelijk zou zijn en onder welke voorwaarden sloop verantwoord zou kunnen plaatsvinden. De uitkomst van dit onderzoek laat zien dat woningverbetering niet haalbaar is, vooral door de matige kwaliteit van de gevel en de relatief complexe maatregelen die nodig zijn om te verduurzamen. Vaststelling van het stedenbouwkundig plan door uw raad is nodig om de sloop van het karakteristieke pand mogelijk te maken.

Voorafgaand is een ruimtelijk ontwikkelkader opgesteld. Op basis van dit kader heeft de initiatiefnemer, in afstemming met de gemeente, een bouwplan uitgewerkt met 26 sociale huurappartementen voor een brede doelgroep. Om intensivering van het woonprogramma mogelijk te maken, wordt hoger gebouwd dan het omgevingsplan van rechtswege toelaat. In het nieuwe plan wordt voldoende parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd, afgewisseld met groen. Wanneer het stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld is vervolgens een BOPA-procedure nodig om dit bouwplan te kunnen uitvoeren.



Kader

Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen

De pastorie op de Van Starckenborghstraat 3 is als karakteristiek aangemerkt in het omgevingsplan (voorheen: Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed). Bij een besluit over de verbouw of sloop van een pand dat in het omgevingsplan is opgenomen wordt zorgvuldig gekeken naar de cultuurhistorische waarden, waaronder de stedenbouwkundige/ensemblewaarde, architectonische waarde, gaafheid en uniciteit. De cultuurhistorische waarde wordt bij een sloopvraag afgewogen tegen de constructieve en functionele waarde van het pand. In het stedenbouwkundig plan staat beschreven op welke manier het Afwegingskader Cultuurhistorie is gebruikt in deze afweging.

Argumenten en afwegingen

Erfgoed

De pastorie die in het plangebied staat, is aangemerkt als karakteristiek. Dit gebouw maakt samen met het parochiehuis en de monumentale San Salvatorkerk deel uit van één ensemble. Aan de andere kant van het plangebied bevindt zich de eveneens als karakteristiek bestempelde Abel Tasmanschool.

In 1994 is de pastorie door Lefier aangekocht met het oog op een toekomstige herontwikkeling. In de loop der jaren zijn diverse kozijnen, puien en geveldelen aangepast of vervangen en zijn enkele openingen dichtgezet, waardoor de zuidgevel fors is gewijzigd. De gaafheid van het pand is hiermee sterk afgenomen.

Er is onderzocht of de karakteristieke pastorie behouden kon blijven en geschikt te maken was als woongebouw. Hiervoor is een ingrijpende renovatie noodzakelijk. Daarbij zou vooral de zuidgevel, die bij een herbestemming als voorgevel zou gaan fungeren, aanzienlijk moeten worden opengebrouwen voor extra raam- en deuropeningen en de toevoeging van balkons of buitenruimtes. Dat tast zowel de gaafheid als de herkenbaarheid van het oorspronkelijke ontwerp aan, en daarmee de erfgoedwaarde.

Stedenbouwkundige inpassing

Bij de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw is rekening gehouden met de karakteristieken van de wijk. Helpman is een karakteristieke wijk met een bijzondere geschiedenis van zelfstandige plaats, naar een wijk met grotendeels vooroorlogse bebouwing. De locatie Van Starkenborghstraat 3 ligt op de overgang van vooroorlogs naar vroeg naoorlogs. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de monumentale San Salvatorcomplex en de karakteristieke Abel Tasmanschool. Zowel in de opzet als in de architectuur van het nieuwe plan moet rekening worden gehouden met het behoud en/of versterking van de kwaliteit van deze pleinruimte en aansluiting bij de kerk.

Behoud en hergebruik van de pastorie, met daarnaast nieuwbouw op de rest van het terrein, levert in totaal circa zeven woningen minder op. Bovendien zou dit tot twee aparte woongebouwen leiden, wat minder goed aansluit bij de kenmerkende strokenbouwstructuur in de omgeving.

Gelet op de forse bouwkundige ingrepen die nodig zouden zijn om de pastorie geschikt te maken voor wonen, het beperkte aantal woningen dat kan worden gerealiseerd en de negatieve invloed op de stedenbouwkundige samenhang, is nieuwbouw op deze locatie een passender alternatief.

Huidig planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied is het bouwen en gebruiken van het woongebouw toegestaan tot een hoogte van 4 meter en gedeeltelijk 11 meter (Pastorie). Het bouwen van gebouwen is toegestaan binnen de begrenzing van een bouwvlak, waarbij een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak geldt van 100%.

De beoogde ontwikkeling wijkt qua gebruik niet af van het bestaande, planologisch toegestane gebruik. Ook wordt de bebouwing gerealiseerd binnen het bouwvlak.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moet van de maximale bouwhoogte van 4 en 11 meter worden afgeweken. Het appartementencomplex bestaat uit 4 woonlagen, waarbij de bovenste laag minimaal twee meter naar achteren ligt ten opzichte van de voorgevel.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De aanvraag is behandeld tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op woensdag 9 oktober 2024 en 23 april 2025. De commissie is van mening dat een gedegen kader ligt waarin de nieuwe invulling van het vrij gekomen plot op een passende manier wordt ingepast in zijn omgeving. Belangrijke aandachtspunten zijn een goede uitwerking van de balkons aan de zijgevel. Hiervoor moet ook worden gekeken naar oplossingen in de omgeving. Daarnaast adviseert de commissie om bij de woningen op de begane grond die aan de voorzijde worden ontsloten voldoende kwaliteit te waarborgen. De CRK is van mening dat voldoende is aangetoond dat sloop van het karakteristieke pand aanvaardbaar is.

