

Onderwerp Ontwikkeling Travertijnstraat
 ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	91521-2025
Datum	16-4-2025	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

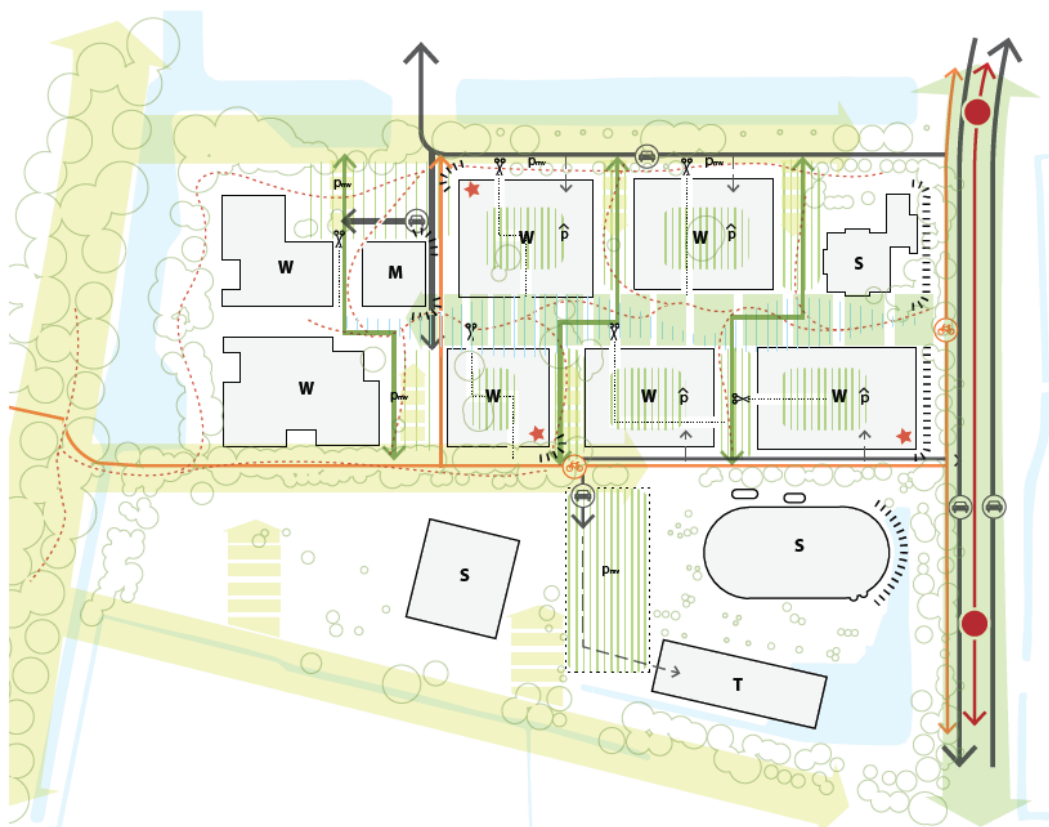
Met deze brief informeren we u over de voortgang in de ontwikkeling van het gebied Travertijnstraat. We blikken terug op stappen die de afgelopen periode zijn gezet, laten de huidige stand van zaken van het project zien en geven een overzicht van de bijbehorende financiële doorrekeningen. Daarnaast omschrijven we de ruimtelijke procedure zoals die nu doorlopen wordt en geven we een inzicht in de manier waarop de omgeving bij het plan betrokken is. Tenslotte geven we aan wat de te nemen vervolgstappen zijn.

Terugblik

Op 4 oktober 2023 heeft de gemeenteraad het voorkeursscenario voor de Travertijnstraat vastgesteld. Dit scenario gaat uit van behoud van het karakteristieke gebouw aan de Travertijnstraat 12. Daarnaast heeft de gemeenteraad gevraagd om het verwachte tekort van ca. €6,0 miljoen behorend bij het voorkeursscenario terug te dringen.

Naar aanleiding van de vaststelling van dit voorkeursscenario heeft het projectteam de afgelopen periode een voorlopig ontwerp stedenbouw laten uitwerken door OZ architecten.

