

Onderwerp **Ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 181**
Steller **J.J. Jullens**



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon **050-367 82 40**
Datum **1 juli 2020**

Bijlage(n) **6**

Kenmerk

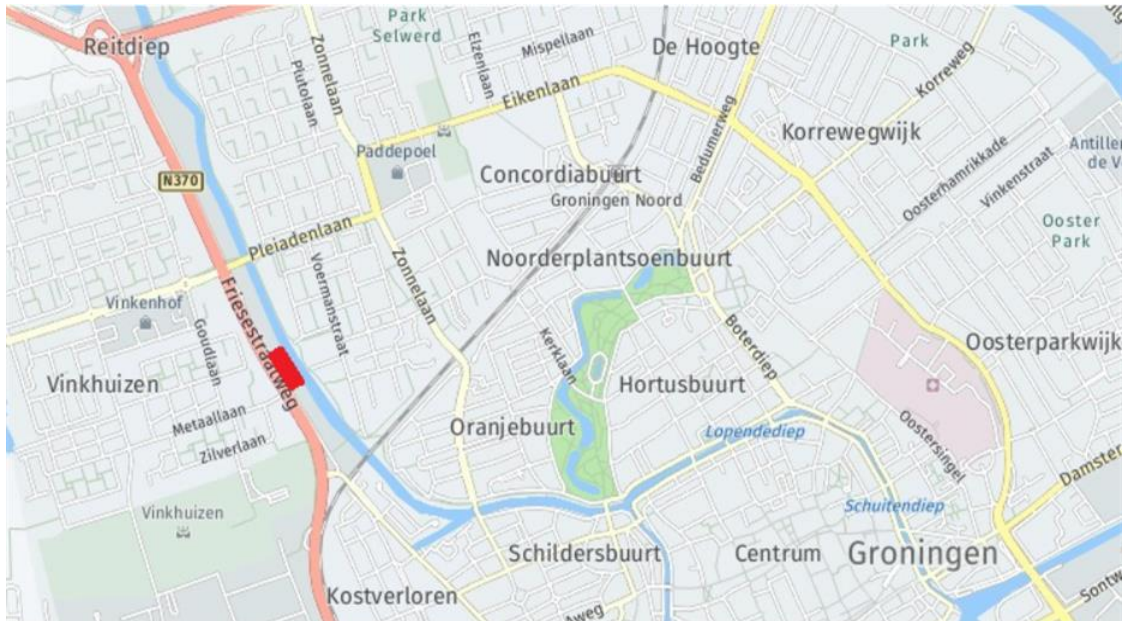


Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Hierbij willen wij u informeren over de volgende stap in de procedure van het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 te Groningen. Het betreft een nieuw appartementencomplex met de naam Portland op de voormalige Gembetonlocatie in de Reitdiepzone. De inspraak en het vooroverleg zijn afgerond en na de zomervakantie leggen wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen.

Het woningbouwplan is onderdeel van de transformatie van de bedrijvenstrook langs het Reitdiep naar een nieuw woongebied met een stedelijk karakter, waarvoor uw raad op 19 april 2017 de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone heeft vastgesteld. Het plan maakt deel uit van een serie bestemmingsplannen voor deze zone. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan hebben wij u in maart geïnformeerd.



De ligging van het plangebied in het zuidelijk deel van de Reitdiepzone

Historie

In 2006 is gietvloeren- en betonproductenproducent Gembeton Groningen BV verplaatst naar bedrijventerrein Eemspoort. De gemeente kocht het vrijgekomen terrein, met o.a. kantoorruimte, bedrijfsloods en een betoncentrale.

De locatie was aanvankelijk onderdeel van de stedenbouwkundige Studie Intense Laagbouw van 2009, die voorzag in een intens grondgebonden programma in een stedelijke setting. De ontwerpen die voor deze locatie waren bedacht waren echter vanwege de economische crisis niet haalbaar. In de manifestatie *Bouwjong!* (2012) verschoof het accent naar grootschalige studentenhuisvesting.

In 2016 toonde Vastgoed Projectontwikkeling Groningen BV zich bereid deze locatie te ontwikkelen. Deze partij had in reactie op het Bidbook voor beleggers in 2015 in Vinkhuizen al een locatie aan de Siersteenlaan van de gemeente gekocht en tot volle tevredenheid ontwikkeld.

