

Onderwerp Ontwerpversie omgevingsprogramma Travertijnstraat
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	1	Ons kenmerk	396849-2025
Datum	18-02-2026	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Hierbij ontvangt u een informerende brief over de stand van zaken van de beoogde gebiedsontwikkeling aan de Travertijnstraat. In deze brief wordt ingegaan op de planologische en juridische instrumenten die nodig zijn om beoogde gebiedsontwikkeling te faciliteren.

Achtergrondinformatie gebiedsontwikkeling Travertijnstraat

Voor het plangebied Travertijnstraat heeft u op 4 oktober 2023 een voorkeursscenario vastgesteld (20519-2023). Dit voorkeursscenario heeft betrekking op de ontwikkeling van Travertijnstraat, waarbij het karakteristieke pand aan Travertijnstraat 12 behouden blijft. De ontwikkeling betreft het transformeren van de huidige ‘onderwijsfuncties’ naar ‘woningbouw’, aangevuld met ‘beperkte maatschappelijke en commerciële functies’.

Binnen dit plangebied kan na vaststelling van het gebiedsgericht omgevingsprogramma Travertijnstraat circa 290 woningen worden gerealiseerd. De beoogde woningen bestaan uit een combinatie van grondgebonden gezinswoningen en gestapelde woningbouw. De ontwikkeling wordt in drie fasen uitgevoerd, waarbij het voormalige schoolgebouw aan Travertijn 12 onderdeel vormt van fase 2. Daarnaast wordt binnen dit omgevingsprogramma ruimte geboden aan een maatschappelijke functie die de sociale samenhang en leefkwaliteit in de wijk ondersteunt. Hiermee draagt de gebiedsontwikkeling bij aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van woningbouw en een toekomstbestendig leefmilieu.



Afbeelding 1: Projectgebied gebiedsontwikkeling Travertijnstraat

Het huidige planologisch regime van het plangebied Travertijnstraat bestaat op grond van het tijdelijke deel omgevingsplan (bestemmingsplan Vinkhuizen 2007) uit de functie ‘maatschappelijke doeleinden’. Binnen deze functie is het niet toegestaan om de gronden binnen het plangebied te gebruiken voor ‘wonen’, ‘een broedplaats’, ‘commerciële functies’ en ‘horeca’. Dit betekent dat de ontwikkelaar(s) voor het realiseren van woningen, een broedplaats en commerciële functies een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) aanvragen. De ontwikkelaar(s) mag op basis van een verleende omgevingsvergunning bopa de gronden gebruiken voor de functies wonen, een broedplaats en beperkte maatschappelijke en commerciële functies.

Wanneer een ontwikkelaar – de aanvrager van - een omgevingsvergunning bopa bij ons college aanvraagt is het niet vanzelfsprekend dat wij besluiten om de omgevingsvergunning bopa te verlenen. Wij mogen alleen voor een initiatief een omgevingsvergunning bopa verlenen als het initiatief voldoet aan ‘Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties’ (hierna: ETFAL)¹. Dit betekent dat de aanvrager van een omgevingsvergunning bopa bij de aanvraag dient te motiveren dat de initiatief voldoet aan ETFAL.

Het faciliteren van gebiedsontwikkelingen onder de Omgevingswet

Doordat we tot 2032 geen omgevingsplanwijzigingen in procedure brengen ten behoeve van gebiedsontwikkelingen, willen wij op een andere manier de initiatiefnemer(s) van een gebiedsontwikkeling ondersteunen bij de benodigde omgevingsvergunningen bopa. Een manier om de ontwikkelaar(s) van beoogde gebiedsontwikkelingen te faciliteren is om de motivering voor de beoogde gebiedsontwikkelingen vast te leggen in het instrument ‘omgevingsprogramma’². Het

¹ Artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving

² Artikel 3.4 Omgevingswet

Volgvel 2

instrument 'omgevingsprogramma' is zelfbindend. Dit betekent dat wij ons dienen te houden aan de inhoud van een omgevingsprogramma dat wij hebben vastgesteld. De inhoud van een omgevingsprogramma werkt indirect door op de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor een initiatief binnen de beoogde gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat als het initiatief van de ontwikkelaar binnen de kaders van een omgevingsprogramma past, ons college de aanvraag voor een omgevingsvergunning bopa moet verlenen.

Omgevingsprogramma Travertijnstraat en de benodigde omgevingsvergunningen bopa

Voor de gebiedsontwikkeling Travertijnstraat heeft ons college een ontwerp gebiedsgericht omgevingsprogramma (hierna: GOP) vastgesteld. In het ontwerp GOP Travertijnstraat hebben wij de programmatische invulling (o.a. wonen, broedplaats, commercieel en horeca) van de beoogde gebiedsontwikkeling gemotiveerd. Ook hebben wij in het GOP Travertijnstraat de stedenbouwkundige eisen waaraan de bouwwerken moeten voldoen gemotiveerd. Verder bevat het GOP Travertijnstraat kaders voor de inrichting van de openbare ruimte.