Tevens is voor de beoogde herontwikkeling om woningen te realiseren in de voormalige schoollocatie een bouwkostenanalyse gemaakt door Brink. Om te weten of het mogelijk is om het voormalige zwembad in te zetten als permanente locatie voor broedplaatsen heeft Brink ook hier advies op uitgebracht. Daarnaast wordt gewerkt aan een voorlopig ontwerp landschap en is er een begin gemaakt met de ruimtelijke procedure voor een gebiedsgerichte omgevingsprogramma.



Figuur 1: voorkeursscenario

Stand van zaken

Het projectteam heeft samen met OZ, op basis van het door de raad gekozen voorkeursscenario, gewerkt aan een aangepast voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Het plan is opgedeeld in drie fases, gebaseerd op eigendomssituatie en ontwikkelmogelijkheden. Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is zo uitgewerkt dat de fases ook afzonderlijk kunnen worden uitgevoerd.

In dit ontwerp zijn de verhouding tussen het groene middengebiet en het bebouwde oppervlak opnieuw uitgewerkt, is een percentage van 20% sociale huur aangehouden, en zijn de civiel investeringen voor onder andere de aanleg van de openbare ruimte verder gespecificeerd. Daarnaast is rekening gehouden met de wens van de omwonenden om de beoogde bouwhoogte aan de Travertijnstraat te verlagen.

Het beoogde programma biedt nu een mix van midden-, dure en betaalbare woningen, bestaande uit zowel grondgebonden gezinswoningen als gestapelde woningen. Het gestapelde deel omvat voornamelijk betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Het plan omvat ongeveer 290 woningen, waarvan 37% grondgebonden en 63% gestapeld. Een aanzienlijk deel van de gestapelde woningen wordt gerealiseerd in het oude schoolgebouw Travertijn 12. Van deze woningen is 20% bestemd voor sociale huur en bijzondere doelgroepen (bijv. begeleid wonen), 36% voor betaalbare koopwoningen en 44% voor midden- en dure woningen.

Fasering

Fase 1 van het project betreft een gezamenlijke opgave van gedeeld eigendom tussen Ter Steege en de gemeente Groningen. Fase 1 omvat drie woningblokken met verschillende woningtypologieën, waaronder 25 sociale woningen, een gevarieerd programma van 63 grondgebonden woningen, 16 beneden- en bovenwoningen, en 32 appartementen voor sociale huur en bijzondere doelgroepen.

Fase 2 van het plangebied omvat de bestaande bouw van de Travertijnstraat 12. Om het behoud van deze bouw te onderzoeken, heeft Brink een bouwkostenanalyse uitgevoerd op basis van een ontwerp van OZ. Dit was noodzakelijk omdat de bestaande contouren leidend zijn in het ontwerp en de typische indelingen van een school niet direct geschikt zijn voor woningbouw. Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is woningbouw in het voormalige schoolgebouw en permanente broedplaatsen in het voormalige zwembad. In het voormalige schoolgebouw is nu een variant uitgewerkt met 22 grondgebonden woningen en 55 appartementen.

Fase 3 betreft het huidige pand van Noorderpoort College. Hoewel er onderhandelingen zijn gevoerd op basis van taxatierapporten, hebben deze nog niet geleid tot een overeenkomst. Daarom wordt in het stedenbouwkundig plan een tussenfase opgenomen waarbij de huidige functie behouden blijft. Mocht de locatie in de toekomst beschikbaar komen voor woningbouw, dan kan fase 3 op dat moment worden uitgevoerd. In de voorlopig stedenbouwkundige opzet omvat deze fase twee woningblokken met verschillende woningtypologieën, waaronder 32 appartementen en een gevarieerd programma van 45 grondgebonden woningen.



Figuur 2: eindbeeld bouwblokken in het groen

Financieel

De Gemeenteraad heeft gevraagd om het te verwachten tekort van ca. €6,0 miljoen behorend bij het gekozen voorkeursscenario verder terug te dringen. De doorrekening van het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp, met de te verwachten opbrengsten en kosten, resulteren voor alle drie fasen gezamenlijk in een te verwachten tekort van circa 3,7 miljoen. Dat maakt dat door het aanpassen van de stedenbouwkundige uitgangspunten het te verwachten tekort met ca. 2,3 miljoen is teruggebracht. Het zwaartepunt van dit tekort ligt in de herontwikkeling van Travertijn 12.

