

Onderwerp Ontwerp bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg

Steller J. Klok

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678106 Bijlage(n) Div

Ons kenmerk RO12.3227495

Datum **10 SEP 2012** Uw brief

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg. Dit bestemmingsplan is opgesteld om jongerenhuisvesting in de zuidoosthoek van het plangebied 'Reitdiep/Reitdiephaven' te realiseren. De locatie ligt langs de Friesestraatweg aan het Reitdiep, nabij de op- en afritten van de Noordelijke en Westelijke Ringweg.

Dit terrein, waar vroeger een tuincentrum van GroenRijk was gevestigd, ligt al jaren braak en heeft nog de bestemming Tuincentrum. Het perceel is inmiddels eigendom van Strukton Bouw BV. Strukton wil op deze plek een groot woongebouw voor jongerenhuisvesting realiseren. Voor dit doel is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, een ontwikkelplan om de bouw van een concreet bouwplan mogelijk te maken.

Bouwplan en beleidskader

Het te bouwen pand heeft een hoogte van 74 meter en een capaciteit van ongeveer 400 eenheden. De ruimte per zelfstandige wooneenheid is circa 28 m², de niet zelfstandige wooneenheden zijn ongeveer 15m² groot. Er zijn mogelijkheden om differentiatie en samenvoeging van eenheden toe te passen, zodat diverse doelgroepen worden aangesproken. Hier is bouwkundig al rekening mee gehouden.

De beoogde doelgroep wordt vooral gevormd door jongeren. Onder in het gebouw is ruimte voor enkele kleinschalige commerciële en maatschappelijke voorzieningen waaronder kinderdagverblijf.

De te ontwikkelen locatie ligt in het verlengde van de Reitdiepzone tussen de Westelijke Ringweg en het Reitdiep. Deze zone is in 2002 door uw raad aangewezen als transformatiegebied van (zwaar)werken naar (licht)werken en dienstverlening en van werken naar wonen. De laatste jaren is deze zone in beeld voor

jongerenhuisvesting. In de nota jongerenhuisvesting in Groningen (januari 2010) en in de manifestatie Bouwjong! (oktober 2010) wordt de locatie 'Tuincentrum Hoogeweg' benoemd als mogelijke ontwikkellocatie voor 300-400 woningen. Het bouwplan van Strukton is (dus) in overeenstemming met het gewenste gemeentelijke beleid. Ook past het in de Structuurvisie Hoogbouw 2009. Daarin is een lijst van voorkeurslocaties opgesteld voor hoogbouw. De zone langs de Westelijke Ringweg is één van deze locaties.

Externe veiligheid (EV)

De locatie bevindt zich in de nabijheid van diverse risicobronnen: (vaar-) wegen, buisleidingen en een LPG- tankstation. De belangrijkste risicobronnen zijn de provinciale wegen N355 en N370. Over deze twee transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Omdat het hier om een nieuwe ontwikkeling gaat voor de huisvesting van circa 400 jongeren is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze geplande ontwikkeling leidt tot een significante toename van het groepsrisico. Uit het onderzoek blijkt echter dat deze toename als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan acceptabel wordt geacht. Vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde van de provinciale wegen heeft de gemeente Groningen een verantwoording EV opgesteld. In de verantwoording is het advies van de Brandweer Regio Groningen opgenomen. In de verantwoording zijn maatregelen voorgesteld om de risico's aanvaardbaar te maken. De volgende drie maatregelen zijn in de verantwoording EV opgenomen:

- bluswatervoorziening verbeteren;
- voorschriften opnemen zodat verblijf voor verminderd zelfredzame personen niet in plasbrandaandachtsgebied of invloedgebied worden gerealiseerd;
- ontvluchtingsmogelijkheden verbeteren.

Deze maatregelen zullen in het verdere verloop van het bouwplan uitgevoerd worden.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat minder zelfredzame groepen zijn uitgesloten binnen het plasbrand aandachtsgebied (30m). Ook blijkt uit het plan dat aan het plaatsgebonden risico voldaan wordt. Hieruit blijkt dat zowel aan de landelijke wet en -regelgeving, als aan het provinciale- en gemeentelijke beleid wordt voldaan. Samen met de maatregelen die de regionale brandweer heeft voorgesteld, achten wij het risico voor deze ontwikkeling aanvaardbaar.

