

Onderwerp Planontwikkeling Festivallocatie Reitdiephaven

Steller S.P. Postma

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0503678281

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 5480187

Datum 22-03-2016

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

De Festivallocatie is gelegen in de wijk Reitdiep op de hoek Reitdiephaven en Hogeweg en grenst aan de jachthaven. Door het aantrekken van de woningmarkt is er nu opnieuw belangstelling voor de locatie.

Met de ontwikkeling van de wijk Reitdiep is een stedelijk karakter beoogd. De jachthaven in de wijk wordt dan ook niet voor niets een stadsjachthaven genoemd, het is een jachthaven in het stedelijk gebied. De haven heeft een introvert karakter met een gesloten rand. De bebouwing en de functies rond de haven omarmen de jachthaven, waardoor een herbergzaam gebied ontstaat en de geluidsoverlast van de aanpalende infrastructuur wordt beperkt. Het sluitstuk in het plangebied vormt de invulling van de Festivallocatie. De ontwikkeling van deze locatie is de afgelopen jaren niet van de grond gekomen vanwege de economische crisis, de verminderde vraag en de daardoor stagnerende woningbouw.

In het verleden zijn er voor de locatie plannen gemaakt voor hoogbouw, twee woontorens in 18 bouwlagen. Om deze ontwikkeling te faciliteren werd een stedenbouwkundig plan opgesteld dat de inspraak doorliep en waarmee de raadscommissie destijds instemde. Het voorontwerp van het huidige, vigerende bestemmingsplan Reitdiep 2012 sloot op dat stedenbouwkundig plan uit 2007 aan. In deze voorontwerpversie was op de Festivallocatie een woontoren van maximaal 65 meter geprojecteerd. Met name vanwege het ontbreken van concrete plannen en mede naar aanleiding van inspraakreacties is het ontwerp in afwachting van nieuwe ontwikkelingen op dit punt teruggedraaid. In de ontwerp- en definitieve versie van het bestemmingsplan is de in het voorgaande bestemmingsplan omschreven bestemming vooralsnog gehandhaafd (bestemming hotel/horeca met een hoogte van maximaal 24 meter).

Het bestemmingsplan Reitdiep is in 2012 vastgesteld. In dit plan is in het hoofdstuk Participatie aangegeven dat in de toekomst de woonfunctie op de Festivallocatie mogelijk opnieuw in beeld kan komen en dat indien daarvoor wordt gekozen een ruimtelijke procedure dient te worden doorlopen. Belanghebbenden zijn zo in de gelegenheid om op die nieuwe plannen te reageren.

Nu de woningbouw door een toenemende belangstelling weer aantrekt is er opnieuw interesse voor de Festival locatie. Ons college is door ontwikkelaar Waardevast Real Estate, i.s.m. van der Heijden Bouw en Ontwikkeling, verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een woontoren van 20 bouwlagen op deze locatie in Reitdiephaven. De eerste schetsontwerpen zijn ontwikkeld in samenwerking met AAS architecten. Om het voorliggende plan te kunnen realiseren is zoals aangegeven een ruimtelijke procedure noodzakelijk, in dit geval een bestemmingsplanwijziging of minimaal een projectomgevingsbesluit.

Ruimtelijk en programmatisch gezien wordt het voorliggende plan door ons positief ontvangen. De onderbouwing hiervan kan als volgt worden omschreven:

Ruimtelijk

Het ontwerp van de wijk Reitdiep is zorgvuldig afgestemd op het omliggende landschap. De wijk bevindt zich in het open wierdenlandschap ten noordwesten van de stad Groningen. Heldere begrenzingen, duidelijke en herkenbare randen zijn het uitgangspunt geweest voor het ontwikkelen van het stedelijk woongebied aan het begin van deze eeuw. De keuze voor een harde, scherpe overgang, als contrast met het open wierdenlandschap, komt voort uit de nota 'De Stad van Straks'.

Het aan de zuidkant gelegen havengebied vormt een aantrekkelijke overgang tussen de bestaande stad en de achterliggende woonwijk. Daarbij wordt ook de entree van de stad via de Friesestraatweg nader vormgegeven.

Reitdiephaven en de Festivallocatie in het bijzonder zijn gelegen in de 'oksel' van de Friesestraatweg, het Reitdiep en de Plataanlaan. De Festival locatie sluit daarmee direct aan op de verkeersknoop van Noordelijke en Westelijke Ringweg en Friesestraatweg. De Westelijke ringweg heeft een rechtstreekse zichtlijn op de plek. Vanaf de Noordelijke Ringweg en de Friesestraatweg ligt de locatie er net bezijden van. Alle voornoemde routes hebben een betekenis op het hoogste schaalniveau van de Stad (1e orde).

Een hoogteaccent op de Festivallocatie doet recht aan de betekenis van deze plek in de Stad als overgang van Stad naar Ommeland en als verbeelding van de Entree van de Stad op deze plek.

Bij hoogbouw moet uiteraard rekening worden gehouden met schaduwwerking.

Een slanke vorm is randvoorwaarde. Het huidige ontwerp van de woontoren voldoet daar naar onze mening aan, mede gezien de ten opzichte van de omliggende bebouwing goede situering op de kavel. Dit kan onder meer worden afgeleid uit aangeleverde bezonningsdiagrammen. Een langgerekt lager (woon)gebouw van 24 meter hoog, een gebouw dat qua hoogte en voetprint naadloos in het vigerende bestemmingsplan zou passen, levert wat schaduwwerking betreft over het geheel genomen een ongunstiger beeld voor de omliggende woningen op. Met betrekking tot de effecten van geluid, verkeer en wind zal nog nader onderzoek moeten worden verricht.

Programmatisch

De woontoren van 20 bouwlagen is opgebouwd uit een begane grond met een ruim vormgegeven entree en 19 woonlagen met 75 appartementen. Het betreft een zogenaamde vierspanner, vier appartementen per bouwlaag. Doelstelling is om deze appartementen van ca. 90 m² bvo in de beleggershuursector te ontwikkelen met een huurprijs van rond de € 900,- p/m. Naar appartementen van deze grootte en prijsklasse is veel vraag. De plannen passen goed in het meerjarenprogramma woningbouw. Ook voor de winkelvoorzieningen in Reitdiephaven is de nieuwbouw een welkome impuls.

Ons college heeft gezien de eerste positieve beoordeling ingestemd met een nadere verkenning naar de haalbaarheid van en het draagvlak voor de bouw van deze woontoren op het Festivalterrein. Als onderdeel van de nadere verkenning zal een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) moeten worden opgesteld. Een nadere verkenning en een zorgvuldig participatietraject gezien de omvang van het plan en omdat er in het verleden naast positieve signalen vanuit de buurt ook bedenkingen tegen hoogbouw zijn geuit.

Belanghebbenden en direct omwonenden zullen binnenkort over de ideeën en plannen worden geïnformeerd en geraadpleegd. Met andere woorden het participatieproces wordt met dit overleg gestart. Het is een eerste peiling om na te gaan hoe de plannen vallen, om eventueel verdere suggesties op te halen en om uitleg te geven over de vervolg procedure. Na overleg en afronding van de nadere verkenning volgt opnieuw besluitvorming in ons college over het al dan niet verlenen van verdere medewerking aan dit plan.

Ter verduidelijking zijn enkele tekeningen en impressies van het plan plus bezonningsdiagrammen bijgevoegd.

Over de uitkomst van de verkenning en de daarop volgende besluitvorming in het college zult u naar verwachting nog dit voorjaar per brief op de hoogte worden gesteld.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

56
BULAGE





projectinformatie

Locatie : Reitdiephaven, Groningen
: Ontwerp woongebouw
: 19 woonverdiepingen
: 75 appartementen
: 90 parkeerplaatsen