In de eerste verkennende gesprekken in 2016 was het aanvankelijk de bedoeling om hier een programma met jongerenhuisvesting te realiseren. Na meerdere gesprekken tussen ontwikkelaar en gemeente is dit programma bijgesteld. Op verzoek van de gemeente is ook sociale huur in het plan opgenomen.

Het plan

Het bestemmingsplan maakt 575 woningen mogelijk. De planontwikkeling heeft geresulteerd in het nu voorliggende bouwplan met 560 woningen: 488 kleine woningen bedoeld als zelfstandige studio's voor jongeren (waaronder internationale

studenten) en 72 iets grotere woningen, bedoeld als sociale huurappartementen voor tweepersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen.

Het bouwplan vormt een belangrijke bijdrage aan het realiseren van jongerenhuisvesting in onze stad, passend in het convenant studenten-en jongerenhuisvesting in Groningen 2019-2022 ('BouwJong 2.0') en het Meerjarenprogramma Wonen 2020-2023 met als één van de uitgangspunten om 30% van de totale woningbouwproductie in de sociale huur te realiseren. Verder is het beoogde woningbouwplan in overeenstemming met de Ladder duurzame verstedelijking (zuinig ruimtegebruik, duurzaam gasloos bouwen). Ook past het plan in door u op 19 april 2017 vastgestelde Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone, waarin rekening werd gehouden met 11 bouwlagen.

De bouwhoogte varieert van 20 tot maximaal 35 meter (11 bouwlagen) en loopt trapsgewijs af naar het water waardoor een prettige overgang ontstaat tussen de drukke Westelijke Ringweg en de open ruimte van het Reitdiep.

De architectuur is geïnspireerd op de oudste nog aanwezige bebouwing aan het Reitdiep, de voormalige melkfabriek De Ommelanden. Daarmee past het nieuwe woningbouwplan in de traditie van een industriële omgeving. Het plan kreeg de bij de locatiegeschiedenis passende naam Portland.



Met de transformatie van deze locatie van zware industrie naar nieuwe woningbouw wordt de kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving verhoogd. De dijk langs het Reitdiep wordt een openbare route waar men kan wandelen, joggen, de hond uitlaten enz. Hier komt een groene meer natuurlijke kade. Deze groene route langs het Reitdiep wordt via ruimtes tussen de nieuwe woningbouwblokken verbonden met de

Friesestraatweg, waardoor de toegankelijkheid en de beleving van het Reitdiep directer is.

Naar aanleiding van de participatie (zie verderop in deze brief en bijlagen 11 en 12 van het Bijlagenpakket bij het bestemmingsplan) is meer groen in het plan gebracht.

Parkeren

Binnen het bouwplan is een parkeerdek opgenomen. En ook elders op het terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de sociale huurwoningen worden tenminste 50 parkeerplaatsen voorzien, terwijl op basis van de parkeernormen 46 nodig zijn (0,3 parkeerplaats per woning voor de 37 woningen kleiner dan 50 m² en 1,0 parkeerplaats voor de 35 woningen vanaf 50m²).

Voor de 488 studentenwoningen worden conform de parkeernorm 49 parkeerplaatsen voorzien. Om beter te kunnen borgen dat deze parkeerplaatsen door de eigen bewoners worden benut, wordt in de planregels aan de bepaling dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, toegevoegd: 'dat deze parkeerplaatsen in stand worden gehouden en worden aangewend voor de bewoners van de gebouwen'.

De ontwikkelaar heeft toegezegd dat de jongerenhuisvesting ook daadwerkelijk voor jongeren wordt toegewezen en dat de huurprijzen ook gemaximeerd zijn op de huurliberalisatiegrens voor jongeren. Daarmee hoeft niet gevreesd te worden door een parkeertekort doordat de woningen door een andere doelgroep worden ingevuld.

Overigens zijn wij voornemens een onderzoek uit te voeren naar het effect van de Woldringlocatie op het parkeren in de omliggende wijken, met name Paddepoel en Kostverloren.