Geluidontheffingen

Voor het realiseren van nieuwe woningbouw op deze locatie is een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai nodig, die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. Deze hogere grenswaarde mag voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk gebied niet hoger zijn dan 53 dB.

De geluidbelasting is ter plaatse echter hoger. Nu uit akoestisch onderzoek gebleken is dat het verkeer op de af- en toeritten van de ringwegen langzamer rijdt dan 70 km/uur, is bij het berekenen van de geluidsbelasting een aftrek mogelijk van 5 dB. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat het wegdek van de nabijgelegen hoofdrijbanen van de Friesestraatweg vervangen zal worden door stil asfalt.

Hierdoor is het mogelijk met ontheffing binnen de gestelde geluidsnormen te blijven. Het ontwerpbesluit voor hogere grenswaarden geluid wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Duurzaamheid

Een gedeelte van het dak van het te bouwen pand wordt bedekt met mossedum. In overleg met de toekomstige eigenaar kan een WKO in combinatie met betonkernactivering worden toegepast, waardoor het gebouw zeer energiezuinig wordt. Vanzelfsprekend voldoet het plan aan alle criteria voor warmte- en geluidisolatie.

Bomeneffectanalyse

Uit onderzoek blijkt dat de aanwezige beplanting tussen de vijftientig en dertig jaar oud is en voornamelijk bestaat uit wilgen. Er komen geen monumentale bomen voor of bomen met een grote waarde voor de omgeving. De wilgen die de hoofdmoot van de beplanting vormen, zijn allemaal aangetast door watermerkziekte. De staat van onderhoud laat veel te wensen over.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een nieuw beplantingsplan, waarin de bomen en struiken die nog toekomstverwachting hebben, worden meegenomen. In de nieuwe beplanting worden de te verwijderen bomen in aantal, kwaliteit en duurzaamheid ruimschoots gecompenseerd.

Participatie en inspraak

Tijdens het proces van de planontwikkeling is regelmatig contact geweest met de omwonenden en instellingen in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is het kader van de manifestatie Bouwjong! een breed participatietraject opgezet, waarbij kennis kon worden genomen van de verschillende studielocaties in de stad.

Op 1 juni 2010 is een discussieavond voor buurtbewoners georganiseerd over jongerenhuisvesting in de Reitdiepzone. Hierbij bleek dat jongerenhuisvesting over het algemeen als positief wordt ervaren, maar dat de omwonenden graag betrokken willen blijven bij het proces. De plannen zullen daarom ook worden geplaatst op de gemeentelijke wijkwebsite Reitdiep (mijnwijk).

Tenslotte is op 21 september 2011 een presentatie gehouden voor de wijkorganisaties van Selwerd, Paddepoel en Reitdiep.

Zoals door uw raad in december 2009 besloten wordt geen aparte inspraakronde gehouden bij bestemmingsplannen waarover in de voorfase overleg is gevoerd met omwonenden. Uiteraard wordt het ontwerpbestemmingsplan, gebaseerd op een concreet bouwplan, ter inzage gelegd gedurende zes weken. De bewoners worden hierover geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te brengen bij uw raad.

Financiële uitvoerbaarheid

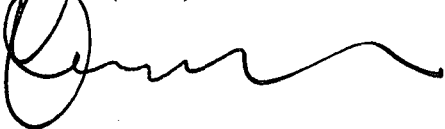
Het bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg heeft betrekking op een perceel dat geheel in eigendom is van ontwikkelaar Strukton Bouw, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De kosten, waaronder ook het opstellen van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de hogere geluidwaarden, worden door de ontwikkelaar gedragen en zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Ook eventuele planschade zal worden verhaald op de ontwikkelaar. Het is daarom niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan gaat nu, tegelijk met het ontwerpbesluit voor de hogere geluidwaarden, de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van 6 weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen leggen wij het plan, naar het zich nu laat aanzien, in december as. voor vaststelling aan uw raad voor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