Opdrachtgever : Waardevast Real Estate

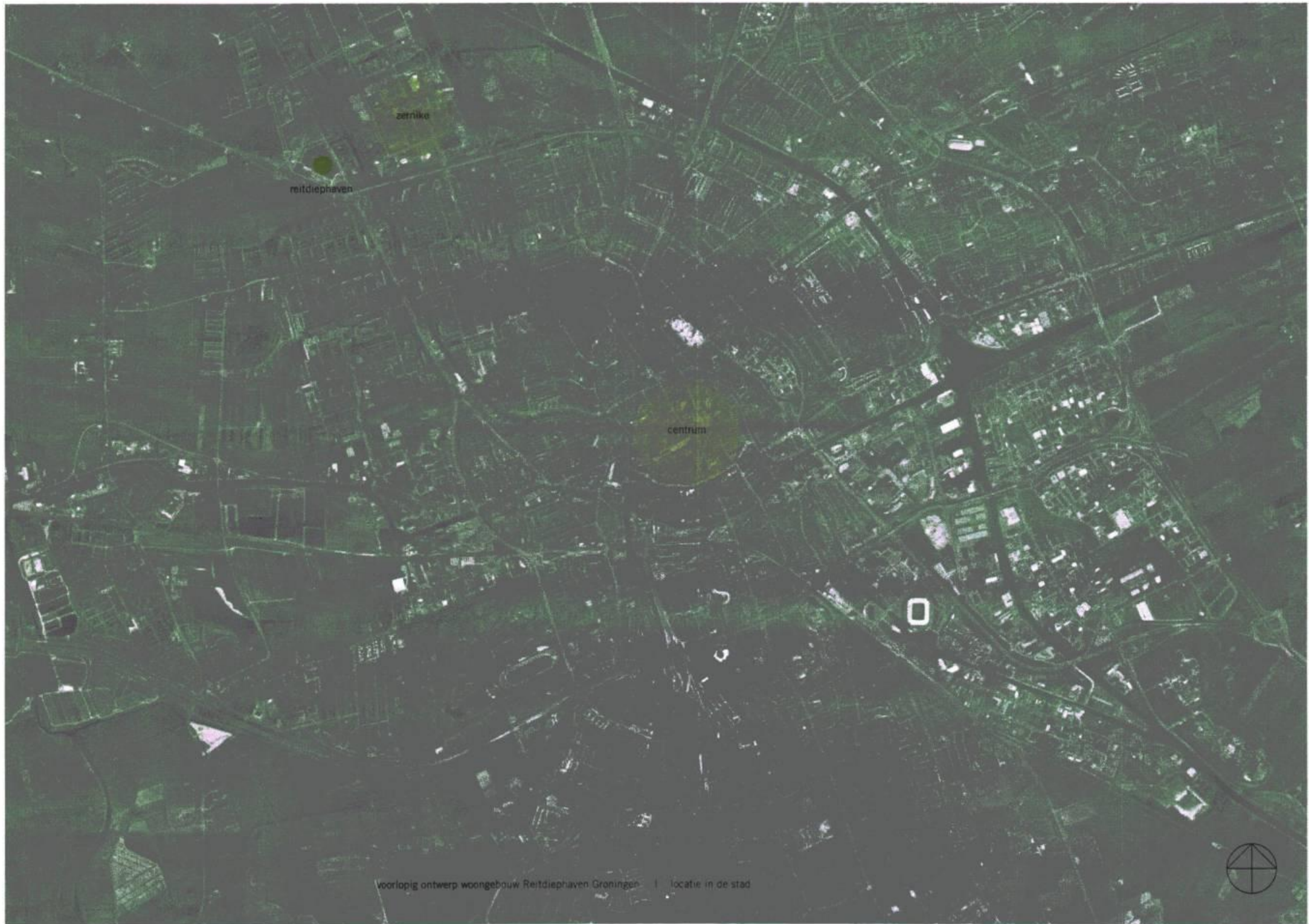


: van der Heijden Bouw en Ontwikkeling



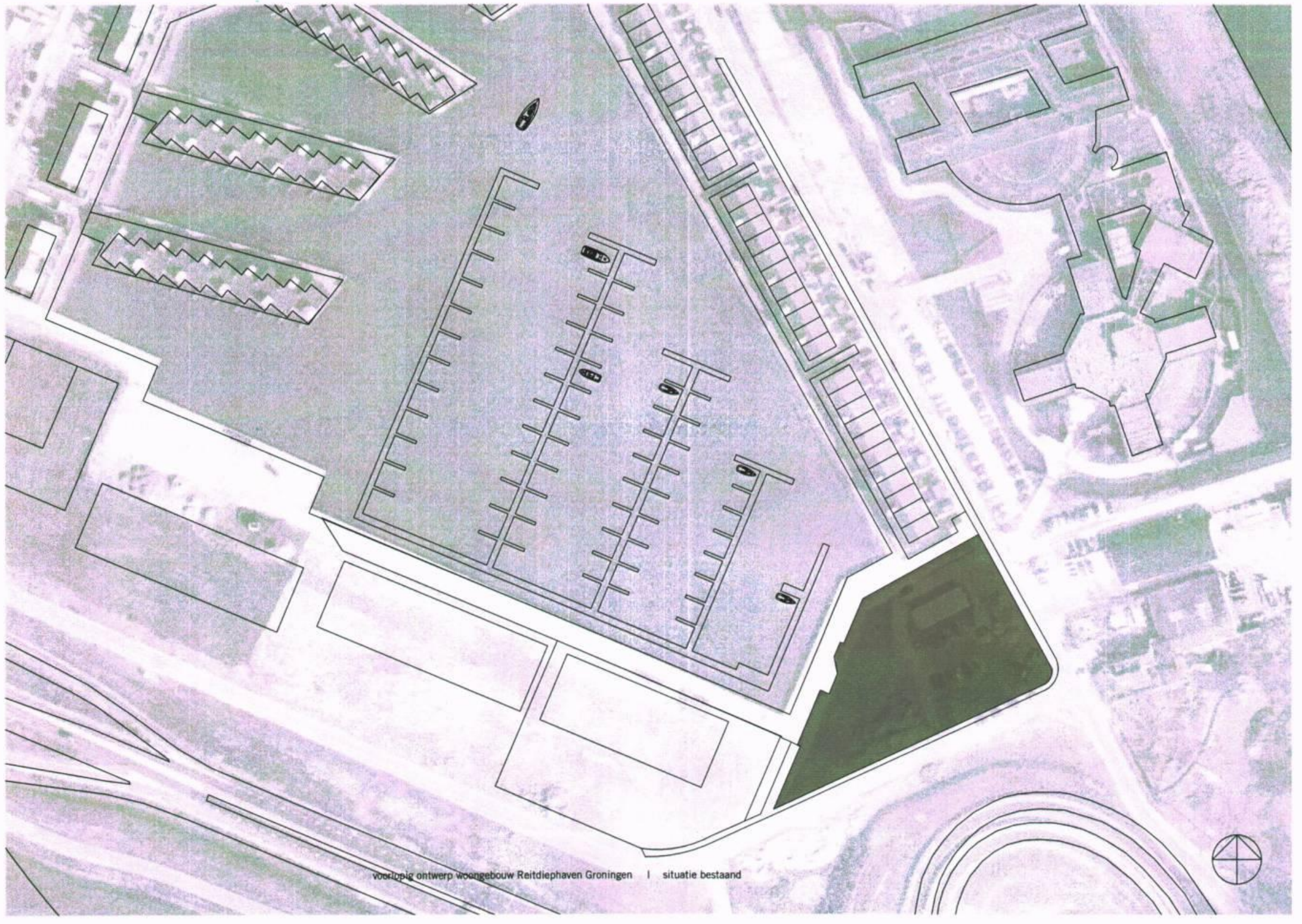
Architect : AAS Groningen







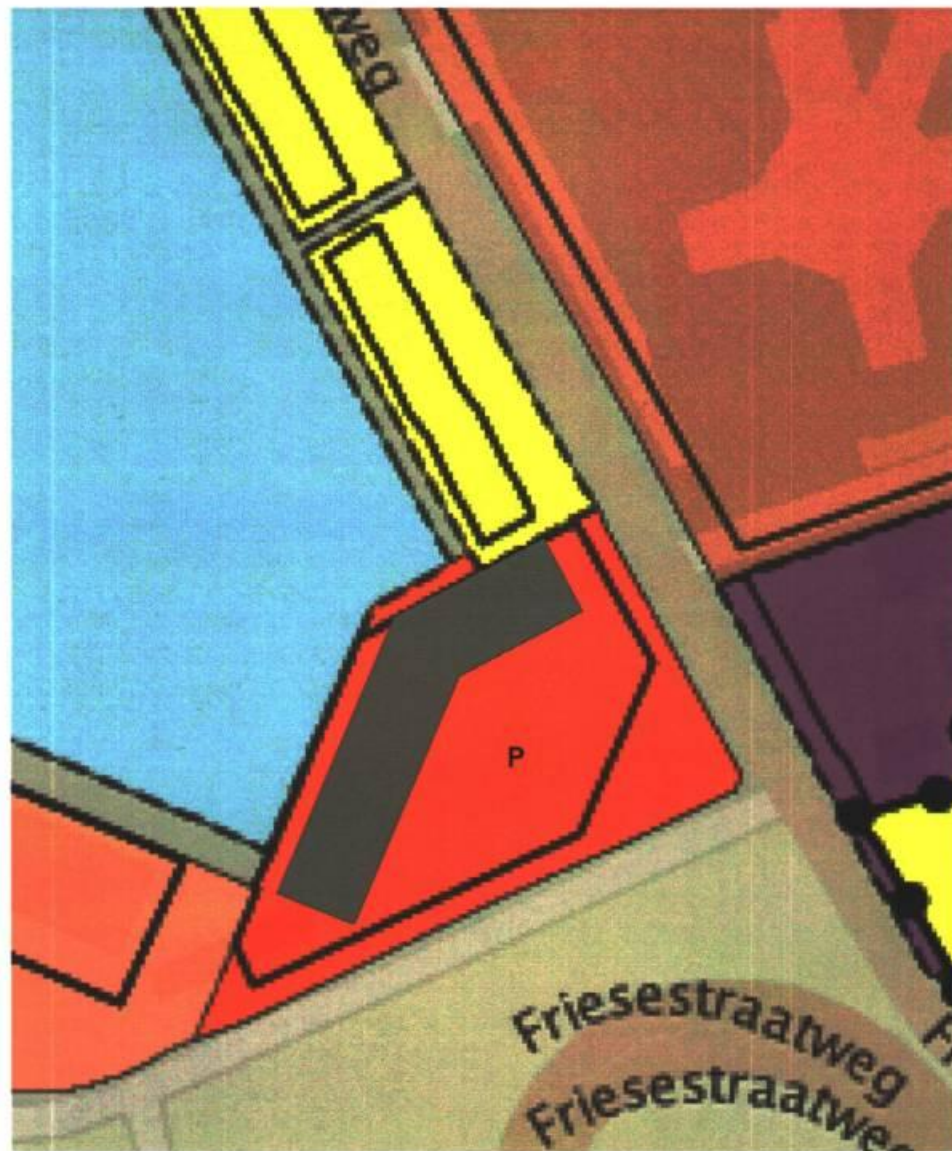
voorlopig ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | luchtfoto locatie



voortlig ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | situatie bestaand



woonlooppad ontwerp woongebouw Reerdielhaven Groningen | * bestaande situatie



Maximaal:
bebouwingsoppervlak
bouwhoogte 24m

Maximaal:
bebouwingsoppervlak 1380m² (footprint)
bouwhoogte 24m (8 bouwlagen)
totaal ca 11.000m²



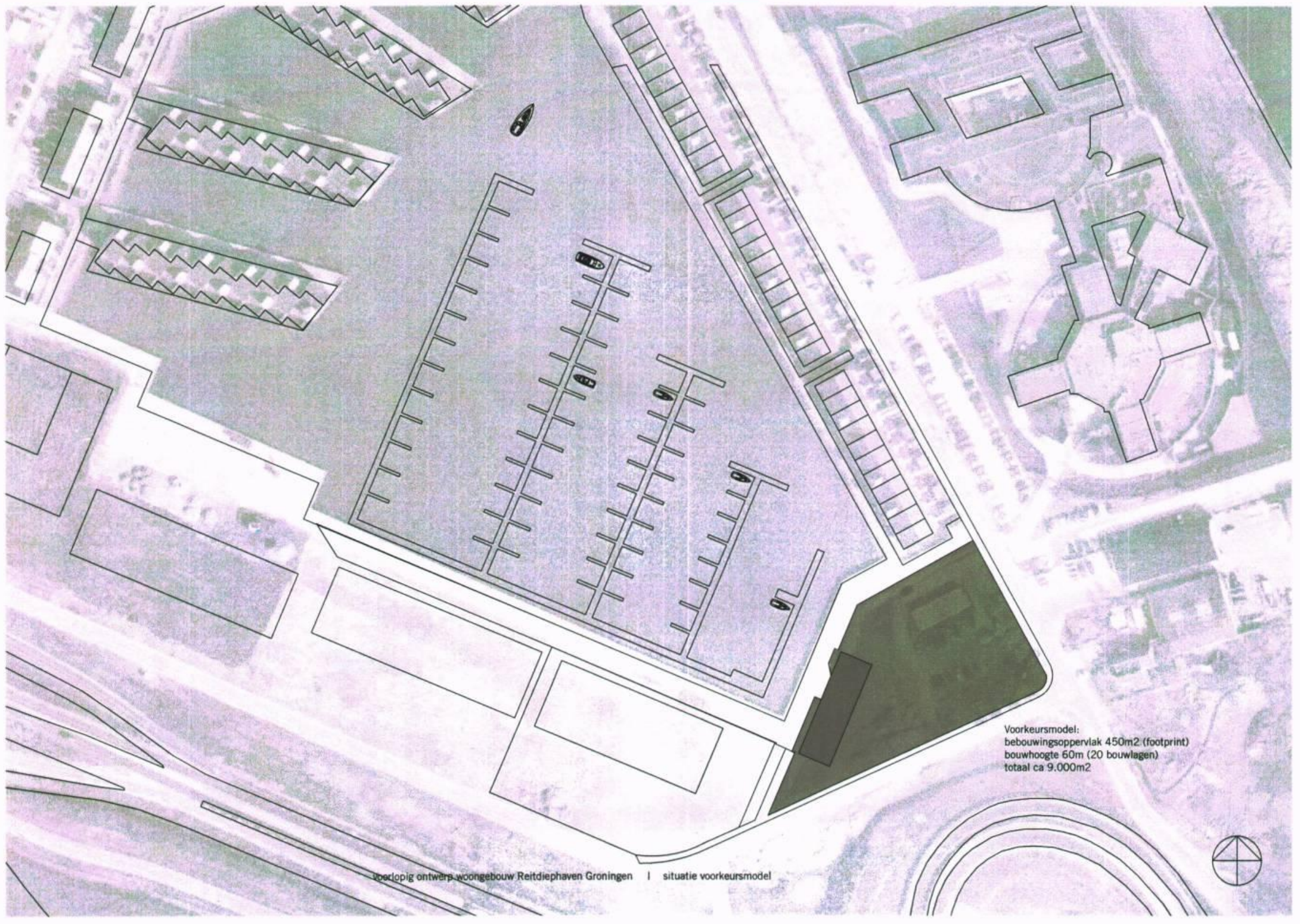


Maximaal:
bebouwingsoppervlak
bouwhoogte 24m



Voorkeursmodel:
bebouwingsoppervlak 450m² (footprint)
bouwhoogte 60m (20 bouwlagen)
totaal ca 9.000m²





doorlopijg ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | situatie voorkeursmodel

