

Onderwerp Notitie Reikwijdte en Detailniveau tbv
Steller Structuurvisie Reitdiepzone
J.A. Klok

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050-367 81 06
Datum 11-03-2020

Bijlage(n) 1

Kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

De Reitdiepzone tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep is aangewezen als een transformatiegebied van (zwaar) bedrijventerrein naar nieuwe woningbouw. Voor de zone is onder meer de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone vastgesteld, waarin wordt aangegeven dat deze zone zich vanwege de ligging tussen het Zerniketerrein en het stadscentrum goed leent voor jongeren- en studentenhuisvesting. Maar niet alleen jongeren, onder ouderen en gezinnen bestaat eveneens een grote woningbehoefte. Dit zijn doelgroepen waarvoor ook vlakbij de binnenstad gebouwd moet worden, ook in de Reitdiepzone (beleid Woonvisie en Notitie Uitgangspunten Actualisatie). Dit beleid is in overeenstemming met de Omgevingsvisie The Next City: vasthouden aan de compacte stad en vooral ontwikkelen langs radialen die stad en ommeland verbinden. Vandaar dat de Reitdiepzone is aangeduid als stedelijke ontwikkelzone.

De woningbouwontwikkeling in de Reitdiepzone gaat op dit moment snel. Tot op heden was het vanwege het beperkte aantal woningbouwplannen (nog) niet nodig een Structuurvisie met een MER-rapport op te stellen. Met het plan Dykstaete op de plek van de Vakgrage VeldmaJansen komt het aantal woningen in de Reitdiepzone op circa 1600 (Woldring 435, Brivec 150, Crossroads 290, Portland 575 en Dykstaete 153). Het ziet er naar uit dat het aantal woningen naar ruim 2000 gaat, zodat voor het nieuwe woongebied Reitdiepzone de verplichting geldt een plan-MER procedure te doorlopen. Deze plan-MER wordt gekoppeld aan een nieuwe Structuurvisie, die het ruimtelijk kader voor de zone vormt. De basis van deze Structuurvisie zijn de Omgevingsvisie The Next City, de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone en de reeds gerealiseerde en in procedure zijnde woningbouwplannen. De startnotitie voor de MER, de Notitie Reikwijdte en Detailniveau tbv Structuurvisie Reitdiepzone, is inmiddels gereed.

Doel Notitie Reikwijdte en Detailniveau

De NRD beschrijft de afbakening, het detailniveau en de methode van aanpak van de MER-studie. Daartoe wordt met name ingegaan op:

- voornemen en alternatieven: welk gebied en welke activiteiten worden beschouwd ?
- beoordelingskader: wat zijn te onderzoeken milieuthema's ?
- toetsingscriteria: op welke wijze worden de milieueffecten beoordeeld ?

De Reitdiepzone is jaren geleden al aangewezen als een transformatiegebied van (zware) industrie naar wonen. Deze functie is voor de MER de hoofdactiviteit. Door de ingeklemde ligging tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep is sprake van een duidelijk afgebakend gebied en zijn er voor de MER wat betreft de gebiedskeuze in feite geen alternatieven.

De belangrijkste variabele aspecten die relevant zijn voor de MER-varianten zijn:

- de situering, omvang en bouwhoogte van de woningen
- de toename van het autoverkeer.

De omgang met het extra bestemmingsverkeer is het meest relevante milieuaspect voor de Structuurvisie.

Op basis van deze aspecten worden twee varianten ontwikkeld:

Variant intensief

Deze variant gaat uit van maximale benutting van het gebied voor woningbouw. In deze variant worden alle beschikbare locaties ingevuld met woningen en wordt ook relatief veel gestapelde bouw gerealiseerd. Deze variant zal leiden tot grote en hoge bouwvolumes en tot meer verkeersantrekkende werking. Het totaal aantal woningen in deze (maximum) variant bedraagt 3800.

Variant ontspannen

Deze variant gaat uit van het houden van ruimte voor enkele andere functies dan wonen. Er worden minder woningen toegevoegd. In deze variant zullen de bouwvolumes minder groot en hoog hoeven te worden en zal de verkeersantrekkende werking beperkter zijn. Het aantal woningen in deze (minimum) variant bedraagt 1990.



Ligging Reitdiepzone

Beide varianten worden in de MER getoetst op de volgende thema's:

- Verkeer (verkeersafwikkeling, parkeren en verkeersveiligheid)
- Woon- en leefmilieu (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, windhinder, bezonning, gezondheid)
- Omgevingskwaliteiten (natuur en groen, archeologie en cultuurhistorie)
- Klimaat (duurzaamheid/klimaatmitigatie, water incl. klimaatadaptatie).

