Historie alternatieve plannen voor de kantoorlocatie

Alternatieve plannen
Eind 2015 heeft ontwikkelaar voorgesteld om, in de geest van de afspraken omtrent de verlenging van de betaaltermijn (Groningerakte) eerder dat jaar, in plaats van kantoren een woontoren met deels commerciële ruimte en circa 135 (sociale)huurappartementen te realiseren. De haalbaarheid van een dergelijke invulling is onderzocht en in december 2016 heeft uw college besloten dat dit plan niet als alternatieve bestemming voor de locatie kon worden aangemerkt, vooral omdat de behoefte aan dit type woningen op dat moment op basis van het geldende volkshuisvestingsbeleid niet kon worden aangetoond. Ontwikkelaar kon zich niet vinden in dit besluit en na overleg met ontwikkelaar heeft uw college dit standpunt in 2017 nogmaals bevestigd. Vervolgens heeft ontwikkelaar een aantal alternatieve plannen gemaakt, die weliswaar uitgingen van minder woningen, maar nog steeds niet of onvoldoende konden worden onderbouwd op basis van het op dat moment geldende volkshuisvestingsbeleid.

Concept verticale stad
In het voorjaar van 2020 heeft ontwikkelaar een nieuw concept gepresenteerd: de verticale stad, waarin op de locatie wordt voorzien in het bieden van wonen met brede zorg en aanvullende diensten en faciliteiten zoals kantoren, een gezondheidscentrum en (beperkt|) horeca. In dit concept wordt samengewerkt met een corporatie en een tweetal zorgaanbieders. In mei 2020 heeft uw college kennis genomen van dit concept en geoordeeld dat dit concept een kans op verdere uitwerking verdient. Dit betekende dat verlenging van de 2e Groningerakte zou moeten worden gerealiseerd en heeft u de gemeenteraad om wensen en bedenkingen gevraagd. Een aantal raadsfracties heeft vragen gesteld, maar de raad heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

In augustus 2020 heeft uw college besloten dit plan, mede omdat de in 2019 vastgestelde Structuurvisie Wonen (2018 – 2021) en het daar onderliggende woningmarktonderzoek uit 2018 meer ruimte voor de ontwikkeling van appartementen biedt, nader te onderzoeken en tevens besloten de bestaande afspraken over betaling van de koopsom voor de gemeentegrond nogmaals te verlengen in een derde Groningerakte tot 1 juli 2025, zodat voldoende tijd zou zijn voor een verder onderzoek naar de haalbaarheid van het plan. Vanaf het begin is echter ook gesteld dat een dergelijke invulling gezien de locatie, direct naast het (doorgaande) spoor, de beoogde massa (toren) en de specifieke doelgroep (wonen met zorg) zou kunnen stuiten op onoverkomelijke bezwaren vanuit externe veiligheid.

Vervolgens zijn in de periode najaar 2020 - zomer 2021 diverse gesprekken over het plan in relatie tot de beoogde doelgroep gevoerd met ontwikkelaar, diens adviseur op het gebied van externe veiligheid en de Veiligheidsregio. Uiteindelijk is geconcludeerd dat de woonfunctie op deze locatie en in deze vorm specifieke bouwkundige voorzieningen vraagt, die op zich kunnen worden gerealiseerd, maar dat de verminderde zelfredzaamheid van zorg geïndiceerde bewoners - die bij een verslechtering van de gezondheid niet kunnen worden gedwongen om te verhuizen - een te groot risico vormt in geval van een calamiteit op het spoor. Daarop heeft ontwikkelaar besloten zich te beraden over de situatie en andere mogelijkheden te bezien. Dit leidde uiteindelijk tot het concept voor de Roertoren, waarin drie lagen commerciële functies worden gecombineerd met 110 appartementen, waarvan 18 in de sociale huur.