Voorkeursmodel:
bebouwingsoppervlakt 450m² (footprint)
bouwhoogte 60m (20 bouwlagen)
totaal ca 9.000m²

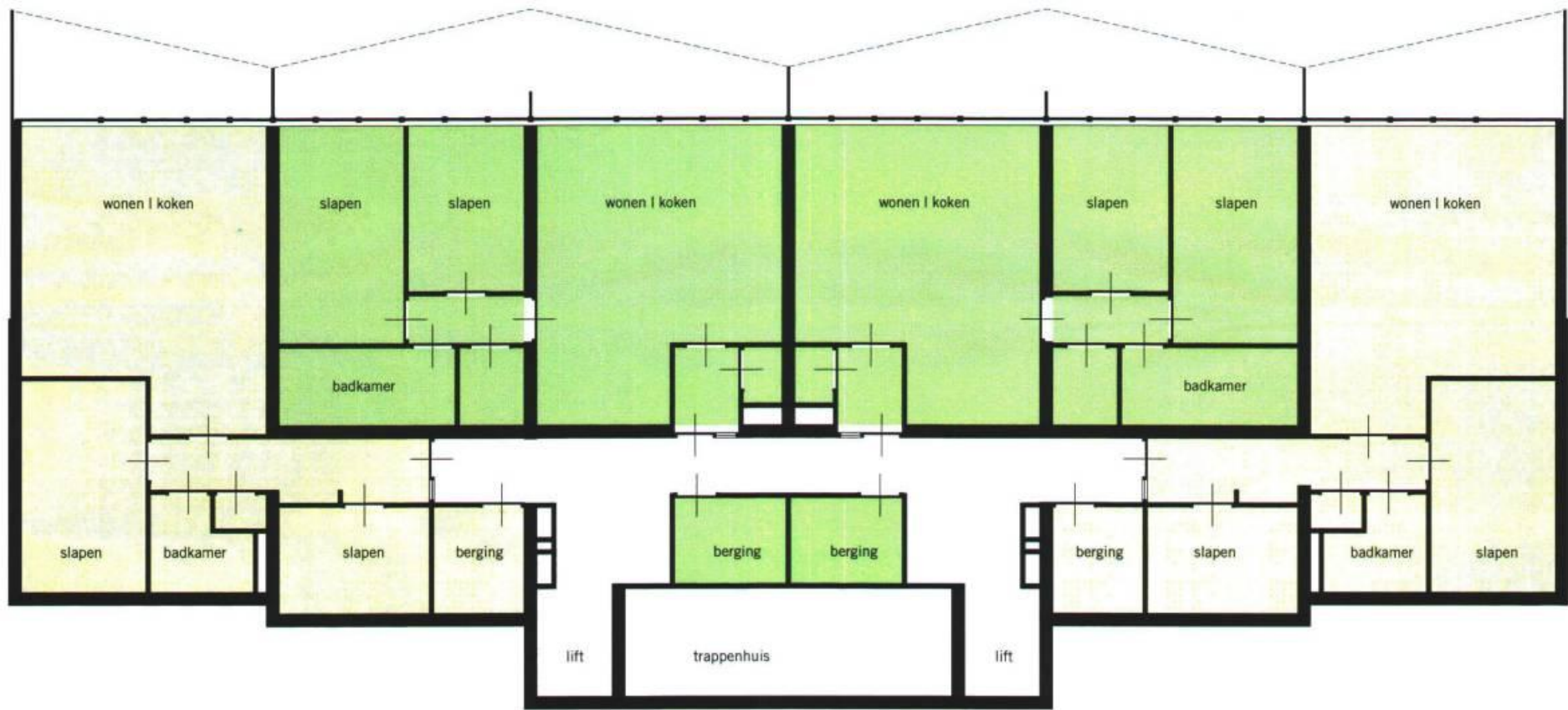


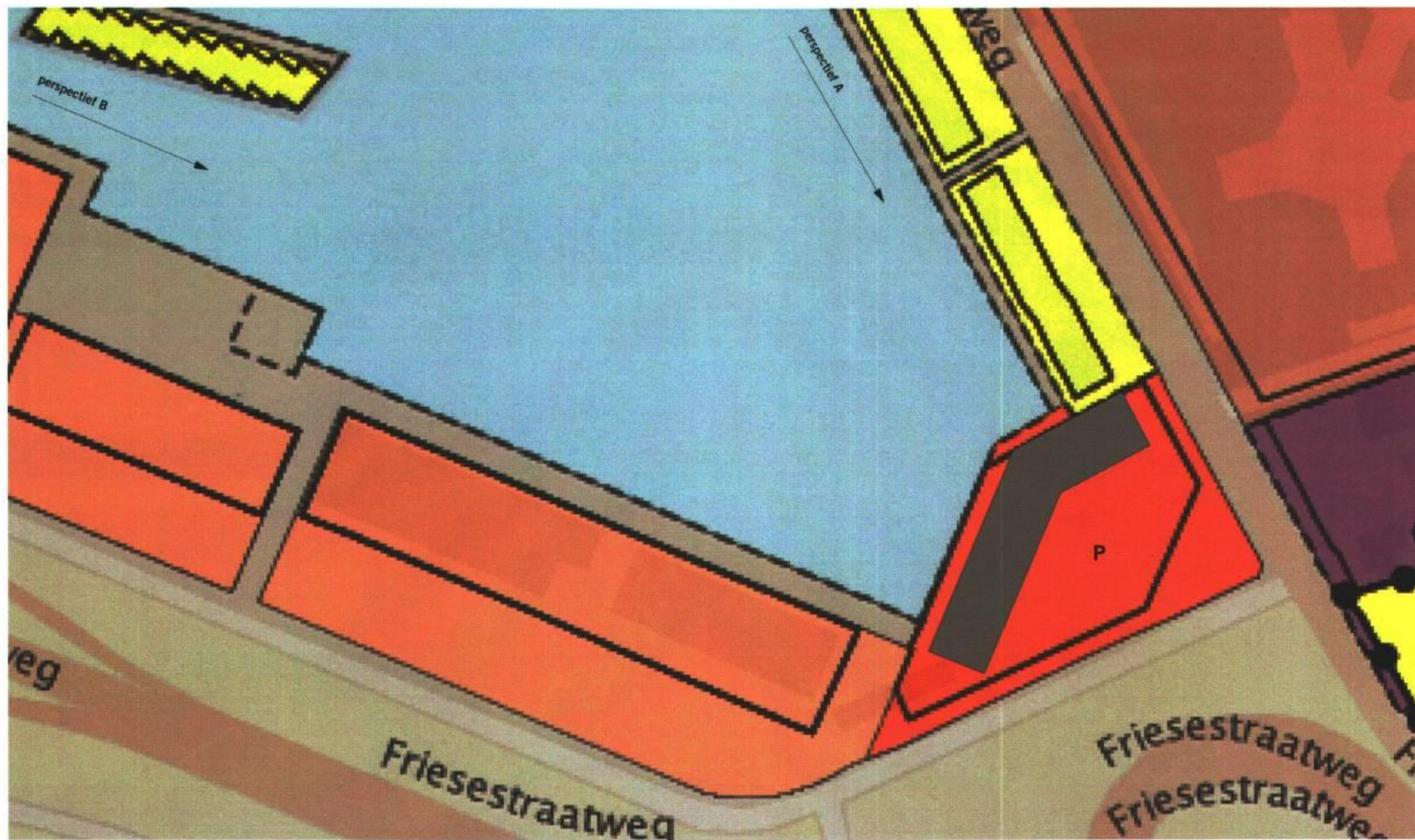


haag 800mm hoog
 parkeren verdiept 0,75m

19 woonlagen
 7's appartementen
 (37app x1,31) +
 (38app x1,11) =
 90 parkeerplaatsen