De ontwikkeling van woningbouw in het voormalige schoolgebouw Trav12 is door Brink onderzocht op financiële haalbaarheid. Zij hebben het ontwerp van OZ geraamd op bouwkosten en onderzocht of er mogelijkheden zijn om het ontwerp verder te optimaliseren. Deze optimalisaties zijn meegenomen in de financiële haalbaarheidsexercitie. Ondanks deze optimalisaties draagt de oude schoollocatie het meest bij aan financiële tekort van gehele ontwikkeling van de Travertijnstraat.

Conclusie is dat instandhouding van het pand financieel uitdagend is. Het ontwikkelen van woningbouw binnen de karakteristieke vorm van het bestaande gebouw genereert niet genoeg opbrengsten om de investering te kunnen betalen. Om het geconstateerde tekort terug te brengen wordt voorgesteld om in te stemmen met afwijking van het gekozen voorkeursscenario en meerdere opties te onderzoeken. We gaan de mogelijkheid onderzoeken om het gebouw slechts deels of geheel te slopen. Bij deels sloop ligt de focus op behoud van het casco in plaats van de architectonische karakteristieken van het gebouw. Hoewel we inzetten op het behoud van het casco kan blijken dat sloop/nieuwbouw alsnog noodzakelijk blijkt om het project financieel rond te krijgen. Daarom wordt ook de variant van gehele sloop/nieuwbouw onderzocht.

Op de voormalige zwembadlocatie valt op basis van de tekeningen van OZ ongeveer 2300m² verhuurbaar vloeroppervlak aan permanente broedplaatsen te realiseren. Dit vereist een investering van ongeveer €10,5 miljoen. Om deze investering te bekostigen, is een kostprijsdekkende huur van ongeveer €220,- per m² verhuurbaar vloeroppervlak nodig. Door optimalisaties aangedragen door Brink kan dit worden teruggebracht tot ongeveer €175,- per m². Echter, het verschil tussen deze kostprijsdekkende huur en de gangbare huurprijzen voor broedplaatsgebruikers is aanzienlijk.

Op 19 maart 2025 is de raad geïnformeerd over de vaststelling van het gemeentelijk broedplaatsenbeleid. Hierin is het doel om omstreeks 2030 minimaal ca. 30.000 m² broedplaatsen toegevoegd te hebben. Eén van de locaties die voorzien is in het broedplaatsenbeleid is de Travertijnstraat 12. In de huidige businesscase is realisatie van een broedplaats voor wat betreft de te overbruggen onrendabele top geen haalbare zaak gebleken.

Om het geconstateerde tekort terug te brengen wordt voorgesteld om in te stemmen met afwijking van het gekozen voorkeursscenario en te onderzoeken of door middel van sloop-/nieuwbouw van het karakteristieke gebouw Travertijn van de zwembadlocatie het tekort kan worden teruggebracht.

Op basis van besluitvorming over mogelijke sloop/nieuwbouw voor deze locatie zullen we bij het opstellen van een eventueel nieuw programma onderzoeken of we op deze locatie invulling kunnen geven aan de beleidsdoelstelling voor het broedplaatsenbeleid. Het ontwikkelen van een permanente broedplaats in gemeentelijk eigendom op deze locatie zonder aanvullende financiering lijkt moeilijk realiseerbaar.

De in het najaar te maken keuzes met betrekking tot de uitwerking van de Travertijnstraat 12, de samenwerking met Ter Steege en het eventueel verder concretiseren van de aankoop van de Noorderpoortlocatie kunnen ervoor zorgen dat het uiteindelijke resultaat afwijkt van het huidige resultaat (positief dan wel negatief).

Vanuit het MIRT-onderzoek Westflank zal er op termijn een onderzoek naar betaald parkeren in Vinkhuizen plaats vinden. Met de mogelijke invoering hiervan is in deze fase geen rekening gehouden bij het opstellen van de parkeerbalans.

Ruimtelijke procedure: gebiedsgerichte omgevingsprogramma en omgevingsvergunningen Bopa¹

Voor de ontwikkeling aan de Travertijnstraat in Groningen wordt een gebiedsgericht omgevingsprogramma vastgesteld. Dit programma motiveert het stedenbouwkundig kader op basis van rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en omvat diverse (omgevings)aspecten. Het dient als toetsingskader voor omgevingsvergunningen Bopa die nodig zijn voor de inrichting van het gebied.

