

Onderwerp Ontwerp Structuurvisie en MER Reitdiepzone  
Steller Gerard van Dijken



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 0615093195  
Datum 27-10-2021

Bijlage(n) 2  
Uw brief van

Kenmerk 482554-2021  
Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Op 2 september 2020 bent u bijgepraat over de voortgang van het project Reitdiepzone. Door de projectleider Gerard van Dijken en adviseur Peter Bugel bent u geïnformeerd over een stuk geschiedenis van de Reitdiepzone en de meest recente ontwikkelingen. Daarnaast bent u bijgepraat over de reden waarom een structuurvisie wordt opgesteld en een milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt uitgevoerd en een hieruit vloeiend MER (Milieu Effect Rapport) wordt gemaakt.

De structuurvisie en de m.e.r. zijn aan elkaar verbonden. De m.e.r. rapportage toont de milieueffecten van verschillende bandbreedtes van het plan en in de structuurvisie worden keuzes voorgesteld hoe met deze milieueffecten kan worden omgegaan. Voordat deze keuzes worden voorgesteld vernemen wij graag van u wat uw wensen en bedenkingen zijn bij de ontwikkelingen aan de Reitdiepzone. U heeft hiervoor eerder kaders gesteld. In april 2017 heeft u een besluit genomen over de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone en in oktober 2018 heeft u de Reitdiepzone benoemd als belangrijke ontwikkeling in de Omgevingsvisie The Next City. Dit huidige beleid vormt het uitgangspunt van de te maken keuzes.

### **Het MER als toetsingskader**

Bij de het opstellen van de structuurvisie worden dilemma's tussen verschillende programmatische doelen in beeld gebracht. De beschikbare ruimte is schaars en door stapeling van verschillende beleidsmatige uitgangspunten ontstaat een beperkte afwegingsruimte.

In de Reitdiepzone staat een gezond woon- en leefklimaat onder druk vanwege de nabijheid van de Ring West. Het plangebied ligt over de gehele lengte van ca 1,6 km aan de ring. De aanwezigheid zorgt voor een hoge geluidswaarde op de gevels van de nieuwe gebouwen. In feite is de gehele Reitdiepzone 'eerstelijns bebouwing' waar de geluidbelastingen relatief hoog zijn. In de bouwplannen voor de Reitdiepzone wordt juridisch rekening gehouden met deze hoge belasting, bijv. door te werken met dove

gevels. Uit het geluidonderzoek blijkt ook dat dit echt nodig is. Aanpak van de Ring West valt buiten de scope van het MER, zie daarvoor de Nota Reikwijdte en Detailniveau, dus met eventuele maatregelen bij de bron kan geen rekening worden gehouden. Desalniettemin spreekt het voor zich dat een eventuele aanpak en verlegging van de as van positief effect is op de Reitdiepzone. Voor maatregelen in de overdracht is de ruimte beperkt en zijn effecten niet doelmatig. Denk daarbij aan een geluidsscherm. Die zal op de begane grond een gering voordeel opleveren, echter vanaf de eerste verdieping is er nog steeds een te hoge gevelbelasting. Bouwen in de zone betekent dus dat bewoners en bezoekers op straat worden blootgesteld aan lawaai en dat bebouwing aan de voorgevel middels een dove gevelmethodiek of vergelijkbare technieken moet plaatsvinden.

Op het aspect externe veiligheid wordt de oriëntatiewaarde overschreden. De Ring West behoort tot het zogenoemde 'Basisnet' waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In het kader van de m.e.r. is een risicoberekening uitgevoerd voor het groepsrisico. Dit is het risico dat een groep personen komt te overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico 2,36 keer de oriëntatiewaarde overschrijdt. Op grond van de Beleidsregels EV van de gemeente uit 2010 is een dergelijke overschrijding niet gewenst en moet een onderbouwde verantwoording worden opgesteld. Deze verantwoording is gemaakt in samenspraak met de omgevingsdienst en afgestemd met de veiligheidsregio. De notitie is als bijlage bij de ontwerp structuurvisie opgenomen.

### **Ook overige beleidsdoelen onderdeel van de afweging**

Vanuit de raad is er bij de behandeling van eerdere dossiers (vaststelling bestemmingsplan Crossroads en krediet Friesestraatweg) de wens uitgesproken om het plangebied te vergroenen. Deze doelstelling staat op gespannen voet met de intensivering van de woningbouwproductie. Daar komt bij dat de rol van de gemeente (faciliterend) beperkte middelen geeft om hierin te sturen.

Zoals eerder aangegeven is stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in de structuurvisie. Hoewel het document juridisch in de vaststelling verbonden is aan het MER, ligt hier geen directe koppeling. Wel zijn de geconstateerde effecten afgewogen tegen de beleidsmatige doelstellingen. Dit heeft geresulteerd in een aantal accentverleggingen ten opzichte van de Ontwikkelstrategie uit 2018.

### **Van ontwikkelstrategie naar structuurvisie – een aantal accentverleggingen**

Ondanks de soms hoge milieubelasting op de zone is het mogelijk toch een woongebied met kwaliteit te realiseren waar inwoners van Groningen graag wonen en waarbij er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden worden maatregelen voorgesteld in de vorm van accentverleggingen in het beleid en bepaalde stedenbouwkundige uitgangspunten.

### *Meer regie op ontwikkeling*

Meer regie door de gemeente betekent meer zeggenschap. Dat betekent dat vooraf aan een ontwikkeling een helder kader aan de ontwikkelende partijen wordt meegegeven zodat verwachtingen t.a.v. programma en kwaliteit vooraf scherp is en het eerste ontwerp in lijn is met de richting die de gemeente beoogd in de zone.