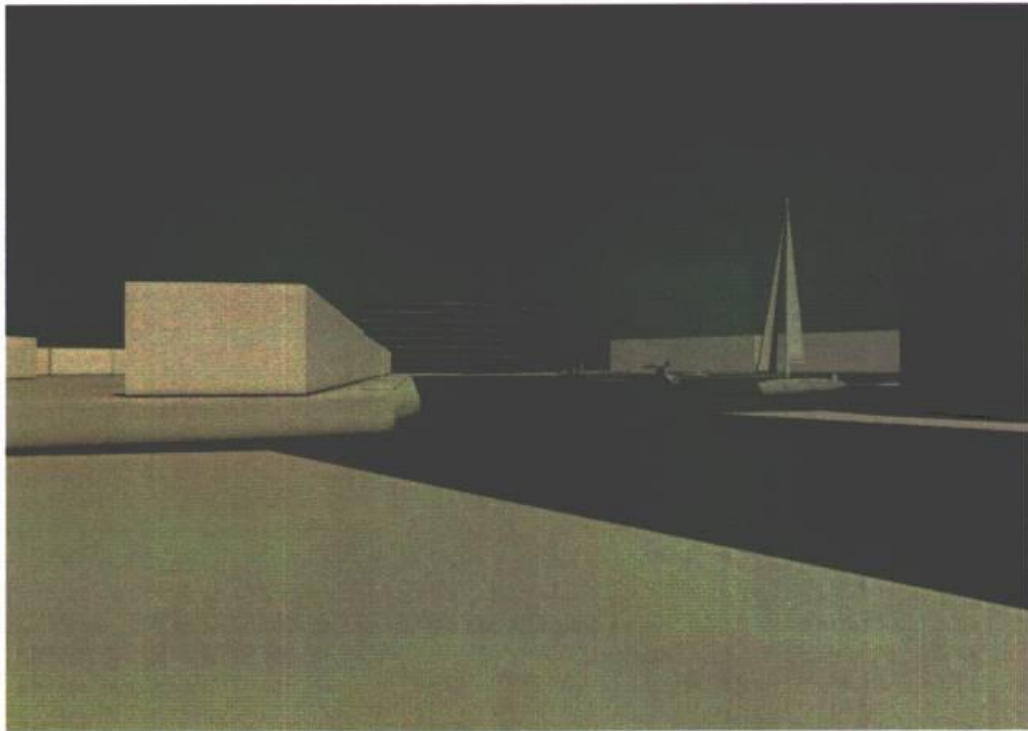


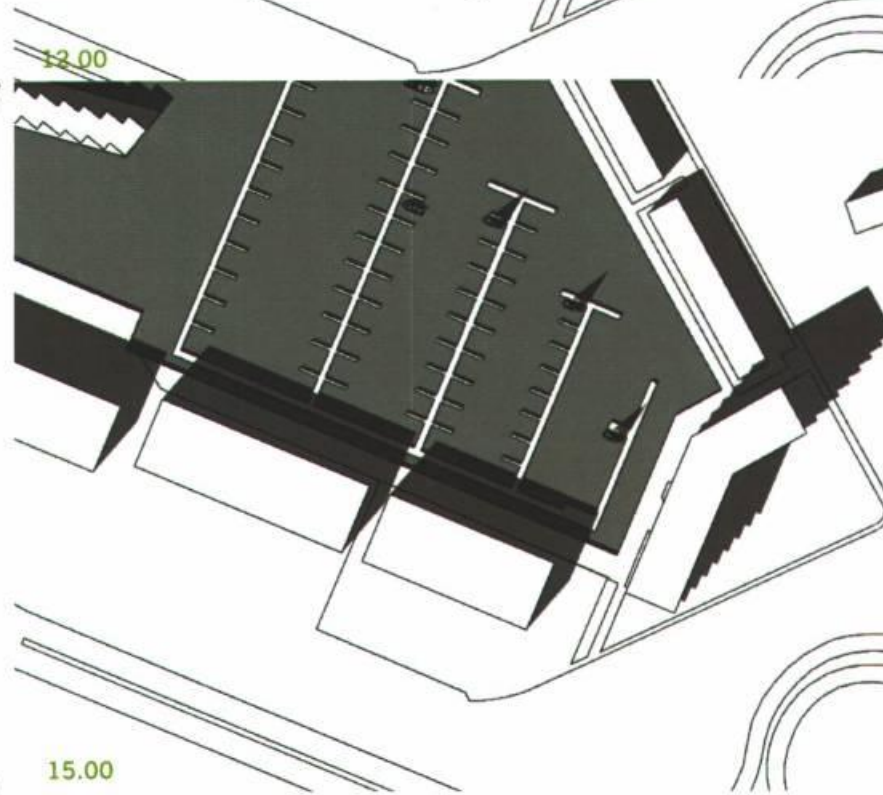
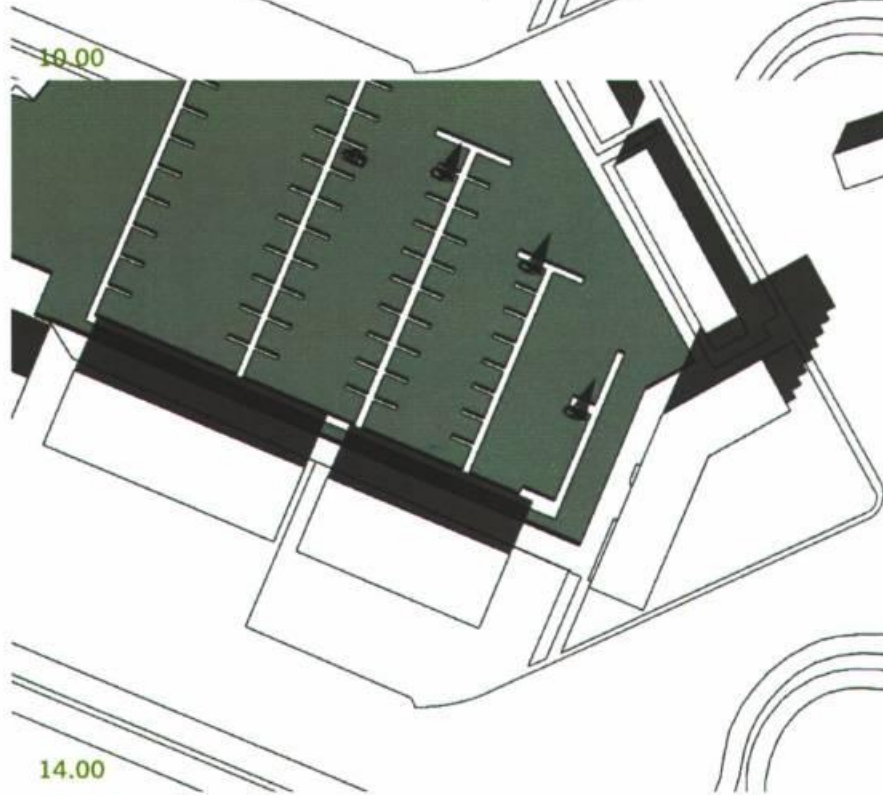
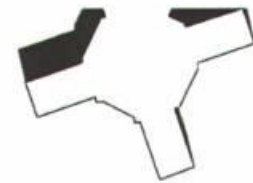
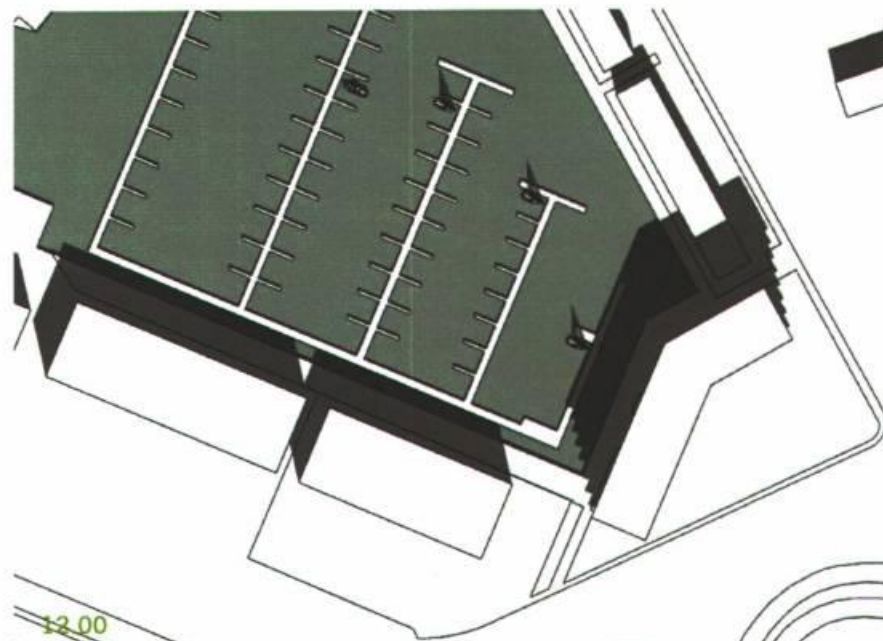
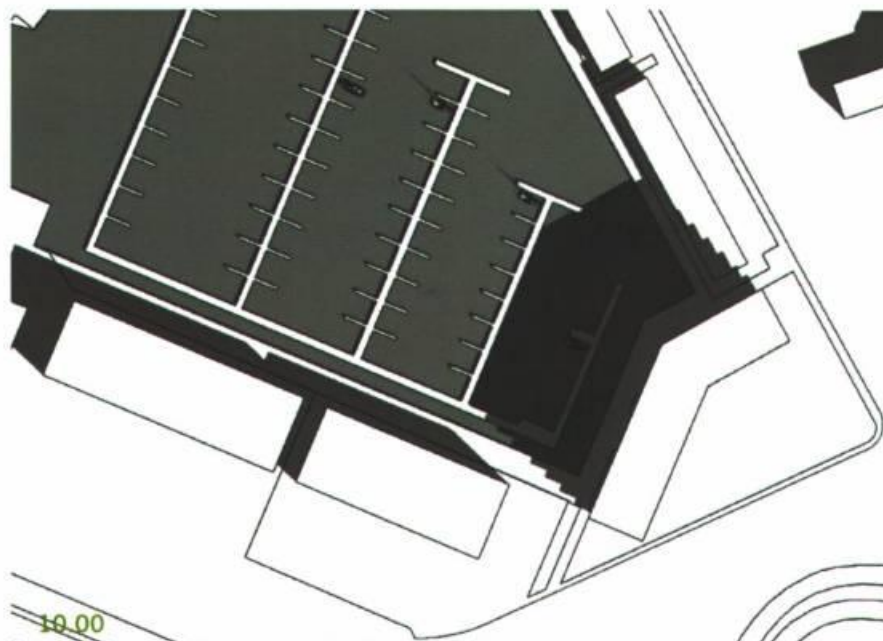