Het college wil het proces zorgvuldig doorlopen. De eerste stap is het verzamelen van informatie om het programma goed te motiveren en aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan het criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Er moeten onderzoeken worden uitgevoerd om te bevestigen dat de gebiedsontwikkeling binnen alle maatschappelijke en wettelijke kaders past. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de uitvoerbaarheid en participatie. Er zal een memo worden opgesteld waarin het besluitvormingstraject rondom sloop/ nieuwbouw in afwijking met het voorkeursscenario wordt uiteengezet.

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 voor het slopen van (delen van) een karakteristiek gebouw of (delen van) een object behoort tot de bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders en wordt slechts verleend indien er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is dat door een goede herinvulling, binnen een redelijke termijn na de sloop van een gebouw of object, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.

De tweede stap is het vaststellen van het ontwerp omgevingsprogramma door het college en het aanbieden van het ontwerp voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad. Het college kan de vaststellingsversie aanpassen als de raad wensen en bedenkingen heeft. Nadat het programma is vastgesteld, kunnen de omgevingsvergunningen buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden aangevraagd.

Communicatie met de Omgeving

¹ Een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit is nodig wanneer beoogd wordt om (gebruiks)activiteiten uit te oefenen die in strijd zijn met de regels van het omgevingsplan.

Op 24 september 2022 vond er een DromenLab plaats in MFC 't Vinkenhuys, waar bewoners en organisaties hun dromen, ideeën en wensen voor de ontwikkeling van de Travertijnstraat konden delen. De ontwerpers hebben deze dromen verwerkt in twee scenario's voor de ontwikkeling van de Travertijnstraat. Op 15 juni 2023 werden deze scenario's gepresenteerd in een InformatieLab aan de Travertijnstraat 12.

Op 4 oktober 2023 heeft de gemeenteraad het voorkeursscenario voor de Travertijnstraat vastgesteld, waarbij het karakteristieke gebouw aan de Travertijnstraat 12 behouden blijft. Op 8 april 2025 wordt de huidige stand van zaken van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomst in 't Vinkhuys. In de volgende fase worden de omgeving en de huidige gebruikers actief geïnformeerd over de vervolgstappen en procedures.



Figuur 3: vogelvlucht perspectief eindbeeld vervolg

Na de inloopbijeenkomst op 8 april worden de ontvangen reacties verzameld en beoordeeld. Vervolgens worden de opmerkingen en optimalisaties waar mogelijk verwerkt in het definitieve stedenbouwkundig plan. Daarbij wordt een gebiedsgericht omgevingsprogramma opgesteld, dat samen met het definitieve stedenbouwkundige ontwerp (DO) ter goedkeuring wordt aangeboden, inclusief een vast te stellen grondexploitatie.

In deze vervolguiterwerking wil het projectteam werken aan optimalisaties in het plan om de geconstateerde financiële tekorten verder te verkleinen. Hierbij wordt gedacht aan:

- in te stemmen af te wijken van het gekozen voorkeursscenario en te onderzoeken of door middel van gedeeltelijke sloop met behoud van casco; of volledige sloop-/nieuwbouw van het karakteristieke gebouw Travertijn 12 van zowel de school als de zwembadlocatie het tekort kan worden teruggebracht;

Volgvel 6

- het onderzoeken of een broedplaatsfunctie gecombineerd met een commerciële invulling en/of woningbouw mogelijk is op de zwembadlocatie;
- het sluiten van een bouwclaimovereenkomst met Ter Steege voor fase 1 om de opbrengsten concreter en inzichtelijker te maken;
- het verder aanscherpen en detailleren van het ontwerp van de inrichting van het openbare gebied en de bijbehorende raming.

Als de planning voorspoedig verloopt, kunt u deze voorstellen in het najaar van 2025 verwachten. Na de vaststelling van het omgevingsplan kan de BOPA voor fase 1 worden uitgewerkt en aangevraagd. Hiervoor kunnen de vergunningen in het najaar van 2026 gereed zijn, waarna de verkoop van deze fase kan beginnen. De realisatie van fase 1 kan dan starten in 2027.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,
Mirjam Wijnja

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.