Vergroening

De ontwikkelaar richt de kade en een strook variërend van 11 tot 15 meter in voor het gebruik als langzaam verkeersverbinding. De dijk langs het Reitdiep wordt hiermee een openbare route. Hier komt een groene, meer natuurlijke kade. Deze groene route langs het Reitdiep wordt via ruimtes tussen de nieuwe woningbouwblokken verbonden met de Friesestraatweg, waardoor de toegankelijkheid en de beleving van het Reitdiep directer is. De ontwikkelaar heeft in de voorfase groene aankleding toegevoegd in het binnenterrein, waaronder graskeien op de parkeerplaatsen. Verder wordt er op het binnenterrein tussen de parkeerplaatsen een fietsenstalling gerealiseerd met een sedumdak.

Geluid

De locatie kent net als de andere Reitdiepprojecten een hoge geluidsbelasting door het wegverkeerslawaai van de Westelijke Ringweg. Het ontwerp voldoet aan de reguliere kaders van de Wet geluidhinder. De gevolgen van de geluidbelasting worden beperkt door de gevels van de betrokken woningen waar nodig te voorzien van geluidafschermende constructies c.q. maatregelen. In het ontwerp hogere-waardenbesluit op basis van de Wet geluidhinder wordt per woning/gevel vastgelegd wat dit betekent voor de gevelconstructie en de vereiste gevelisolatie. Zo worden de gevels van de woningen aan de zijde van de Ringweg voorzien van dubbele kozijnen en een speciaal ventilatiesysteem, vergelijkbaar met de woontoren van het project Crossroads. Een en ander wordt nader geregeld in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Milieueffect-beoordeling

In het Besluit m.e.r. ligt de drempel voor een milieueffectrapportage op 2.000 woningen. Lange tijd leek die drempel in de Reitdiepzone niet gehaald te worden. In het raadsvoorstel "Reitdiepzone kredietaanvraag, MER en coördinatiebesluit" voor uw raad van juni vorig jaar is echter geconstateerd dat het er toch naar uitziet dat het totaal aantal nieuwe woningen in de Reitdiepzone boven de 2.000 komt. Daarom is een milieueffectrapportage noodzakelijk. We koppelen de MER aan een Structuurvisie. De voorbereidingen voor de milieueffectrapportage en de structuurvisie zijn gestart. In de commissievergadering van 15 april jongstleden hebt u gesproken over de Notitie reikwijdte en detailniveau voor deze m.e.r. Deze woningbouwontwikkeling wordt, net als de aanpak van de westelijke ringweg, in de m.e.r. meegenomen als vaststaand uitgangspunt; de aantallen zijn ook daadwerkelijk opgenomen in de scenario's voor het m.e.r. en de Structuurvisie. Deze ontwikkeling is dus niet afhankelijk van de m.e.r., maar past in alle scenario's voor de ontwikkeling van dit gebied.

Voor de al opgestarte plannen volstaan we echter nog met een m.e.r.-beoordeling, ook omdat het aantal woningen daarin nog onder de 2.000 blijft (Dykstaete 153 woningen, Woldring 435, Brivec 150, Crossroads 290, Portland 575).

Financiële consequenties

Voor de woningbouwplannen in de Reitdiepzone zijn diverse voorzieningen nodig in de openbare ruimte, zoals een gescheiden rioolstelsel, nieuwe kabels en leidingen, ruimte voor afvalcontainers en voor groen. Op 26 juni 2019 hebt u een aanvullend voorbereidingskrediet van 400.000 euro beschikbaar gesteld voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, waarmee het totale beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet op 709.000 euro kwam. Voor het vervolg dient er een (aanvullend) plankosten- en uitvoeringskrediet te komen om de (her)inrichting van de openbare ruimte daadwerkelijk ter hand te kunnen nemen. De kredietaanvraag is inmiddels ook op route voor besluitvorming, zodat mogelijk eind dit jaar (voor een deel van het tracé) kan worden begonnen met de (her)inrichting van het openbaar gebied.