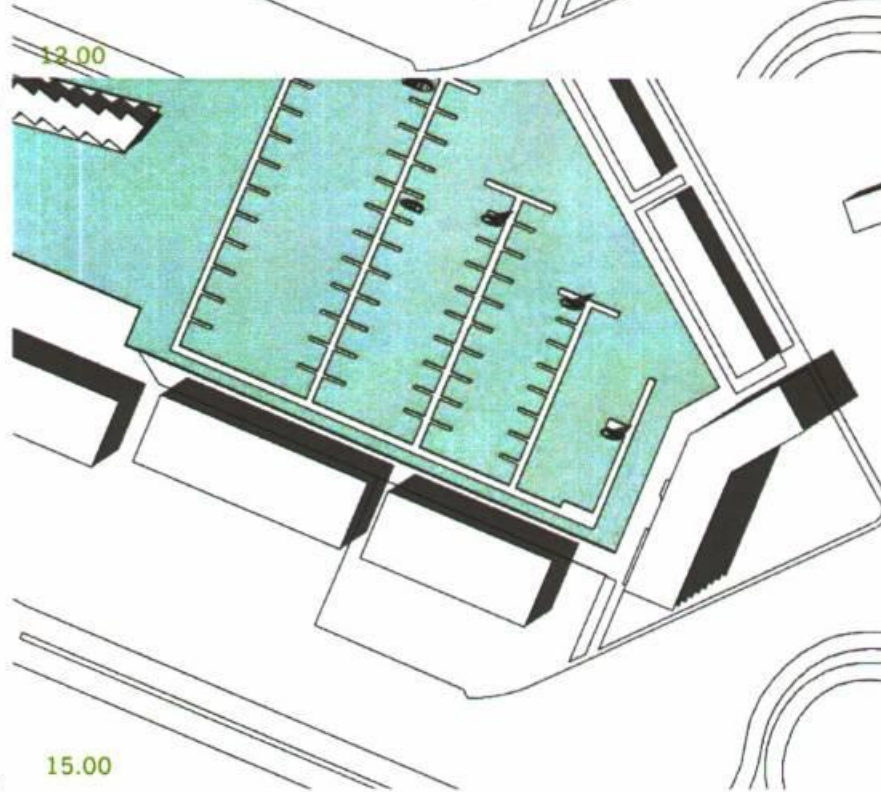
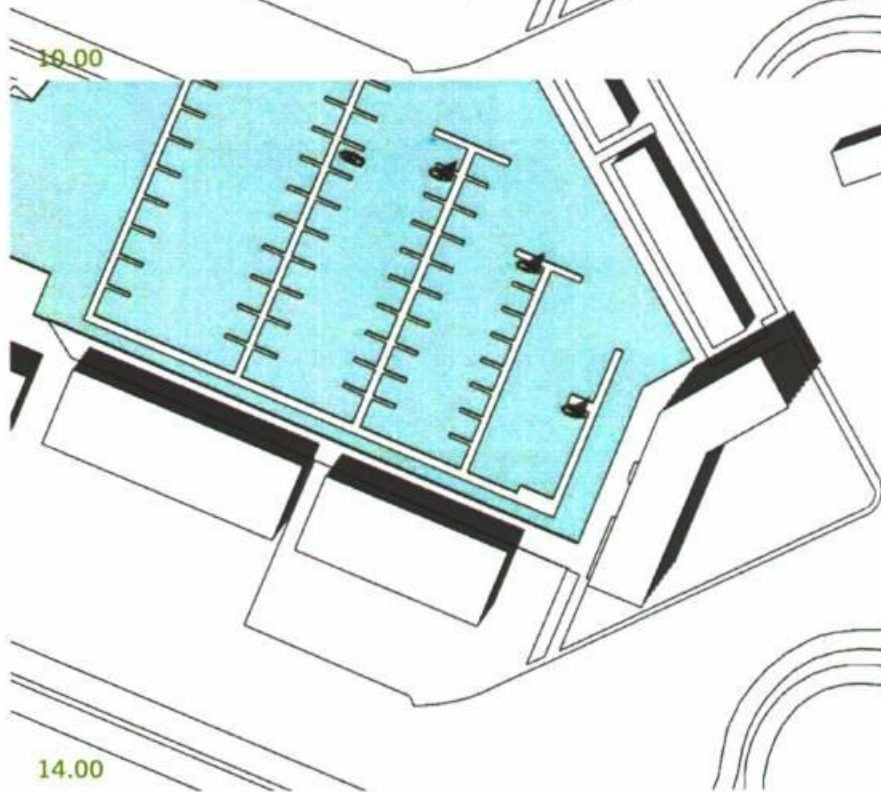
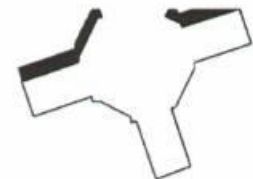
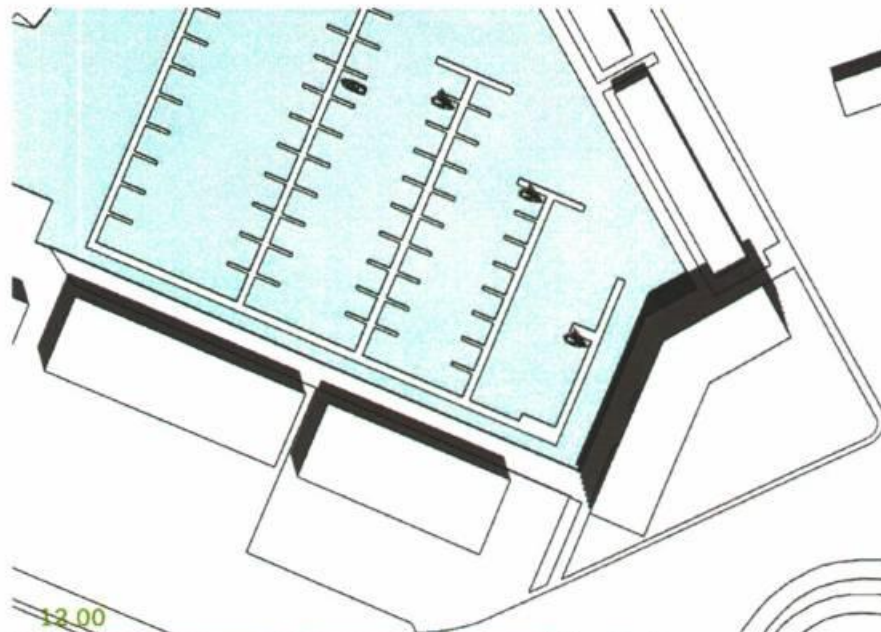
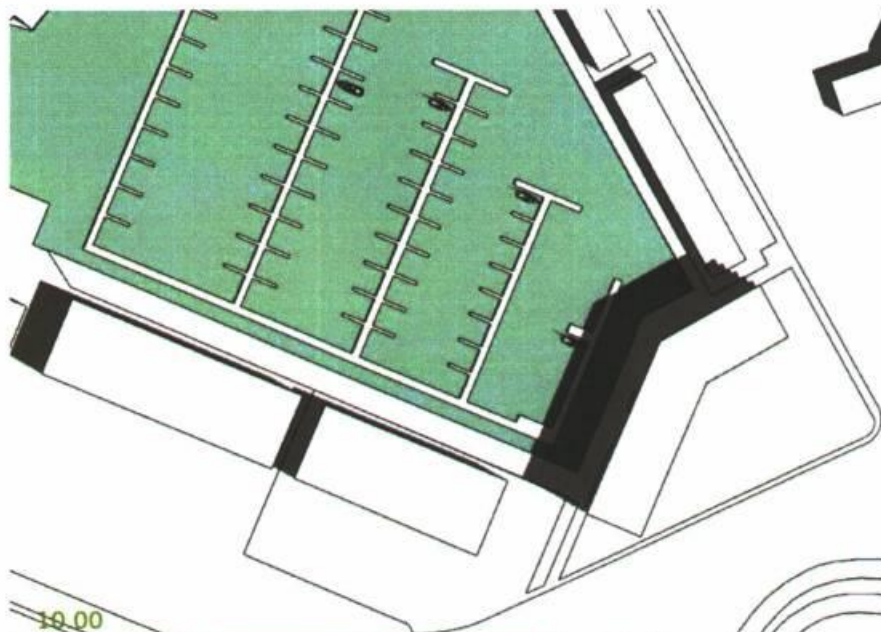


Maximaal:
bebouwingsoppervlak 1380m² (footprint)
bouwhoogte 24m (8 bouwlagen)
totaal ca 11.000m²







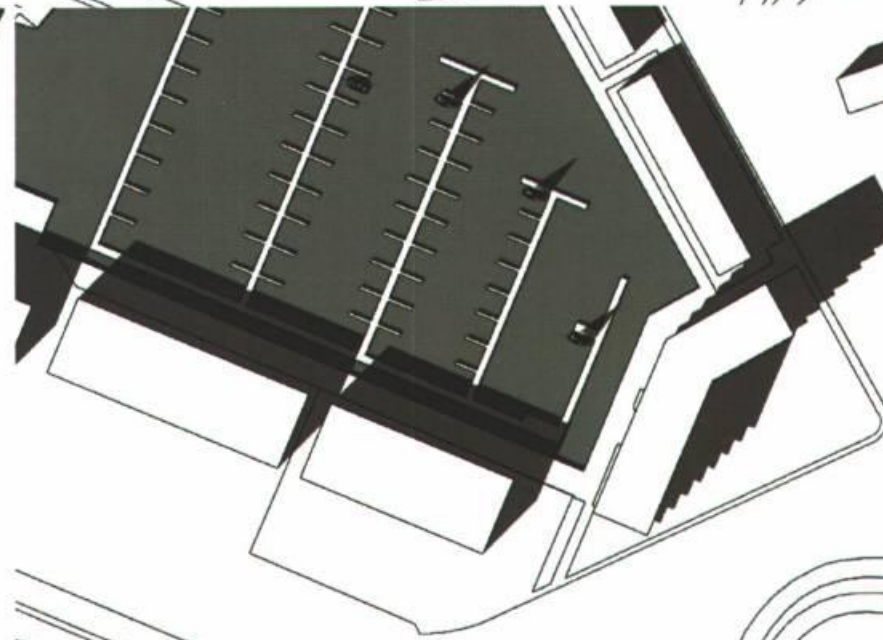
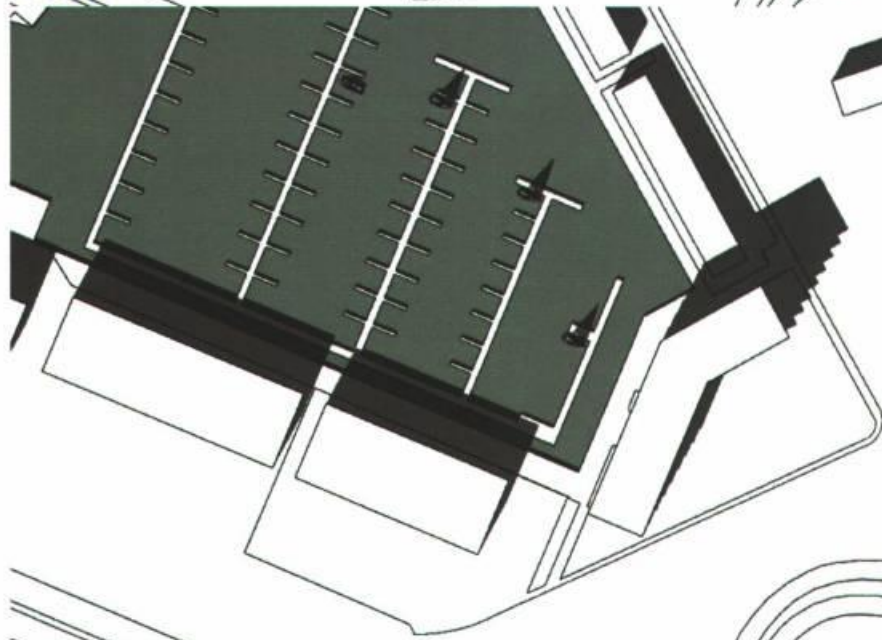
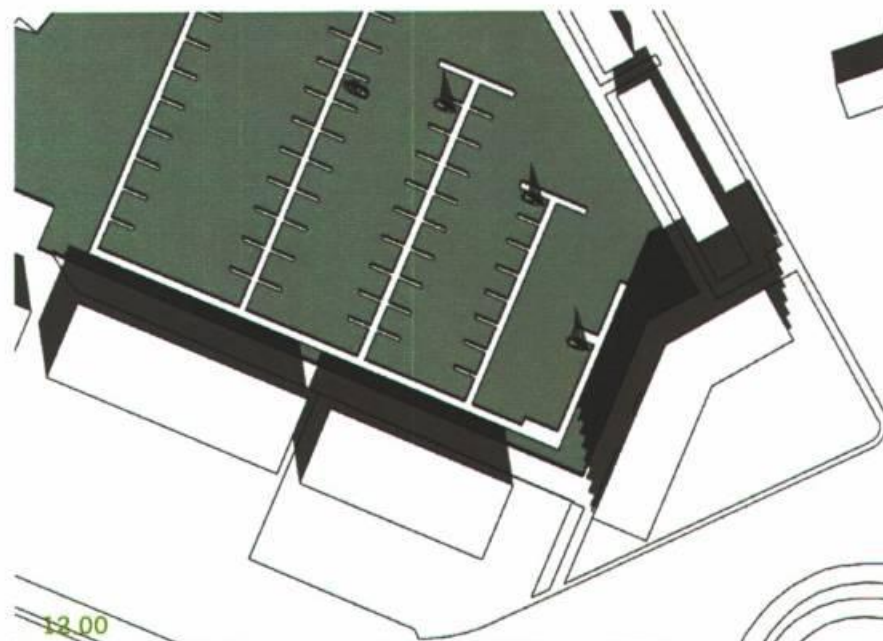
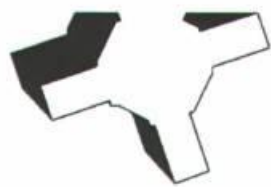
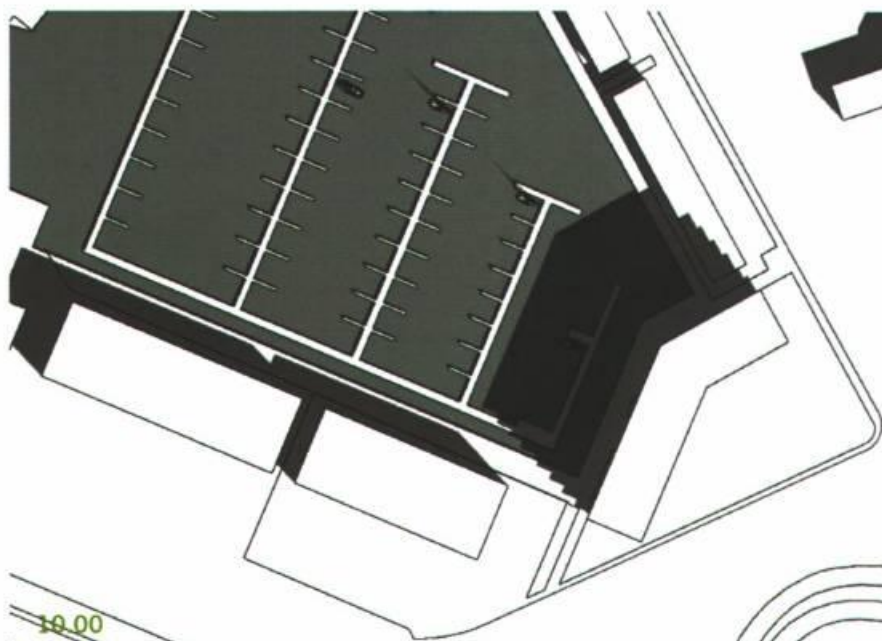


