

Raadsvoorstel

Onderwerp Adviesrecht raad Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) wooncomplex Sportlaan 22
Telnr. 14 050 Bijlagen 2

Registratienummer 369924-2024
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk GRN-00013241 voor het realiseren van een wooncomplex op het perceel Sportlaan 22 te Groningen.

Samenvatting

In december 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van woningcorporatie De Huismeesters voor een nieuw appartementencomplex (sociale huurappartementen) aan de Sportlaan in Groningen. De aanvraag past niet in het omgevingsplan en er is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het bouwplan valt onder Categorie A waarvoor de gemeenteraad, bij besluit van 20 december 2023, van zijn adviesrecht gebruik wil maken. Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Het college stelt voor dat de raad een positief advies geeft zodat het college de omgevingsvergunning kan verlenen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het huidige wooncomplex Sportlaan van woningcorporatie De Huismeesters in de wijk Hoornse Meer bestaat uit 49 appartementen, gebouwd in 1979. De woningen zijn technisch verouderd. Ondanks de matige staat en beperkte woonruimte (1 slaapkamer) is het complex gewild vanwege de goede locatie. Gelet op de noodzaak voor groot onderhoud heeft een bouwtechnisch onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid van groot-onderhoud in combinatie met woningverbetering. De uitkomst van dit onderzoek is dat woningverbetering helaas niet haalbaar is. Met name de matige kwaliteit van de gevel en de relatief complexe maatregelen voor verduurzaming waren hierbij doorslaggevend. Hierop is besloten door De Huismeesters het complex te slopen en de locatie te herontwikkelen met het doel meer nul-trede woningen toe te voegen dan het huidige aanbod (doelgroep 55+/senioren).

Sloop-Nieuwbouw

Het bouwplan behelst de sloop van 49 tweekamer-appartementen en de nieuwbouw van 95 driekamer-appartementen. Gelet op de grote vraagdruk naar sociale woningen in de stad Groningen is ervoor gekozen om de locatie zodanig te herontwikkelen dat er voldoende geschikte woningen teruggebouwd kunnen worden voor de sociale doelgroep (55+).

Voorafgaand aan de uitwerking van het plan is een ruimtelijk ontwikkelkader opgesteld. Op basis van dit kader heeft de initiatiefnemer in afstemming met de gemeente een bouwplan uitgewerkt. Om de intensivering van woonprogramma mogelijk te maken en groene buitenruimte te creëren wordt hoger gebouwd tot circa 22,4 meter. Een wijziging van het planologische regime is nodig om dit bouwplan mogelijk te maken.

Door middel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan van de regels van het Omgevingsplan worden afgeweken om de beoogde ontwikkeling toe te laten.



Huidige wooncomplex Sportlaan 22



Nieuw Wooncomplex Sportlaan 22

Kader

Bindend advies op grond van de Omgevingswet

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die passen binnen het Omgevingsplan maar ook voor de gevallen die niet passen binnen het omgevingsplan: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is van de raad om af te wijken van het omgevingsplan (artikel 16.15a onder b Omgevingswet). Voor de niet-aangewezen gevallen is dan geen advies van de gemeenteraad vereist.

Op 20 december 2023 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën vastgesteld waarover zij wenst te adviseren. Voorliggende aanvraag valt onder een van deze categorieën. Het gevraagde advies door uw raad kan alleen toezien op het ETFAL¹ deel. Uw advies is bindend voor het college van B&W. Dit adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwaaard, bindend advies. Het college van B&W mag daar niet van afwijken.

¹ Sinds 1 januari jl. geldt de Omgevingswet en spreken we niet meer van de 'goede ruimtelijke ordening' maar van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', ofwel de ETFAL. Dit betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

Argumenten en afwegingen

Stedenbouwkundige inpassing

Bij de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw is rekening gehouden met de karakteristieken van de wijk. Het complex bevindt zich in de tussenzone tussen de Laan Corpus den Hoorn met zijn stedelijke blokken en grotere bouwhoogtes en de Hoornse Meer. Het is een campusachtige opzet met veel doorlopend parkachtig gebied zonder specifieke hiërarchie en richting.

