


Onderwerp Heroverweging bestemming Friesestraatweg 137a
ter informatie
Steller E. Lucas

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	8725	Bijlage(n)	1	Ons kenmerk	188885-2023
Datum	21-6-2023	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

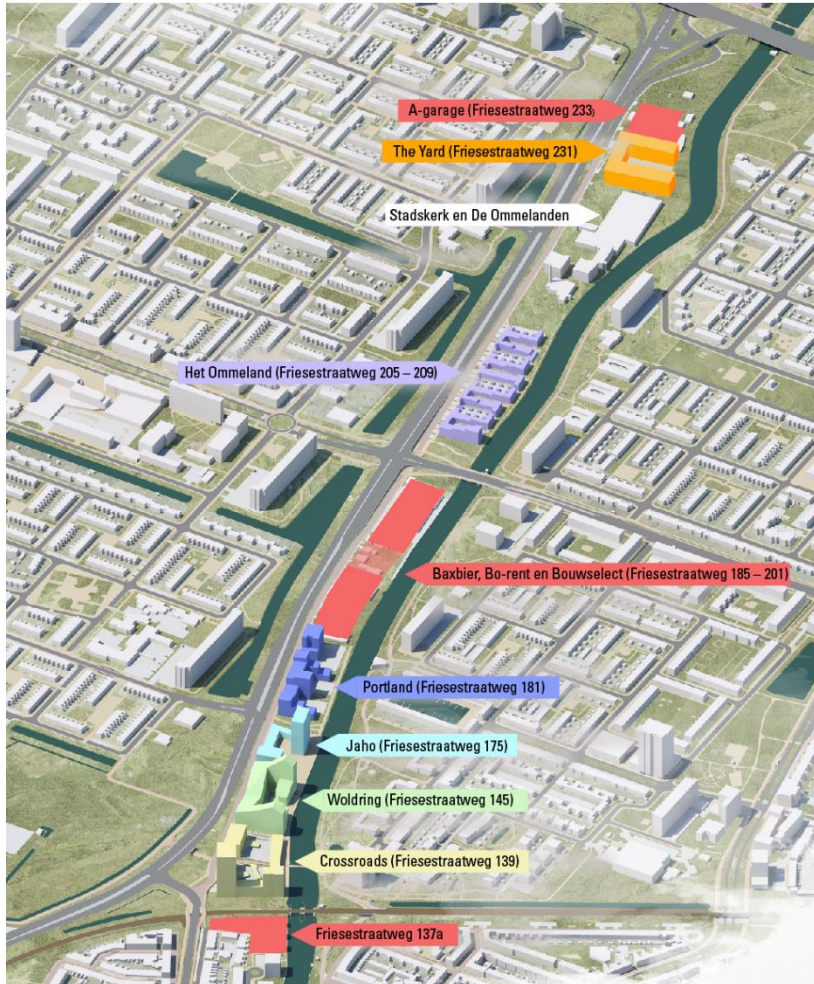
Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van Friesestraatweg 137a, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Reitdiepzone.

De locatie (gelegen tussen de bestaande woningen in Kostverloren, de spoorlijn en het Reitdiep) maakte onderdeel uit van de stedenbouwkundige manifestatie Intense Laagbouw en werd in 2012 aangewezen als ontwikkellocatie. De locatie heeft een oppervlakte van circa 0,5 hectare en ligt momenteel braak. In het verre verleden hebben op deze plek kalkovens en een dakpannen- en bakstenenfabriek gestaan. De locatie was een aantal jaar geleden nog in gebruik als kleinschalige kwekerij en ten behoeve van Tuin in de Stad. In september 2022 hebben wij u geïnformeerd over de verhuizing van Tuin in de Stad van deze locatie naar Westpark naar aanleiding van schriftelijke raadsvragen (reg.nr. 484545-2022). Via een prijsvraag is de locatie aanbesteed aan een ontwikkelende aannemer, die een bouwplan uitwerkte bestaande uit circa 20 grondgebonden woningen. Door diverse omstandigheden (krediet- en woningbouwcrisis, faillissement en doorstart van de aannemer) en de complexe opgave (locatie met veel risico's als bodemverontreiniging, hoogteverschillen, archeologie, ondergrondse infrastructuur, bereikbaarheid) is dit plan niet haalbaar gebleken, waarna deze locatie sinds vorig jaar weer is vrijgekomen.