10.00

12.00

14.00

15.00

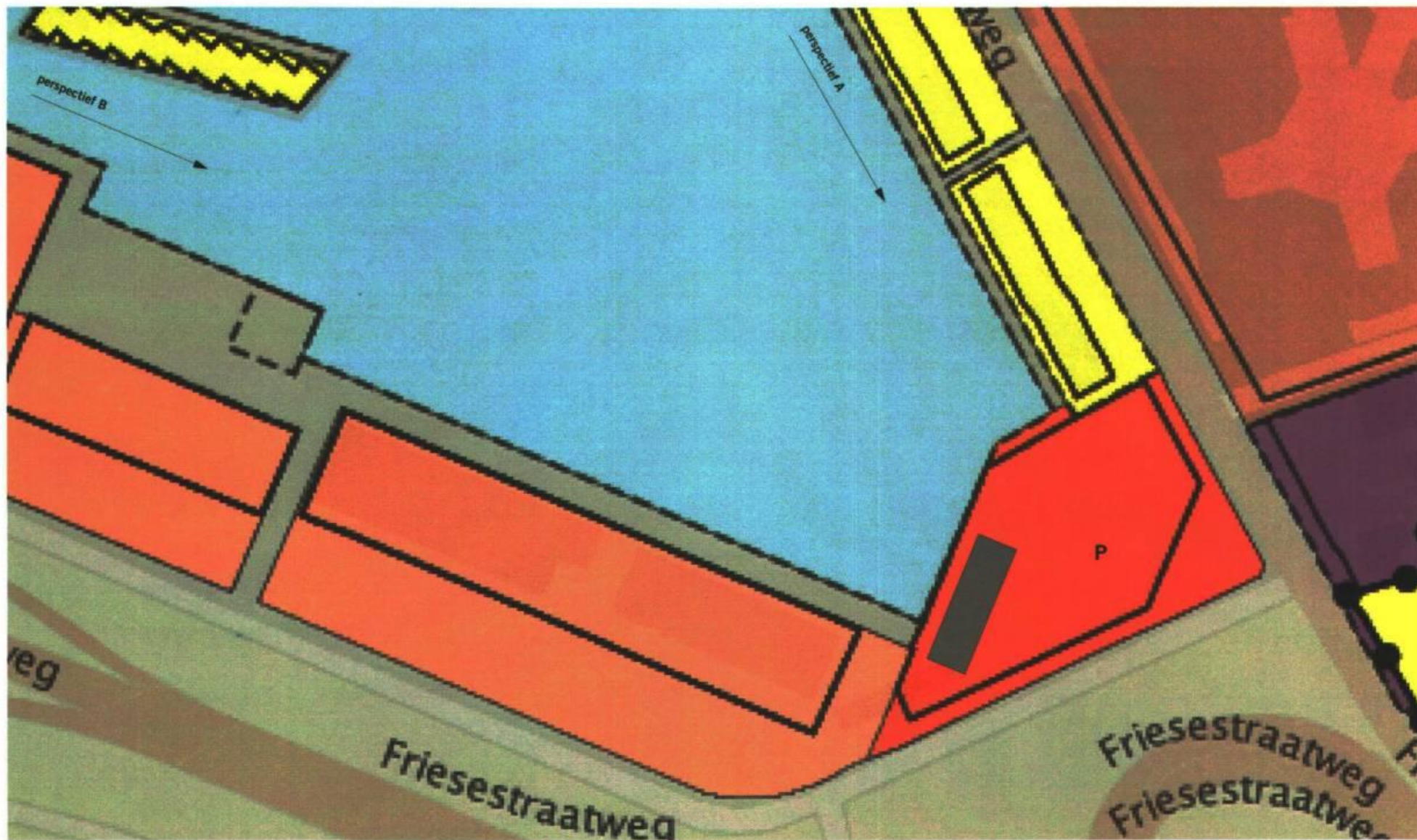


10.00

12.00

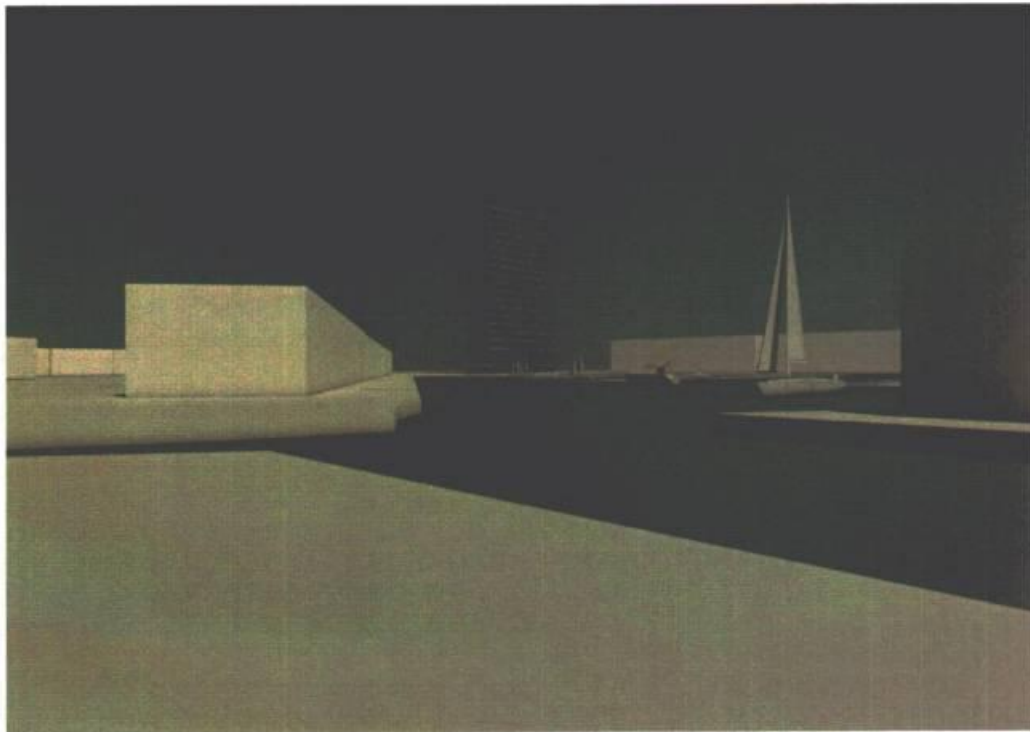
14.00

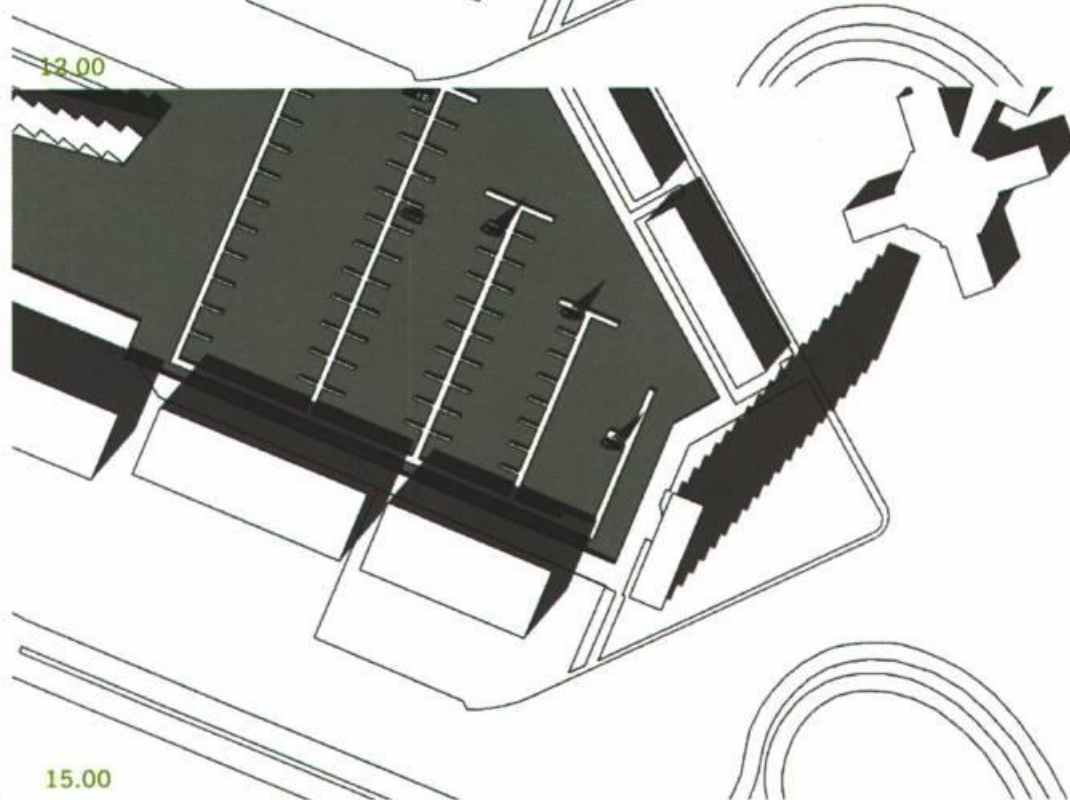
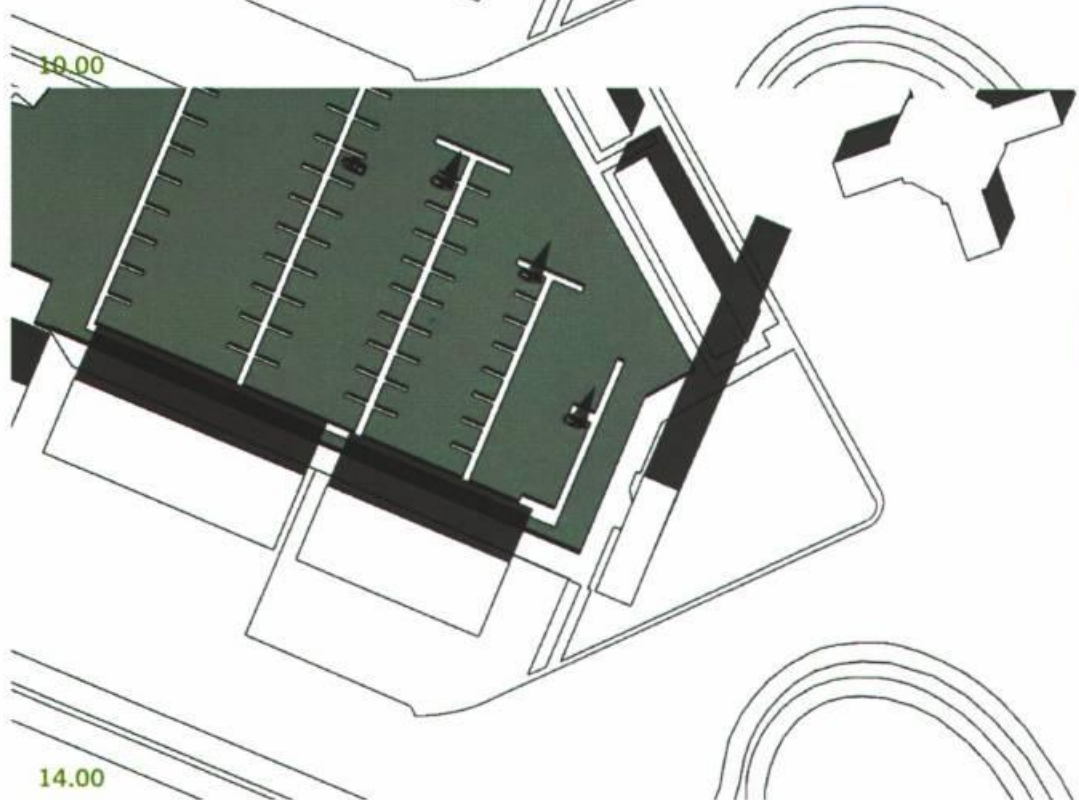
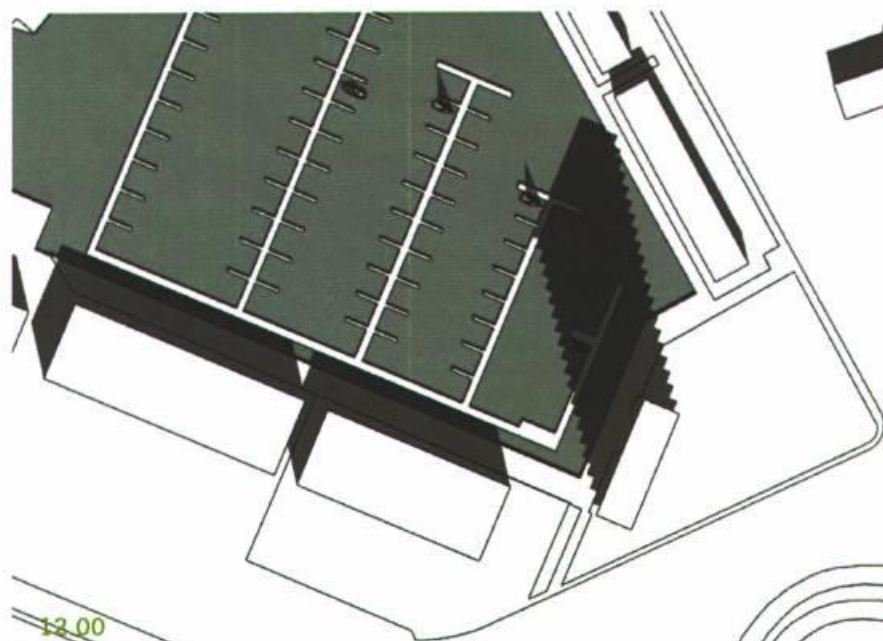
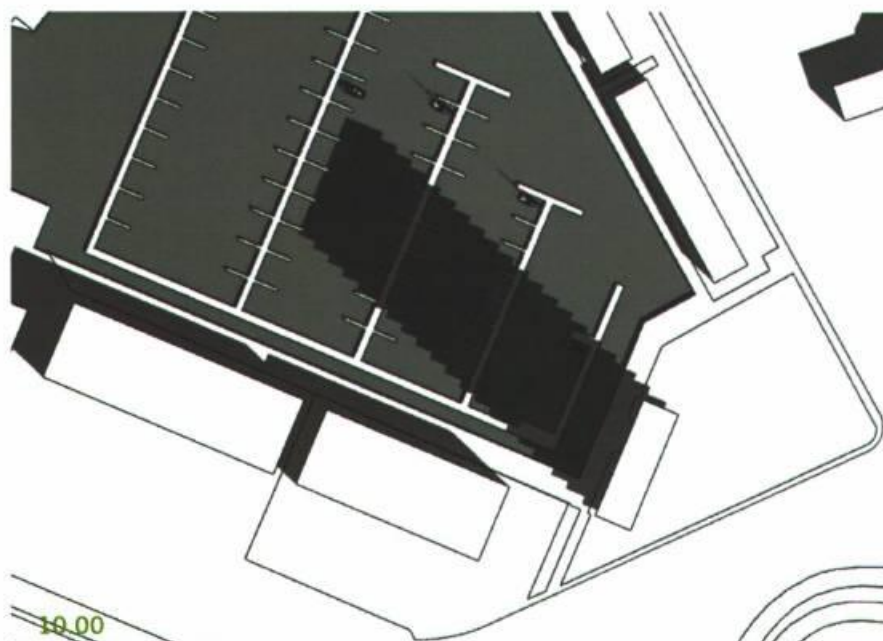