De groene kwaliteiten uit de directe omgeving worden behouden en door het nieuwe inrichtingsplan wordt deze kwaliteit versterkt voor de bewoners en de buurt. Het appartementencomplex is ontworpen met een voetprint die op een vereenvoudigde manier de huidige voetprint volgt. De rooilijn aan de Sportlaan loopt parallel aan de belendende woontoren de Rokade. Het volume van het gebouw telt zeven lagen bij de Rokade en loopt af naar vier lagen, waarbij de zevende laag aansluit op zorgcentrum Maartenshof en andere aangrenzende panden aan de Laan Corpus den Hoorn.

De vierde laag sluit aan bij de woonwijk Hoornse Meer, waardoor het gebouw fungeert als een verbindende schakel tussen de Rokade en de woonwijk. Het gebouw staat vrij in het groen en heeft eenzijdige woonoriëntatie. Een parkeertuin aan de voorzijde biedt toegang tot de centrale hal, die ook de achtertuin ontsluit. Het bestaande openbare plantsoen blijft behouden en wordt uitgebreid en opgewaardeerd tot een openbaar toegankelijke tuin met zitgelegenheid, onderhouden door De Huismeesters. Het gebouw heeft een plint van twee lagen en een 'trapsgewijze' afbouw van de verdiepingen ter plaatse van Schaaksport, waardoor het een menselijke maat krijgt en beter aansluit bij het plantsoen en de woonwijk Hoornse Meer.

Er is gekozen om het parkeren aan de voorzijde op te lossen. De overweging hierbij is om de parkachtige kwaliteit tussen de Rokade, Maartenshof en het nieuwe complex te behouden en te versterken. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd conform de Beleidsregel Parkeernormen 2024.

Huidig planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied is het bouwen en gebruiken van de van woon(zorg)gebouwen toegestaan tot een hoogte van 11 meter. Het bouwen van gebouwen is toegestaan binnen de begrenzing van een bouwvlak, waarbij een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak geldt van 50%.

De beoogde ontwikkeling wijkt qua gebruik niet af van het bestaande, planologisch toegestane gebruik. Ook wordt de bebouwing gerealiseerd binnen het bouwvlak en zal het bebouwingspercentage van 50% niet worden overschreden.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moet van de maximale bouwhoogte van 11 meter worden afgeweken om een gebouw van maximaal 22.4 meter toe te kunnen staan. Het hoger bouwen tot 22.4 meter betreft daarmee de enige strijdigheid met het Omgevingsplan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een (ruimtelijke) onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het bouwplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Deze is bijgevoegd in **bijlage 1**. In de onderbouwing is de planbeschrijving uiteengezet, het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid, de wijze waarop het plan is voorbereid, het participatietraject en de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De aanvraag is behandeld tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op woensdag 23 oktober 2024. De aanvraag is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid, waaronder het stedenbouwkundig beleid, het erfgoedbeleid en de Welstandsnota. De commissie heeft initiatiefnemer een positief advies meegegeven. Enkele aandachtspunten (balkons, gevelbeeld) worden verwerkt in het bouwplan..

Boom Effect Analyse

Voor het projectgebied is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld. Binnen de invloedssfeer van het projectgebied zijn 5 bomen aanwezig, waaronder 2 potentieel monumentale bomen en geen monumentale bomen. Er bevindt zich binnen de invloedssfeer van het projectgebied geen houtopstand. Voor de realisatie van het bouwplan kan 1 boom niet duurzaam geïntegreerd of gehandhaafd worden.

Het projectgebied biedt meer dan voldoende ruimte voor de compensatie en aanplant van meerdere nieuwe bomen. Er wordt dan ook ruimschoots gecompenseerd in het landschapsinrichtingsplan. Voor de bomen die dicht bij een werkgebied staan en behouden dienen te blijven, wordt een boombeschermingsplan opgesteld. Bij het opstellen van het

boombeschermingsplan worden de aanwezige bomen, waaronder (potentieel) monumentale bomen, dusdanig goed beschermd worden dat zij ongestoord kunnen blijven doorgroeien.