Boom Effect Analyse

Voor het projectgebied is een concept Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld. Binnen de invloedssfeer van het projectgebied zijn 5 bomen aanwezig, waaronder 2 monumentale en 3 potentieel monumentale bomen. Uit de concept-BEA blijkt dat er binnen het huidige ontwerp twee bestaande bomen niet duurzaam behouden kunnen blijven:

- Een monumentale boomhazelaar (diameter 56 cm)
- Een potentieel monumentale meidoorn (diameter 33 cm)

De nieuwe bebouwing (appartementengebouw) wordt gebouwd op en vlak naast de plek waar de boomhazelaar en de meidoorn nu staan. Daardoor is er onvoldoende ruimte voor hun wortels en kruinen. Voor de kap van de bomen geldt een herplantplicht van in totaal elf zogeheten ‘standaardbomen’ (of een gelijkwaardige compensatie met dikkere aanplant).

Naast de 2 bomen moet circa 130 m² aan houtopstand (struikbeplanting) worden verwijderd. Hiervoor geldt een één-op-één herplantplicht. Lefier gaat er vanuit dat er op de kavel zelf en langs de aangrenzende straat voldoende ruimte is voor het compenseren van de bomen en de houtopstand. Mocht dat niet toereikend zijn, dan kan financiële compensatie in het gemeentelijke groenfonds nodig zijn.

Op basis van het definitieve bouwplan wordt de concept-BEA geactualiseerd en ter vaststelling voorgelegd aan het college. In de BEA wordt aangegeven hoe de compensatie plaatsvindt.



Afbeelding: monumentale boomhazelaar voor de pastorie

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Tijdens een inloopavond op 4 februari 2025 zijn bewoners in de omliggende straten geïnformeerd over de plannen van Lefier. Ongeveer 30 bewoners van met name de Hora Siccamingel en Van Starkenborghstraat zijn langs geweest voor meer informatie en om een mening achter te laten. De meeste bewoners zagen graag dat er werd gebouwd op de locatie die nu braak ligt en waren positief over de nieuwbouwplannen. Wel werd door een aantal bewoners opmerkingen geplaatst bij de hoogte van het gebouw. De bestaande portiekwoningen in de Van Starkenborghstraat aan de overzijde bestaan uit 3 woonlagen. Bewoners vonden het een vervelend idee dat het nieuwe gebouw aan de overkant van de straat 4 woonlagen had. Hierbij is uitgelegd dat dit niet wordt gewijzigd. Dit omdat in de omgeving veel gebouwen staan met 4 woonlagen, waaronder het achterliggende gebouw aan de Hora Siccamingel. Bij de vierde laag is wel als eis gesteld dat deze laag aan de voorzijde 2 meter naar achteren ligt.

Als aandachtspunt werd meegegeven dat er rekening moet worden gehouden met de hoeveelheid verkeer in de straat en het extra verkeer tijdens de bouw.

Het definitieve ontwerp van het woongebouw zal tijdens de BOPA-procedure opnieuw worden voorgelegd aan de buurt.

Financiële consequenties

Nota Kostenverhaal 2024

De realisatie van een bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer Lefier. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan, rekening houdend met het kostenverhaal. Wij hebben afspraken over het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst met Lefier vastgelegd conform de Nota Kostenverhaal 2024.

Overige consequenties

Naast het plangebied staat de school die nu in gebruik is door de Groninger Scholenvereniging (GSV). De GSV verhuist over een paar jaar naar een nieuwbouwlocatie in Haren. De verwachting is dat deze schoollocatie ook in de toekomst nodig blijft. Er zijn tussen Lefier en de gemeente mondelinge afspraken gemaakt over een grondruil, zodat er een gunstig plangebied ontstaat voor het ontwikkelen van een woongebouw. Deze moeten ervoor moeten zorgen dat Lefier het huidige plan kan realiseren. Hierbij is de voorwaarde dat de school in de toekomst overdag 6 parkeerplekken op grond van Lefier kan gebruiken. Daarnaast moet er voldoende ruimte overblijven voor een fietsenstalling op het plein bij de school. Op basis van het definitieve ontwerp worden de afspraken over grondruil vastgelegd.

Vervolg

Er is een wijziging van het planologische regime nodig om dit bouwplan mogelijk te maken. Hiervoor wordt het plan verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Door middel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan van de regels van het Omgevingsplan worden afgeweken om de beoogde ontwikkeling toe te laten. In dit traject wordt uw raad om advies gevraagd over het definitieve ontwerp via het bindend adviesrecht.

Lange Termijn Agenda

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,
Mirjam Wijnja

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.