Afbeelding 2: Functiekaart omgevingsprogramma Travertijnstraat



Afbeelding 3: Verbeelding isometrie Travertijnstraat

Na vaststelling van het ontwerp GOP Travertijnstraat leggen we het stuk zes weken ter inzage. Gedurende deze inzageperiode kan de omgeving en betrokkenen een reactie geven op de ontwerpversie van dit omgevingsprogramma. Na het ontvangen van de mogelijke reacties gaan wij beoordelen of de inhoud van het GOP Travertijnstraat moet worden gewijzigd en/of aangevuld. Vervolgens stelt ons college de ‘definitieve versie’ van het GOP Travertijnstraat vast.

Wanneer het GOP Travertijnstraat is vastgesteld functioneert het omgevingsprogramma enerzijds als motivering voor de benodigde omgevingsvergunningen bopa en anderzijds als toetsingskader van aanvragen omgevingsvergunningen bopa. Een ontwikkelaar kan aan de hand van het GOP Travertijnstraat motiveren dat bijvoorbeeld zijn woningbouwproject past binnen de kaders van het omgevingsprogramma. Vervolgens kunnen we op basis van het GOP Travertijnstraat beoordelen of de aanvraag van een omgevingsvergunning bopa ten behoeve van een woningbouwproject past binnen het kaders van het omgevingsprogramma en daarmee voldoet aan ETFAL.

Volgvel 4

De verwachting is dat na de vaststelling van het GOP Travertijnstraat de ontwikkelaar – de aanvrager – van de blokken A, B en E de omgevingsvergunning(en) bopa gaat aanvragen. Ook wordt op termijn voor de blokken D, E en Travertijnstraat 12 (TRAV12) omgevingsvergunningen bopa aangevraagd. De benodigde omgevingsvergunningen bopa geeft de ontwikkelaar de juridische titel om de gronden te gebruiken voor een andere functie. Tegen de benodigde omgevingsvergunningen bopa kan de omgeving bezwaar en beroep instellen. De ontwikkelaars hebben naast de omgevingsvergunning bopa een ‘*omgevingsvergunning technische bouwactiviteit*’ nodig³. De ontwikkelaars moeten voor de beoogde wooncomplexen omgevingsvergunningen technische bouwactiviteit aanvragen omdat de wetgever dat heeft bepaald.



Afbeelding 4:: sfeerimpressie gebiedsontwikkeling Travertijnstraat

Financiële consequenties

De ontwikkeling van Travertijnstraat vindt plaats op deels gemeentelijk eigendom en deels eigendom van derden. Voor het deel wat de gemeente Groningen niet in eigendom heeft is de gemeente voornemens om met het sluiten van anterieure overeenkomsten het kostenverhaal te verzekeren. Het is aannemelijk dat we met de verschillende grondeigenaren tot anterieure overeenkomsten kunnen komen.

De kosten, opbrengsten en risico's van de ontwikkelingen op het gemeentelijk eigendom zijn voor rekening van de gemeente Groningen.

Vervolg

Na het vaststellen van het GOP Travertijnstraat gaat de ambtelijke organisatie (namens ons college) verder met de uitwerking van de grondexploitatie. Als er zicht is op afspraken met de alle grondeigenaren, dan kunnen we aan u voorstellen om de

³ Artikel 5.1 lid 2 Omgevingswet en artikelen 2.25, 2.26 en 2.27 Besluit bouwwerken leefomgeving

grondexploitatie vast te stellen. Met het vaststellen van de grondexploitatie is de uitvoering van deze gebiedsontwikkeling verzekerd.

Op basis van de financiële verkenningen blijkt dat er een tekort zit op de grondexploitatie. De ambtelijke organisatie (namens ons college) zoekt naar planoptimalisaties en aanvullende middelen om het tekort op te lossen.

Het is mogelijk om de plan gefaseerd uit te voeren. Hierdoor worden de financiële risico's beperkt en beheersbaar.

Participatie

Sinds 2022 is de omgeving actief betrokken bij de ontwikkeling van de Travertijnstraat. De ideeën en suggesties die tijdens gesprekken en bijeenkomsten zijn opgehaald en vastgelegd in het Dromenboek, vormden de basis voor het voorkeursscenario dat in oktober 2023 door uw raad is vastgesteld. In april 2025 is het voorlopig ontwerp gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst. Daarnaast hebben enkele direct omwonenden van de Zandsteenlaan zich verenigd onder de naam Bezorgde Bewoners Zandsteenlaan. Met deze groep worden regelmatig gesprekken gevoerd om de voortgang van het project te bespreken en om aanvullende input vanuit de omgeving op te halen.

Belangrijkste punt(en) uit de omgevingsinput:

- Direct omwonenden hebben bezwaar tegen de beoogde bouwhoogte aan de zijde van de Travertijnstraat. Zij geven aan dat zuidelijker in het plangebied wél ruimte is voor meer bouwhoogte.