Voor de planontwikkeling Friesestraatweg 181 hebben de ontwikkelaar en de gemeente een koopovereenkomst en een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, op basis waarvan de ontwikkelaar de plankosten vergoedt en een bijdrage betaalt aan de (her)inrichting van het openbaar gebied. Daarom is geen exploitatieplan nodig.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Over het bouwplan is op 9 april 2019 in de Stadskerk een goed bezochte inloopavond georganiseerd. Daar is onder meer de website FriesestraatwegGroningen.nl, 'Wonen tussen stad en ommeland' gepresenteerd met een korte videopresentatie. Via het reactieformulier op deze website konden omwonenden schriftelijk hun mening over het plan geven.

Enkele bewoners waren positief over de voorgestelde planontwikkeling en vonden dit een verbetering ten opzichte van de oude situatie met (zware) bedrijvigheid.

Maar er waren ook kritische geluiden, met name van enkele bewoners van de Voermanhaven. Zij vinden de bebouwing te massaal en te hoog en vrezen geluidsoverlast vanwege geluidweerkaatsing.

Op 4 september 2019 hebben de ontwikkelaar en de architect in hotel Van der Valk met een aantal bewoners van de Voermanhaven gesproken. Om geluidhinder te beperken hebben zij in de plannen de sport/basketvelden boven het parkeerdek vervangen door een binnentuin met groenvoorzieningen en komt de grote steiger als centrale ontmoetingsruimte langs het Reitdiep te vervallen (zie bijlage 12 van het Bijlagenpakket).

Uit de bezonningsdiagrammen die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen, blijkt dat vanwege de afstand tussen de Voermanhaven en de nieuwe bebouwing (circa 100 meter) het grootste deel van het jaar geen sprake is van een wezenlijke toename van schaduwwerking. Alleen in de avonduren in het voor- en najaar is sprake van toename van schaduw, maar voor een stedelijk ontwikkelingsgebied is dit niet onevenredig.

Bij brief van 29 mei 2019 hebben bewoners van de Voermanhaven e.o. van aan de gemeente deze zorgen over het bouwplan aan de gemeente geuit. Deze brief is door ons op 27 juni 2019 beantwoord.

Daarnaast zijn op ambtelijk niveau telefoongesprekken met een vertegenwoordiger van de bewoners Voermanhaven gevoerd (o.a. op 17 september 2019), waarbij informatie is verstrekt over de planologische procedure.

Tijdens de inspraakperiode in februari-maart 2020 zijn 4 reacties ontvangen, waarvan een individuele reactie over de architectuur en eentje over parkeren. Het Wijkoverleg Vinkhuizen voert net als bij eerdere Reitdiepplannen meerdere zaken aan, over onder meer naamgeving, architectuur, verkeer- en parkeren, geluid, groen, water en afval. De bewoners van de Voermanhaven verwijten de overheid onbetrouwbaarheid vanwege de veranderingen in de plannen door de jaren heen. In een onlangs opgestarte internetpetitie pleit de woordvoerder overigens voor meer laagbouw en groen in de Reitdiepzone. De bewoners maken zich verder zorgen over het hoge aandeel studenten in de Reitdiepzone, geluidsoverlast door diverse oorzaken en over parkeren. Zij spreken ook hun teleurstelling uit dat hun inbreng in het voortraject niet heeft geleid tot aanpassingen in de plannen.

De overlegreacties gaan vooral over de gezondheidsaspecten en mogelijke maatregelen ten aanzien van het verkeerslawaai (GGD en provincie), luchtkwaliteit binnen en buiten (GGD) en zaken rond waterafvoer (waterschap Noorderzijlvest). Voor wat betreft de GGD zijn we in gesprek over de inrichting van planprocessen onder de Omgevingswet, hoe een aantal belangen en aspecten daarin in een vroeger stadium kunnen worden meegewogen en over de rol daarin van partners als de GGD. Voor het commentaar op de inspraak- en overlegreacties wordt korthedshalve verwezen naar de Nota inspraak en overleg.

Vervolg

De ontwikkelaar heeft de omgevingsvergunning inmiddels aangevraagd. De verdere procedure zal plaatsvinden met de coördinatieregeling, conform uw besluit van 26 juni 2019. Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp van het hogere waardebesluit worden zodra alle stukken gereed zijn – maar in ieder geval na de zomervakantie - gelijktijdig ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Op 2 september organiseren wij met uw raad een technische sessie voor toelichting op de ontwikkeling van de Reitdiepzone.

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.