15.00



Voorkeursmodel:
bebouwingsoppervlak 450m² (footprint)
bouwhoogte 60m (20 bouwlagen)
totaal ca 9.000m²





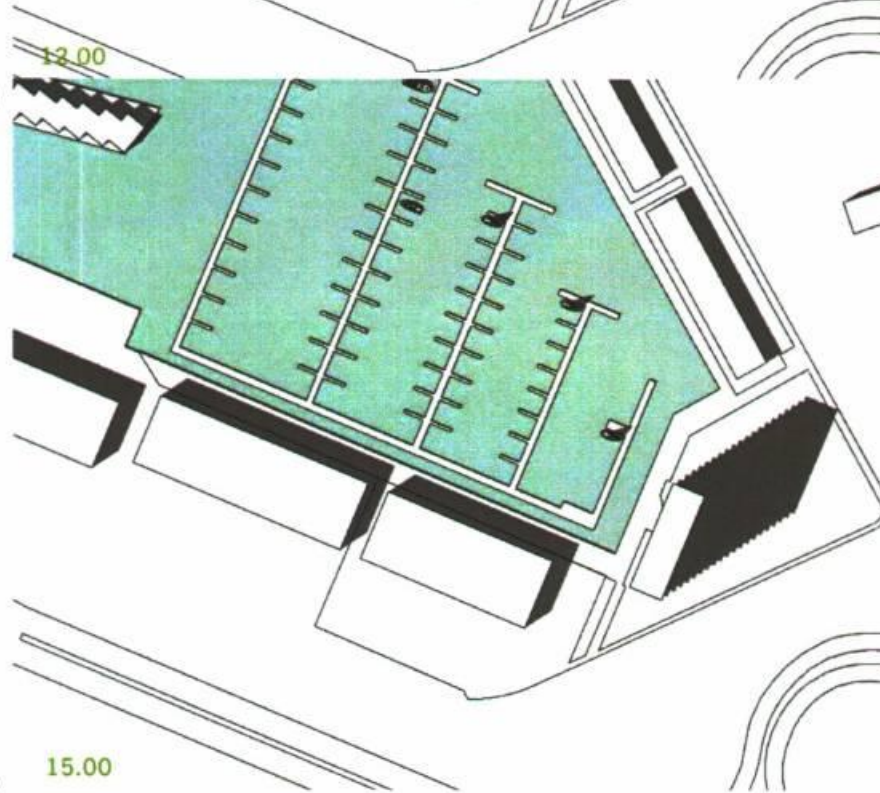
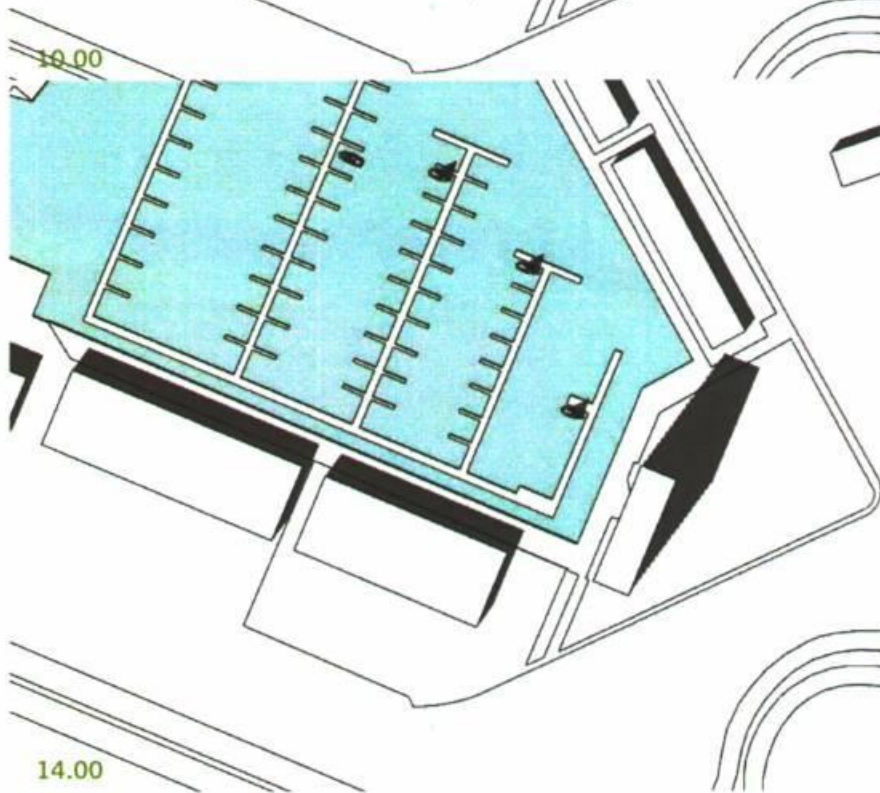
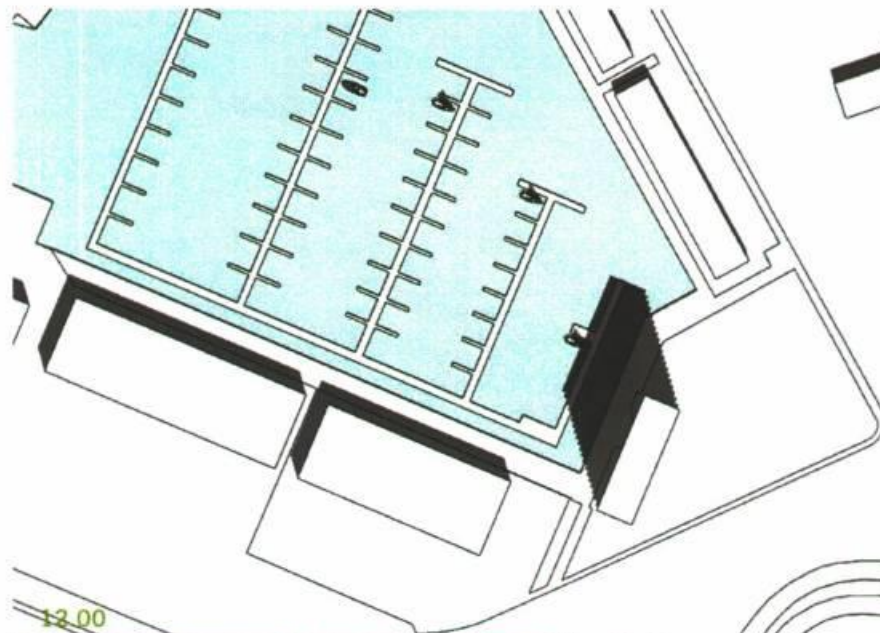
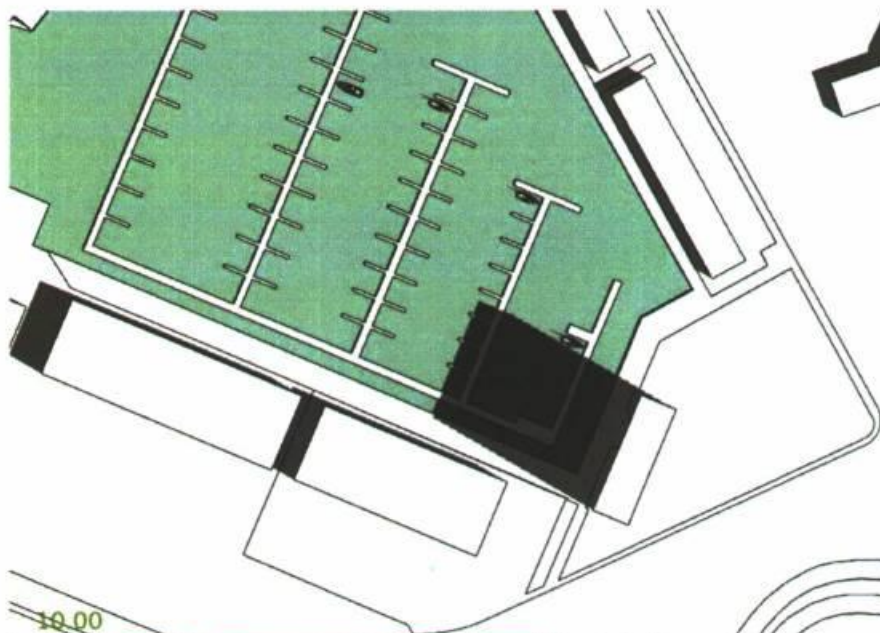