Deze input is, waar mogelijk, verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. Op basis daarvan zijn de welstandscriteria aangepast die ons college aan uw raad heeft verzocht om vast te stellen in Q1 2026 (februari). Concreet betekent dit dat:

- De bouwhoogte van de bouwblokken aan de Travertijnstraat is verlaagd.
- Het hoogteaccent is verplaatst naar de zuidzijde van het plangebied.

Ook in de vervolgfase blijft de omgeving actief betrokken. Een zorgvuldige terugkoppeling en een goede samenwerking met omwonenden zijn essentieel voor het creëren van draagvlak. Daarom wordt op **17 februari 2026** opnieuw een inloopbijeenkomst georganiseerd, waarin het GOP Travertijnstraat en de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota worden gepresenteerd.

Tijdens deze bijeenkomst is tevens aandacht voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het karakteristieke pand aan Travertijnstraat 12. De ambtelijke organisatie (namens uw college) blijft tot en met de uitvoeringsfase invulling geven aan communicatie en participatie, zodat de omgeving gedurende het gehele proces goed geïnformeerd en betrokken blijft.

De rol van de gemeenteraad bij de totstandkoming van het GOP Travertijnstraat

We hebben besloten u niet voorafgaand aan de vaststelling van de ontwerpversie van het GOP Travertijnstraat te benaderen voor het geven van wensen en bedenkingen op het omgevingsprogramma. Dit wijkt af van de aangenomen motie 'Neem de raad mee – ook onder de Omgevingswet' op het raadsvoorstel 'Activiteiten-lijst bindend adviesrecht gemeente Groningen' (283651-2025). In deze motie heeft uw raad aan ons

college verzocht om een vaststellingsprocedure voor omgevingsprogramma's uit te werken waarin de raad altijd wordt meegenomen voor wensen en bedenkingen. Ons college heeft de vaststellingsprocedure nog niet uitgewerkt. Als de vaststellingsprocedure is uitgewerkt ontvangt uw raad een informerende brief.

Waarom benaderen we uw raad niet voor het geven van wensen en bedenkingen op het GOP Travertijnstraat? De reden hiervoor is dat uw raad in een eerder stadium actief betrokken is geweest bij de beoogde invulling van het plangebied. Op 4 oktober 2023 heeft u namelijk een voorkeursscenario voor het plangebied vastgesteld (209519-2023). Doordat het GOP Travertijnstraat een uitwerking is van de door u vastgestelde uitgangspunten wordt door ons college het niet nodig geacht om aan u wensen en bedenkingen te vragen.

Raadsvoorstel 'Travertijnstraat – vervangen gebiedsgerichte criteria (Welstandsnota)'

Op 18 februari 2026 wordt aan uw raad voorgesteld om de nieuwe gebiedscriteria '14. Travertijnstraat' vast te stellen, waarmee die gebiedsgerichte criteria onderdeel worden van de gemeentelijke Welstandsnota en om de nu geldende gebiedsgerichte criteria '8. Bedrijventerreinen en kantoorlocaties' te laten vervallen. Bij dit raadsvoorstel is de conceptversie van de ontwerpversie van het GOP Travertijnstraat ter informatie meegezonden. Tussen de conceptversie en de ontwerpversie van het GOP Travertijnstraten zitten een paar verschillen. De belangrijkste verschillen staan in onderstaand schema.

Toegevoegd	Gewijzigd	Aangevuld	Geactualiseerd
Het artikel dat gebruiksregels bevat voor de functies die passend zijn binnen het werkingsgebied 'Commerciële functie' zijn de functies 'binnensport' en 'kleinschalige ambachten' toegevoegd.	Het eerste lid van het artikel dat gebruiksregels bevat voor de functies die passend zijn binnen het werkingsgebied 'Broedplaats' is gewijzigd. Het eerste lid geeft aan wat er qua functie 'mengbaar klein bedrijvigheid' mogelijk is.	De motivering van het stedenbouwkundig kader is aangevuld. In 'sub-paragraaf 3.1.3 Fasering' is de alinea die gaat over 'Fase 2: Transformatie Vinkenborgh' geconcretiseerd met uitgangspunten, namelijk: - de fietsenstalling wordt gesloopt - de bijzondere draagconstructie van het dak zo mogelijk wordt hergebruikt.	Het 'Waterhuishoudkundig plan' is geactualiseerd.
Het artikel dat bouwregels bevat is aangevuld met een regel over de minimale oppervlakte van een collectieve			

Volgvel 7

binnentuin (collectieve binnentuin minimaal 12% van het bouwvlak).			
---	--	--	--

Zoals uw raad in bovenstaand schema kan lezen zijn de verschillen tussen de conceptversie en de ontwerpversie minimaal. De ontwerpversie van het GOP Travertijnstraat is als bijlage toegevoegd aan deze brief.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Roelien Kamminga

locosecretaris,
Bert Popken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.