Na een planontwikkeling van bijna 10 jaar zijn de omstandigheden veranderd. In de omgeving van het plangebied zijn, aan de andere zijde van de spoorlijn, veel woningbouwplannen gerealiseerd of liggen deze op stapel. Het gebied is sinds de start van de planontwikkeling van deze locatie, circa 10 jaar geleden, enorm veranderd. De Reitdiepzone zit in een transformatieproces van een gedateerd gemengd bedrijventerrein naar een stedelijk hoogwaardig woon/werkgebied met veel hoogbouw. De Woldring locatie en Crossroads zijn ten zuiden van de Pleiadenlaan

Volgvel 1

gerealiseerd en ten noorden van de Pleiadenlaan is The Yard in aanbouw. Op andere locaties worden woningbouwplannen ontwikkeld. In de diverse plannen heeft de gemeente veel aandacht gevraagd voor groen. Langs het Reitdiep wordt bijvoorbeeld een openbaar verblijfsgebied van circa 15 meter breed gerealiseerd, zodat over de hele lengte van de zone aan de Reitdiepzijde gewandeld kan worden.



Dit sluit aan bij de toenemende vraag om meer groen in de wijk in de omgeving van deze gebiedsontwikkeling. De niet geslaagde planontwikkeling op deze complexe locatie, de aangescherpte wet- en regelgeving op een aantal aspecten (ecologie, natuur inclusief bouwen, duurzaamheid), het intensieve woningbouwprogramma in deze zone en de roep om meer groen hebben geresulteerd in een heroverweging van de bestemming van deze locatie; gaan we als Stad nog steeds voor de doelstelling woningbouw (wellicht met een ander programma), voor groen of een hybride model, of verleggen we de focus zelfs naar een volledig andere bestemming? De locatie blijft zeer in trek. Na het weer beschikbaar komen van deze locatie heeft een aantal belangstellenden zich gemeld. Het gaat hierbij om projectontwikkelaars, die het woningbouwplan op willen pakken, DioDOG met woningbouw en een aanvullend programma onder de werknaam De Wijze Werf en een initiatief van buurtbewoners van de Kortestraat en Smalstraat, die De Groene Oase hebben gepresenteerd (een groen plan met moestuinen, een tiny forrest en zonnepanelen).

Knelpuntenanalyse

De gemeente heeft een knelpuntenanalyse uit laten voeren. Het doel van deze analyse is te bepalen welke knelpunten en randvoorwaarden verbonden zijn aan potentiële ontwikkelopties. De analyse is uitgevoerd voor de onderdelen bodemkwaliteit, archeologie, kabels en leidingen, bomen, ecologie, niet-gesprongen explosieven, ligging en stikstof. Hierbij is een aantal ontwikkelscenario's onderzocht op haalbaarheid: braak laten liggen, openbaar groen (park), wonen, openbaar/verhard. De knelpunten zijn in kaart gebracht op het kaartje hieronder.



De risico's op kaart; veiligheidszone spoor (groen), bodemverontreiniging (oranje), K&L (roze), archeologie (paars), bomen (bruin) en vleermuizenroute (rode pijl)

Uit de knelpuntenanalyse blijkt, dat bij iedere ontwikkelvariant bodemsanering noodzakelijk is. In geval van het scenario openbaar groen, dient de bodemkwaliteit zelfs te worden teruggebracht naar niveau wonen (middels ontgraving), omdat het aanbrengen van een leeflaag niet wenselijk is door het hoogteverschil met de belendende bewoning.

Hoe nu verder?

Met de kennis van nu kunnen conclusies worden getrokken over de diverse ontwikkelopties. Om te komen tot een toekomstbestendige situatie zijn er drie saneringsvarianten globaal geraamd (afgerond):

- 1) Het ontgraven en aanvullen van 1 meter vervuilde grond ca. € 800.000,-
- 2) Het ontgraven van 0,5 meter en 1 meter aanvullen vervuilde grond € 500.000,-
- 3) Het (zonder ontgraving) aanbrengen van een leeflaag van 1 meter bovenop de vervuiling € 250.000,-. (onzekerheidsmarge 35%)

Volgvel 3

Braak laten liggen met periodiek onderhoud levert de minste knelpunten op, alleen het asbesthoudend materiaal dient te worden verwijderd. Bij deze variant wordt echter geen meerwaarde geleverd voor de omgeving. Daarnaast kan het wel beperkt afbreuk doen aan de omgeving, bijvoorbeeld voor het uitzicht vanuit de woontoren van Crossroads en omdat het terrein in de hekken moet blijven.