10.00

12.00

14.00

15.00

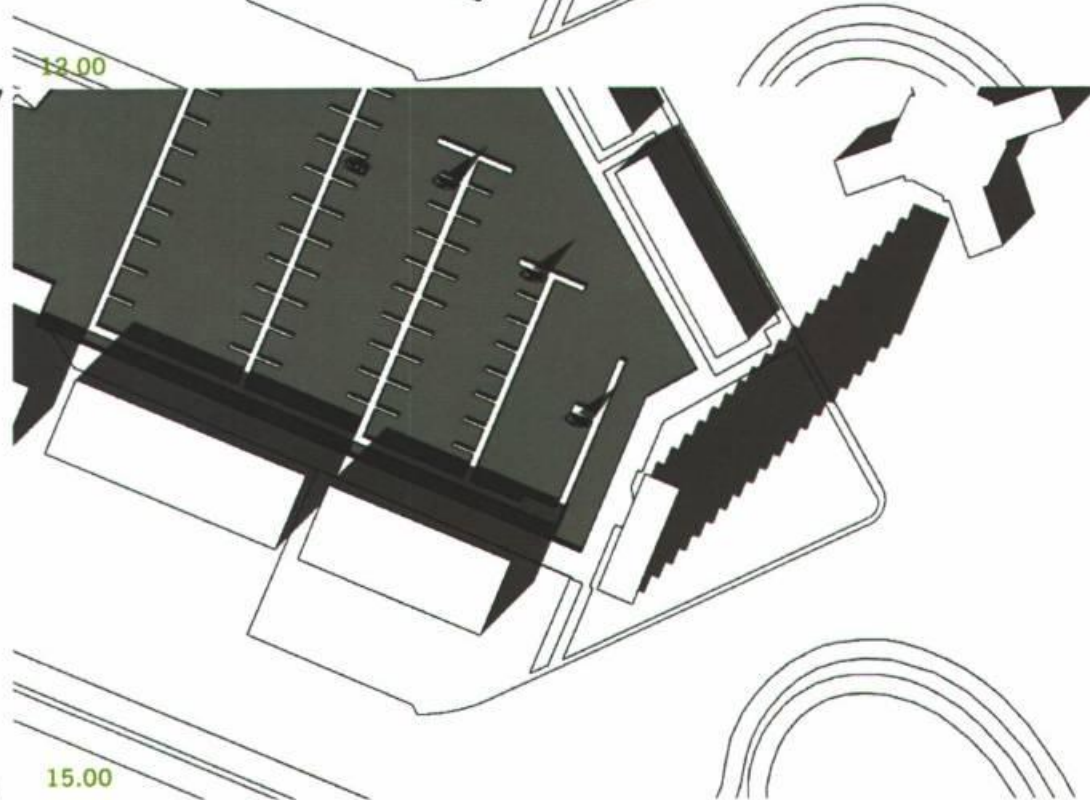
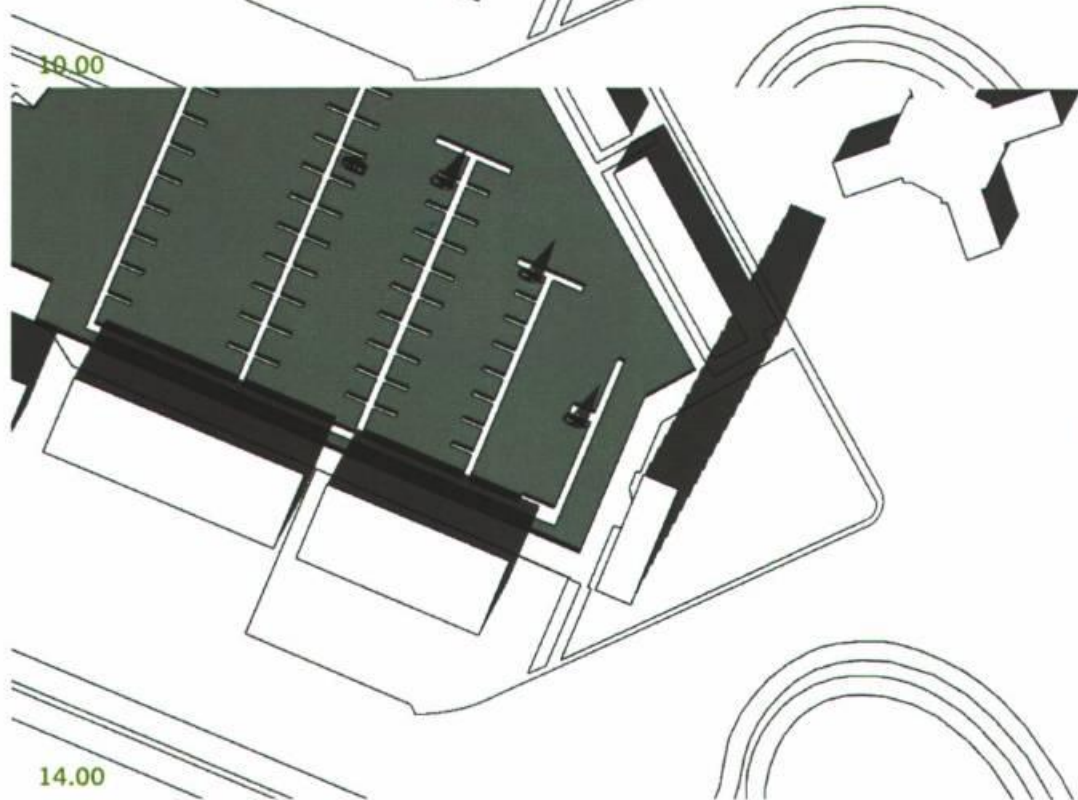
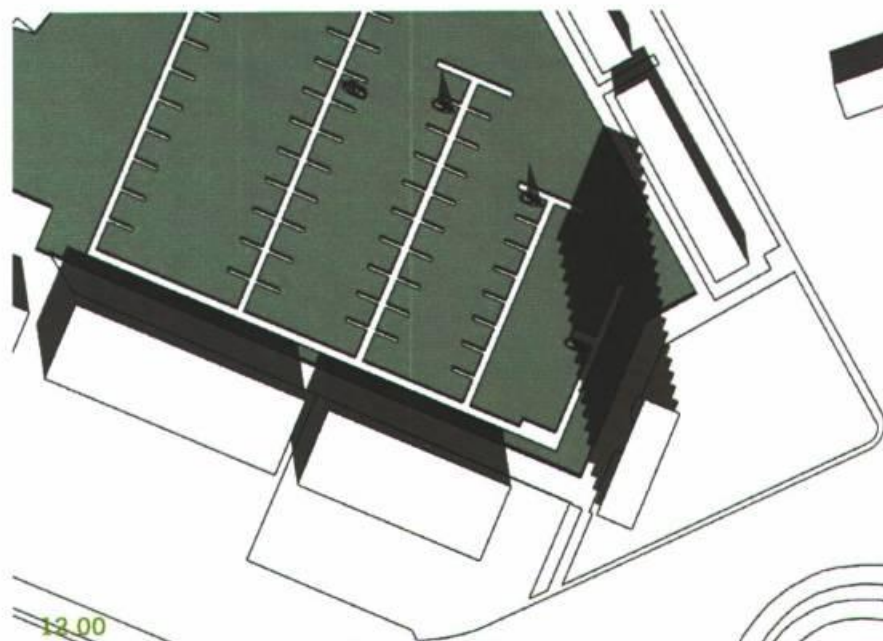
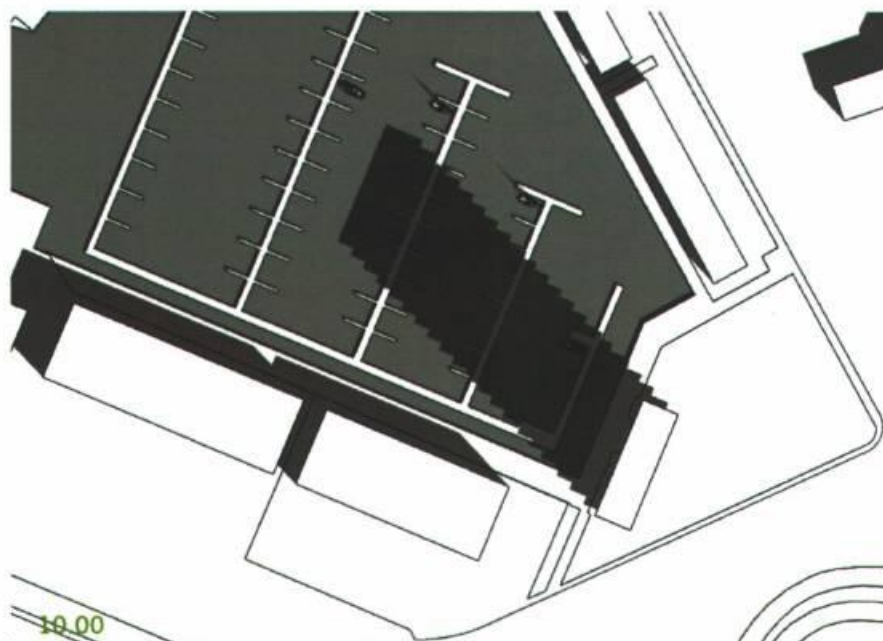


10.00

12.00

14.00

15.00





voorlopig ontwerp woongebouw Reifdiephaven Groningen | #bestaande situatie



voorlopig ontwerp woongebouw Reisdiephaven Groningen | Impressie voorkeursmodel



voorlopig ontwerp woongebouw Berthehaven Groningen | bestaande situatie