### *Programma*

Het accent blijft liggen op een transformatie naar stedelijk wonen. Programmatisch stellen we daarbij, vergeleken met de ontwikkelstrategie, grenzen aan aantallen en programma, zodat in de zone als geheel een goede mix ontstaat van doelgroepen. Daarnaast wordt ruimte geboden voor werkgelegenheid en (maatschappelijke) voorzieningen, zodat de wijk zich als complete en levendige stadswijk kan gaan ontwikkelen.

Voor een aanzienlijk deel van de zone zijn al plannen of is het plan al gerealiseerd. Deze programma's zijn in alle varianten overgenomen. Voor het resterende deel moet nog een invulling worden gemaakt. Feitelijk gaat het om het deel ten zuiden van de Pleiadenbrug tot aan de voormalige betonfabriek Gembeton en aan de noordkant van het gebied de locatie van de huidige A-garage.

Voor het zuidelijk deel is een programma voorzien van tussen de 400 en 500 woningen, inclusief een groot deel sociale huur met aanvullende commerciële voorzieningen in de plint en een inrichting met veel groen. Ter hoogte van de karakteristieke boerderijen aan de Friesestraatweg 193 en 195 wordt de mogelijkheid geboden om commercie toe te voegen in het achtergebied en een prettig en groen verblijfsgebied te maken aan het water.

Voor het noordelijk deel is ruimte voor circa 150 appartementen. Het bestaande programma aan de noordzijde, waaronder de stadskerk en het bedrijfsverzamelcentrum De Ommelanden, is passend binnen de zone. Het wordt dan ook gestimuleerd om te blijven en wordt geen ruimte voor transformatie geboden.

### *Strategie*

Van kralensnoer naar aandacht voor de kwaliteit van de gehele zone en samenhang tussen de te ontwikkelen kavels. Middels een grondexploitatie wordt de koppeling geborgd tussen opbrengsten enerzijds voor ontwikkelende partijen en kosten voor publieke functies anderzijds als groen, ondergrondse infrastructuur en een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. Ontwikkelaars van naastgelegen kavels, die ruimtelijk een logische eenheid vormen, worden gevraagd om één gezamenlijke ontwikkeling te realiseren in plaats van losse bouwplannen naast elkaar. Daarbij wordt meer samenhang verkregen in de inrichting van de openbare ruimte.

### *Ruimtelijk*

Er wordt gestuurd op een verbeterde afstemming van hoogtes, opzet van naast elkaar gelegen te ontwikkelen kavels, meer aandacht voor relatie van bouwplannen tot

Friesestraatweg, meer aandacht voor de plint (eerste bouwlaag) en meer aandacht voor de verhouding van losse plannen tot het geheel. Daarbij kan het zijn dat de bouwhoogte moet worden beperkt waar dat de omgevingskwaliteit ten goede komt.

Als uitwerking wordt voor elke gezamenlijk plot een ruimtelijk ontwikkelkader opgesteld dat onderdeel wordt van de privaatrechtelijke afspraken die met ontwikkelaars gemaakt zullen worden. Hiermee krijgt het ook een bindend karakter richting ontwikkelende partijen.

#### *Buitenruimte*

Belangrijk aspect voor de Reitdiepzone is een goed beleefbare buitenruimte. Naast dat alle ontwikkelingen een prettige binnentuin krijgen die in de luwte van de gebouwen is gesitueerd, zal de buitenruimte om de gebouwen ook prettig moeten worden ingericht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de Friesestraatweg als verkeersgebied, de tussenruimtes die groen worden ingericht en als doorgang naar het Reitdiep moeten functioneren en de kade/dijk. Dit gebied kent een prettig verblijfskwaliteit en zal zodanig ingericht worden. Deels in de luwte, deels open. Met grondeigenaren worden afspraken gemaakt over het openstellen of overdragen van het gebied aan de gemeente en/of waterschap waardoor over de gehele lengte een wandelpad ontstaat.

Verder zal de Friesestraatweg worden ingericht als bomenlaan met daar waar mogelijk groenvakken. De bomen komen eerst alleen aan de zijde van de bebouwing. Voor wat betreft de zijde van de Westelijke Ringweg is in het inrichtingsplan al voorgesorteerd op de aanpak Westelijke Ringweg. Zodra mogelijk zullen aan deze zijde ook bomen worden geplant.

Hiermee wordt verblijfskwaliteit toegevoegd aan de zone.

#### **Tot slot**

Met bovengenoemde maatregelen zijn wij er van overtuigd dat de Reitdiepzone een levendig stukje stad wordt waar ondanks de nabijheid van de Ring West het prettig wonen is. De nabijheid van voorzieningen en het centrum zorgen ervoor dat bewoners het er prettig hebben. Het toegevoegde groen geeft een prettige uitstraling en de pocketparkjes in de luwten van de gebouwen geven een zeer aangenaam verblijfsgebied.

#### **Vervolg**

De ontwerp Structuurvisie en de MER worden vervolgens op grond van de wettelijke procedures ter inzage gelegd en er bestaat de mogelijkheid gedurende 6 weken

zienswijzen in te dienen. Na de ter inzage periode en het advies van de commissie m.e.r. komt de definitieve Structuurvisie met MER en zienswijzen nota ter vaststelling bij de raad terug. Verwachting is dat dit in het eerste kwartaal van 2022 zal plaatsvinden.

Wij vertrouwen 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.*