

Onderwerp **Ontwerputwerkingsplan
De Zeilen, fase 2**

Steller **M. Hoogvliet**

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon **0611580583**

Bijlage(n) **3**

Ons kenmerk



Datum **25-11-2020**

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

De woningbouw in Meerstad verloopt op dit moment voorspoedig. De nieuwbouwwijk krijgt steeds meer vorm en groeit snel door naar een volwaardig stadsdeel. Nu de gebieden Meeroevers, Tersluis, Groenewei en De Zeilen fase 1 langzamerhand gevuld raken, dient de volgende fase te worden uitgewerkt..

Voor de zomer hebben wij u daarom geïnformeerd dat er inmiddels een nieuw uitwerkingsplan is opgesteld: De Zeilen fase 2.



Ligging uitwerkingsgebieden Groenewei en De Zeilen in Meerstad

Meerstad

Meerstad is in de Omgevingsvisie, the Next City (2018), aangeduid als een belangrijk ontwikkelgebied voor nieuwe woningbouw om de groei van de stad te faciliteren. Hoewel het oorspronkelijke uitgangspunt voornamelijk uitgaat van gemiddelde en lage dichtheden, wordt in The Next City aangegeven dat delen van Meerstad stedelijker zullen worden ontwikkeld. Enkele gebieden waar in hogere dichtheden wordt gebouwd is langs de noordelijke rand van De Zeilen in de omgeving van de nieuwe school en winkel, en langs de Parkwand in Groenewei waar appartementen worden gebouwd in 4 bouwlagen. Daarnaast is er veel ruimte voor groen en water (Woldmeer), met ongeveer de verdeling één derde Groen, Blauw en Rood. Meerstad is een belangrijk speerpunt in de Woonvisie Groningen (2020) wat betreft de doelstelling: bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit.

Natuurinclusief bouwen

In Meerstad worden veel maatregelen uitgevoerd op het gebied van natuurinclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit. Zo worden onder meer groene hagen aangelegd, wordt er gestimuleerd de tuinen natuurvriendelijk in te richten, is er een verplichte integratie van nestkasten in de gevels en zijn er maatregelen voor het afvoeren en zuiveren van water: wadi's, infiltratieriolen en zijn ook de speelplaatsen natuurvriendelijk.

Sociale huur

We gaan uit van 10-15% sociale huurwoningen in Groenewei en De Zeilen. Uitgangspunt voor Meerstad was 10% sociale huur maar we zijn aan het onderzoeken hoe we dit aandeel sociale huur kunnen vergroten voor met name de toekomstige ontwikkellocaties Meerstad-Oost en -Zuid en de Eemskanaalzone en wat de financiële consequenties hier van zijn.

De Zeilen: een gemengd woningbouwprogramma in een natuur- en waterrijke omgeving

De Zeilen is het woongebied ten oosten van Groenewei en Tersluis in de omgeving van de sluis naar het Woldmeer. De Zeilen als geheel heeft een capaciteit van circa 600 woningen, waarvan al 150 woningen vastgelegd zijn in een eerder uitwerkingsplan (De Zeilen fase 1) Wij hebben ervoor gekozen om De Zeilen gefaseerd te ontwikkelen. De reden hiervoor is om flexibel in te kunnen spelen op de marktontwikkelingen en niet één plan ter grootte van 600 woningen in één keer vast te leggen.

Inmiddels zijn we gestart met het grondwerk en daarmee worden de contouren van De Zeilen langzaam zichtbaar. Door het grondwerk wel in één keer te realiseren wordt direct geïnvesteerd in het realiseren van groen en water wat ten goede komt aan de verkoopbaarheid van de toekomstige woningen. Daarmee wordt tevens een belangrijkste stap gezet om de Harksteder Broeklanden toegankelijk te maken voor de bewoners van Meerstad en voor de stad als recreatiegebied. De Zeilen is dusdanig ontworpen dat op elke locatie binnen De Zeilen elk gewenst woningsegment gerealiseerd kan worden en daarmee dus flexibel ontwikkeld kan worden.

De kavels zijn vooral bestemd voor eengezinswoningen van 2 tot maximaal 4 bouwlagen. Daarnaast kunnen op een paar plekken appartementen worden gebouwd van maximaal 7 bouwlagen. Er is ook ruimte voor bijzondere (collectieve) woonvormen zoals bijvoorbeeld een "Knarrenhof", tiny houses en drijvende waterwoningen. Er worden 60 sociale huurwoningen gerealiseerd.

In het meest westelijke deel van De Zeilen fase 2 is plek gereserveerd voor een tijdelijke school, aansluitend aan de sluisbuurt. De tijdelijke school moet de piek in schoolgaande kinderen

opvangen. Dit gebied heeft een gemengde bestemming zodat er woningbouw kan plaatsvinden nadat de tijdelijke school niet meer nodig is.

Biodiversiteit en klimaatadaptatie

Het principe van Meerstad is het aansluiten op en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten. De natuurlijke kwaliteiten en de watergang van de Harksteder Broeklanden worden doorgezet in De Zeilen fase 2. De openbare ruimte heeft een sterk groen karakter. In De Zeilen is er aandacht voor biodiversiteit, zowel in de inrichting (diversiteit in kruiden- en bloemen mengsels, heesters en bomen) als in beheer (extensief beheer en gefaseerd maaien). In de gevels van woningen worden nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen gemaakt en het gebruik van gevelgroen wordt gestimuleerd. Een duurzaam ingericht waterhuishoudkundig systeem is zoveel mogelijk gericht op afwatering via bodempassage naar open water.

