

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg  
Steller 231 te Groningen  
J.J. Jullens



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 050-367 82 40  
Datum 24-6-2020

Bijlage(n) 6

Kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Hierbij willen wij u informeren over de volgende stap in de procedure van het bestemmingsplan Friesestraatweg 231 te Groningen. Het betreft een nieuw appartementencomplex met groene binnentuin op de locatie van Vakgarage VeldmaJansen in het noordelijk deel van 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 geïnformeerd bij brief van 11 maart 2020.



*De ligging van het plangebied in het noordelijk deel van de Reitdiepzone*

### **Het plan**

Het complex Dykstaete krijgt 153 huur- en koopappartementen in de vrije sector, variërend van 70 tot 95 m<sup>2</sup>. Daarmee is het project, naast enkele woningbouwplannen voor jongerenhuisvesting met kleine appartementen (Woldring en Portland), een waardevolle toevoeging voor het woningpalet in de Reitdiepzone.



*Het nieuwe wooncomplex Dykstaete gezien vanaf het Reitdiep*

De bebouwing is stedelijk van aard en loopt in een U-vorm trapsgewijs op en af, vanaf het water met 3 tot 6 bouwlagen naar een hoog woonblok van 11 lagen aan het Reitdiep.

Binnenin wordt een grote besloten binnentuin aangelegd met bomen en planten, afgeschermd van de stedelijke verkeersader, zich openend naar het water en de nieuwe groene recreatiezone/wandelroute langs het Reitdiep. Onder de autovrije binnentuin komt een ondergrondse parkeerkelder met circa 180 parkeerplaatsen en op de begane grond bergingen voor fietsen, zowel voor bewoners als voor de bezoekers.

Ondanks de intensieve bebouwing is men er daarmee toch in geslaagd het ontwerp, in met name de binnentuin, een behoorlijk groen karakter te geven, waarmee ook de klimaatbestendigheid wordt gediend. Het groen draagt niet alleen bij aan het verblijfsklimaat, maar helpt ook in de water- en temperatuurhuishouding.



### **Geluid**

De locatie ondervindt een hoge geluidsbelasting door het wegverkeerslawaaï van de Westelijke Ringweg/ N370. Net als bij de plannen Crossroads en Portland is ook hier een woningbouwplan ontworpen dat voldoet aan de reguliere kaders van de Wet geluidhinder. De gevolgen van de geluidbelasting vanwege de WRW/N370 zullen 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 krijgen de woningen met een hoge geluidbelasting een inpandig balkon met een gesloten borstwering en een geluidabsorberend plafond. Eén 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. 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 hiervoor 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 openbare gebied.

Voor de planontwikkeling Friesestraatweg 231 hebben de ontwikkelaar en de gemeente een 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. De ontwikkelaar heeft de gronden zelf verworven.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

In de voorbereidende fase zijn omwonenden op bij de planontwikkeling betrokken met een informatie- en reactieavond op 14 oktober 2019 en met een website waarop gereageerd kon worden ([www.dykstaete.nl](http://www.dykstaete.nl)). Over het algemeen waren de omwonenden positief over het plan.

Wel vond een aantal bewoners van het woonblok aan de Avondsterlaan in Paddepoel, schuin aan de overkant, het bouwblok bij het Reitdiep met 11 woonlagen aan de hoge kant, waardoor zij verlies van bezonning verwachtten. Daarop heeft de ontwikkelaar een bezonningstudie uitgevoerd om vast te stellen in welke mate het gebouw de omgeving zal beïnvloeden. De conclusie van de studie is dat in de directe woonomgeving van het nieuwbouwplan het verlies aan zonlicht beperkt is.

De formele inspraak van gemeenteweg heeft plaatsgevonden van 19 maart tot en met 15 april 2020, na voorafgaande aankondiging in de Gezinsbode en via de gemeentelijke website. Vanwege het coronavirus konden er geen bijeenkomsten worden georganiseerd.

Er zijn 11 inspraakreacties ingediend, door het Wijkoverleg Vinkhuizen, Stichting De Stadskerk en negen bewoners van de Avondsterlaan. Verder hebben ook 4 overleginstanties op het plan gereageerd. De reacties en het commentaar zijn opgenomen in de Nota's inspraak en overleg die zijn opgenomen in het bijlagenpakket bij de toelichting.

De inspraakreacties van de bewoners van de Avondsterlaan gaan over de hoogte en de gevolgen van het project voor het uitzicht, de lichtinval c.q. schaduwwerking, privacy, woongenot en de waarde van de woning. Daarnaast wordt gevreesd voor te drukke en onveilige verkeerssituaties en windhinder.

Het Wijkoverleg Vinkhuizen ziet graag meer samenhang tussen de plannen in de Reitdiepzone en bepleit een aantal zaken met betrekking tot verkeer en lawaai op en van de Friesestraatweg en Ring West, het openbaar vervoer, parkeren, afvalverwijdering, mogelijke overlast van de geplande steiger en fiets- en voetgangersroutes naar omliggende buurten. Ook wordt gevraagd om opwaardering van de groenstructuur rond het Reitdiep en de herinrichting van de Friesestraatweg in verband met te verwachten wateroverlast.

De Stadskerk had graag eerder betrokken willen worden bij een gezamenlijke visievorming. Ook vreest zij hinder van verkeersdrukke en parkeerdruk en vraagt ze naar het MER.

De overlegreacties gaan vooral over de gezondheidsaspecten en mogelijke maatregelen ten aanzien van het verkeerslawaai (GGD en provincie), luchtkwaliteit binnen en buiten (GGD) en regeltechnische zaken rond waterafvoer (waterschap Noorderzijlvest).

Voor het commentaar op de inspraak- en overlegreacties wordt korthedshalve verwezen naar de Nota inspraak en overleg (opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende bijlagenpakket). 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.

Afgezien van enkele aanpassingen in de toelichting zijn er geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het voorontwerp.



**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 gelijktijdig ter inzage gelegd voor zienswijzen, zo spoedig mogelijk na de zomervakantie.

Het streven is erop gericht u het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden voor de raad van december, waarna dan in januari of februari de beroepstermijn start.

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.*