Uit het MER-onderzoek kan naar voren komen dat de intensieve variant met name vanwege de verkeersaantrekkende werking niet haalbaar/wenselijk is en dat een meer ontspannen of 'tussen' variant een beter alternatief is voor het milieu.

Kader

Het gemeentelijk beleidskader wordt gevormd door

- de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone, door u vastgesteld op 19 april 2017;
- de Omgevingsvisie The Next City waarin het gebied is aangewezen als ontwikkelzone, door u vastgesteld op 26 september 2018;
- besluitvorming in uw vergadering van 26 juni 2019 over MER, Krediet en Coördinatie-regeling.

Het juridisch kader voor de MER is het Besluit milieueffectrapportage, categorie D.11.2, op basis waarvan de verplichting geldt voor een aaneengesloten woongebied met meer dan 2000 woningen een MER-procedure te doorlopen. Deze MER staat niet op zichzelf, maar is gekoppeld aan een ruimtelijk (beleids)document, in dit geval een Structuurvisie op basis van artikel 2.1 Wro, waarin het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de Reitdiepzone wordt vastgesteld. Deze Structuurvisie vormt vervolgens de basis voor nieuwe omgevingsplannen en omgevingsvergunningen ten behoeve van nieuwe woningbouw in de Reitdiepzone.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In algemene zin bestaat er draagvlak vanuit de nabijgelegen wijken Vinkhuizen en Paddepoel voor de transformatie van de Reitdiepzone van (zware) industrie naar woningbouw. Met de kanttekening dat een aantal bewoners de gepresenteerde bouwplannen te massaal vindt en van mening is dat er te veel woningen voor jongeren worden gebouwd.

Dit is onder meer gebleken op informatie- en bijeenkomsten die in de afgelopen jaren in het plangebied zijn gehouden (in de Stadskerk en bij Baxbier).

Nu worden er niet alleen woningen voor jongeren gebouwd, al vormt de jongerenhuisvesting een wezenlijk bestanddeel van het bouwvolume vanwege de grote vraag en de ideale ligging tussen Zernike en de binnenstad. In de Reitdiepzone komen ook woningen voor tweepersoonshuishoudens, ouderen en gezinnen. Voorbeelden daarvan zijn het plan Crossroads en Dykstaete met grotere appartementen in de vrije sector en het sociale huurwoningencomplex in het plan Portland.

Het grote aantal woningen en de bouwhoogte (soms 10 tot 11 lagen) hebben een nauwe relatie met de gemeentelijke taakstelling op het gebied van woningbouw en het beleid om compact en stedelijk te bouwen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden ontleend aan de door u vastgestelde Ontwikkelstrategie Reitdiepzone. Verder speelt de financiële uitvoerbaarheid een belangrijke rol, omdat de Reitdiepzone een gecompliceerd gebied is met veel milieufactoren (waterberging, wegverkeersgeluid, bodemverontreiniging e.a.).

Veel mailadressen van omwonenden zijn bekend. Deze personen worden net als de wijkorganisaties van het vervolgproces op de hoogte gehouden.

Met de bekendmaking van de startnotitie NRD voor de Structuurvisie en de MER waarin nader wordt ingegaan op de milieueffecten voor de nieuwe woningbouw, kunnen bewoners en omwonenden op de uitgangspunten voor de MER reageren. Ook wordt overleg gevoerd met aangewezen instanties zoals provincie en waterschap.

Financiële consequenties

“Voor het opstellen van de MER, de Structuurvisie, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, voor de beoordeling van plannen, begeleiden van bestemmingsplannen en het opstellen van anterieure overeenkomsten maken we als gemeente Groningen kosten. Dit betreffen zowel externe kosten voor onderzoek en opstellen plannen en rapportages, alsook interne kosten (uren).”

Het opstellen van de MER inclusief de Startnotitie NRD en de Structuurvisie zijn een gevolg van deze besluitvorming en maken onderdeel uit van de totale kosten voor de Gebiedsontwikkeling Reitdiepzone.

Vervolg

Wij zullen u over de ingekomen reacties op de Startnotitie Reikwijdte en Detailniveau en ons commentaar op deze reacties in mei/juni informeren.

De inspraak- en overlegreacties worden vervolgens betrokken bij het opstellen van de Structuurvisie en de bijbehorende MER, die in het tweede en derde kwartaal van dit jaar wordt opgesteld. De ontwerpen van deze beide stukken zullen wij dit najaar, omstreeks november, aan u voorleggen.

Vervolgens wordt de Structuurvisie met de MER op grond van de wettelijke procedures ter inzage gelegd en bestaat de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Dit zal begin komend jaar plaatsvinden. Daarna kan de Structuurvisie en de bijbehorende MER door u in het voorjaar 2021 worden vastgesteld. Tegen de vastgestelde Structuurvisie bestaat als gemeentelijk beleidsdocument geen beroep open.

Wij vertrouwen er op 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.