Natuur en recreatie Harksteder Broeklanden

De Zeilen wordt ontsloten via de Vossenburglaan die vanaf de sluis de wijk ingaat en eindigt bij de Harksteder Broeklanden. Hier komt een keerlus voor het openbaar vervoer en daarmee wordt de toegankelijkheid van dit natuurgebied verbeterd.

Samengevat zijn de belangrijkste uitgangspunten voor De Zeilen:

- Het principe van Meerstad is het aansluiten op en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten.
- De karakters van de woonbuurten worden bepaald door drie sferen; groen, dorps of water.
- In De Zeilen is ruimte voor een mix aan grondgebonden woningen en appartementen (koop en (sociale) huur).
- Flexibele ontwikkeling van de vervolgfases.
- De Zeilen is ruimer en landschappelijker opgezet dan Tersluis.
- Rond de sluis zal de bebouwingsdichtheid hoger zijn.
- Richting Harksteder Broeklanden neemt de woningdichtheid af en zijn het Woldmeer en de groene lijst de dragers voor een ontspannen woonomgeving.
- Langs de rand van het Woldmeer tussen de landtongen worden openbare oevers aangelegd en ligplaatsen voor bootjes (dagrecreatie) gemaakt.
- Er is aandacht voor biodiversiteit, zowel in de inrichting als in beheer. In de gevels van woningen worden nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen gemaakt en gevelgroen wordt gestimuleerd.
- Een duurzaam ingericht waterhuishoudkundig systeem zoveel mogelijk gericht op afwatering via bodempassage naar open water.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot onderstaand stedenbouwkundig plan. De uitwerking van dit plan (De Zeilen fase 2) en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan vindt u in de bijlagen van deze brief (het beeldkwaliteitsplan als bijlage 2 in de bijlagen bij de toelichting van het uitwerkingsplan).



De Zeilen Fase 2

Planologische procedure en geluidsontheffingen

Het voorontwerp uitwerkingsplan is voor de zomer vrijgegeven voor inspraak en het planologisch overleg met betrokken instanties. Hierop is alleen een reactie van de provincie binnengekomen.

De provincie heeft aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van het "zoekgebied noodberging" op kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening. Dat betekent dat in het bestemmingsplan de geschiktheid van dit gebied voor de functie van noodberging gewaarborgd dient te worden. In de Provinciale Omgevingsverordening is ten aanzien hiervan in Art. 2.21.3 de regel opgenomen dat het bestemmingsplan in ieder geval een verbod bevat om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendig infrastructuur aan te leggen.

Het uitwerkingsplan is op dit punt aangepast in die zin dat aan de verbeelding en regels van het uitwerkingsplan de dubbelbestemming Waterstaat - Noodwaterberging is toegevoegd. Binnen deze bestemming is het bedoelde verbod opgenomen.

Het ontwerpuitwerkingsplan kan daarmee voor een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Er kunnen zienswijzen worden ingediend, waarna het uitwerkingsplan door ons college kan worden vastgesteld. Daarna is er een bouwtitel voor het verlenen van

omgevingsvergunningen in fase 2 van De Zeilen. Deze planologische procedure neemt ongeveer een half jaar in beslag.

Geluidontheffingen

Voor de toekomstige woningen langs de hoofdontsluitingsroute (Vossenburglaan) en het Slochterdiep veroorzaakt het wegverkeerslawaai een geluidbelasting op de gevel die hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als we de 48 dB geluidscontour echter in acht zouden nemen, ontstaat een brede lege ruimte tussen de woningen en de weg. Dit is vanwege stedenbouwkundige en financiële redenen niet wenselijk. Daarom stellen wij voor om aan de woningen in de zone langs de Vossenburglaan en het Slochterdiep een hogere toegestane geluid waarde toe te kennen. Het gaat op basis van de indicatieve verkaveling in totaal om ca. 170 woningen met een geluidbelasting van 48-53 dB. In de zone van 53-58 dB zijn geen woningen geprojecteerd.

Daarnaast ligt over het noordoostelijk deel van het plangebied een geluidscontour van NAM-locatie Eemskanaal. Het geluidsperspectief voor deze locatie is sinds 2007 aanmerkelijk verbeterd. De gaswinning zal binnen enkele jaren worden afgebouwd, waardoor de geluidsemissie vermindert en op termijn nul is. Tot die tijd blijft de geluidszone intact en moet er wel mee rekening gehouden worden bij vaststelling van nieuwe woningbouwplannen. In 2007 is besloten geen afscherpende maatregelen te treffen maar een hogere geluidbelasting toe te laten en de woningen daarop te isoleren. Het huidige stedenbouwkundig plan voldoet aan de voorwaarde om niet meer dan 147 woningen te bouwen binnen deze geluidszone. Binnen de geluidszone van de NAM vallen 10 woningen in dit uitwerkingsplan.

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.