Gezien deze uitkomst hoeft de BEA volgens de *'Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022'* niet te worden vastgesteld door het college. Dit besluit is gemandateerd bij de afdeling VTH.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Sociaal plan

Op 14 en 16 november 2023 heeft De Huismeesters haar voorgenomen besluit kenbaar gemaakt aan de bewoners van de Sportlaan. Naast een toelichting van het voorgenomen besluit zijn de bewoners op de hoogte gebracht van het sociaal pakket (volgens afspraken 'Sociaalplan Wijkvernieuwing 2022'). In de periode daarna hebben individuele huisbezoeken plaatsgevonden en zijn de individuele wensen geïnventariseerd.

Met de aankondiging van het sloopbesluit in februari 2024 hebben bewoners tot 30 maart 2025 de tijd gekregen om een andere woning te vinden of te kiezen voor een tijdelijke wisselwoning. Het merendeel van de bewoners heeft inmiddels besloten niet terug te keren. Een aantal hiervan zijn inmiddels al verhuist naar een nieuwe woning elders in Groningen. Zo'n 20% van de bewoners overweegt om terug te keren naar de Sportlaan. Het definitieve aantal zal pas duidelijk worden bij de oplevering van het project.

Participatie

Met de start van het de uitwerking van het structuurplan is het Participatieplan opgesteld. Het plan van aanpak beschrijft drie stappen, te weten:

1. Informeren en Ophalen
2. Dialoog
3. Vaststelling en Verslaglegging

Per stap worden zijn de bewoners en belanghebbenden geïnformeerd en bevraagd naar hun mening over het bouwplan. In **bijlage 2** treft u het Participatierapport en het verslag van deze bijeenkomsten.

Virtual Cities

Als gemeente Groningen zijn wij binnen Nederland één van de koplopers op het gebied van 3D. In de Digital Twin is de gehele gemeente Groningen al in 3D beschikbaar, onder meer ter ondersteuning van besluitvorming en participatie. Met gebruik van deze beschikbare 3D data en het ontwerp van het nieuwe wooncomplex Sportlaan is binnen Virtual Cities het voorlopige en definitieve ontwerp van het complex inclusief de omgeving in 3D game omgeving opgewerkt. We hebben ervaren dat het gebruik van Virtual Cities een waardevolle bijdrage levert in het gesprek met bewoners en omwonenden. Vragen over bijvoorbeeld uitzicht, schaduw, terreininrichting en inpassing hebben we op een passende en interactieve manier laten zien.



Impressie uit Virtual Cities

Communicatie

Tijdens het ontwikkelproces zijn de bewoners op de hoogte gehouden van de vorderingen via een project-nieuwsbrief. Belanghebbenden en geïnteresseerden hebben zich kunnen aanmelden voor een digitale nieuwsbrief. Daarnaast zijn actuele ontwikkelingen gepubliceerd op de website van De Huismeesters. De nieuwsbrief is tijdens de looptijd van het project circa 4 keer per jaar verspreid.

Voor het contact met de bewoners is een medewerker Wonen van De Huismeesters het aanspreekpunt. Deze medewerker begeleidt de bewoners ook bij het uithuizen, de tijdelijke huisvesting en de mogelijke terugkeer naar de Sportlaan.

Financiële consequenties

Nota Kostenverhaal 2024

De realisatie van een bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer De Huismeesters. 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 De Huismeesters vastgelegd conform de Nota Kostenverhaal 2024.

Overige consequenties

Woningcorporatie De Huismeesters en de VVE Rokade zijn in overleg over een nieuwe inrichting voor het gebied tussen het nieuwe wooncomplex en de Rokade. Er ligt een kans om de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid van o.a. de huisartsenpraktijk te verbeteren. Ook kan met een nieuwe inrichting beter worden aangesloten op het bestaande openbare parkachtige plantsoen.

Vervolg

Planning werkzaamheden

kwartaal 2/3 2025: Sloopwerkzaamheden

augustus 2025: Start bouw

kwartaal 3/4 2026: Oplevering

Lange Termijn Agenda

Niet van toepassing