Gelet op de hoge investeringskosten is het niet te verwachten dat er een sluitende business case te behalen is bij de bestemming woningbouw, ongeacht de opgave en programma. Dit is wellicht mogelijk als we de aangrenzende corporatiewoningen bij deze planontwikkeling betrekken. Sloop en nieuwbouw van deze woningen is echter op korte termijn niet aan de orde (bron: Nijestee). Het loslaten van Friestraatweg 137a als ontwikkellocatie betekent dat de gemeente bereid zou moeten zijn om op het moment van beëindigen van deze grondexploitatie de dan aanwezige boekwaarde af te boeken. In dat geval dient te worden voorgesteld om deze boekwaarde als verlies te nemen ten laste van de reserve grondzaken. Daarnaast wordt er een streep gezet door het woningbouwprogramma (20 woningen) en zal de grex worden afgesloten.

Wanneer de keuze is uitvoering te geven aan een groene invulling, dan zal de gemeente ook voor verdere kosten komen te staan. Een aantal buurtbewoners heeft een plan ingediend, getiteld “De groene oase”. Dit plan bestaat uit een tiny forest, volkstuinten voor de voedselbank en zonnepanelen langs het spoor. Uit de knelpuntenanalyse blijkt dat ook bij een invulling als openbaar groen de locatie vanuit het oogpunt bodemkwaliteit geschikt moet worden gemaakt (bodemsanering middels variant 1 of 2). Vanwege het hoogteverschil met de woningen van Nijestee, is het aanbrengen van een leeflaag (netto 1 meter verhoging) niet wenselijk. Naast het afboeken van de locatie en deze saneringskosten komen hier nog inrichtingskosten bij en zal het terrein moeten worden opgenomen in het beheerprogramma. Voor dit geheel dient de raad dan het daarvoor benodigde nog te ramen krediet te verstrekken. De benodigde dekking vanuit de gemeentelijke begroting dient hiervoor eveneens nog te worden gevonden en formeel door de raad beschikbaar te worden gesteld. Kiezen voor de bestemming openbaar groen vraagt om een afweging tussen enerzijds de hoge kosten en anderzijds de meerwaarde voor de omgeving.

De ontwikkelvarianten, waarbij verharding kan worden toegepast op de verontreinigde deelgebieden zijn het meest kansrijk, aangezien er dan geen grond hoeft te worden ontgraven en afgevoerd en archeologische resten in situ kunnen blijven. Er is sprake van een spanningsveld tussen verharding en “vergroenen” van het terrein. Een ontwikkelvariant, waarin recreatieve functies met verharding kunnen worden gecombineerd met elementen uit het buurtinitiatief De Groene Oase zou een goede oplossing kunnen zijn voor het dilemma van deze locatie.

De gemeente hoeft hierdoor de locatie niet definitief los te laten als woningbouwlocatie, maar besluit wel eventuele nieuwe initiatieven tot nader order uit te stellen. Het is dan ook de bedoeling voorlopig af te zien van woningbouw op deze locatie en de grex af te sluiten. We nemen dit mee in de komende bundel herzieningen grexen, die komend najaar aan de orde is. Het advies is dan ook om de locatie samen met de omgeving in te zetten als (tijdelijke) verblijfslocatie voor de buurt, waarbij in een tweetal bijeenkomsten verkend zal worden of het plan voor een groen verblijfsgebied kan worden gecombineerd met recreatieve functies waarbij verharding kan worden toegepast. Het is de bedoeling Nijestee te betrekken bij het beheer van

Volgvel 4

deze locatie. Na deze exercitie zal ook een inschatting kunnen worden gemaakt van de sanerings- en inrichtingskosten. Wij zullen dan een separaat dekkingsvoorstel met u bespreken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.