

Telefoon (050) 367 87 22/ Jelle Dijkstra
Onderwerp Reitdiepzone Westelijke Ringweg

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 18 JUN 2009

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.1926149

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/ heer,

Met deze brief informeren we u over de Reitdiepzone, de strook tussen de Westelijke Ringweg en het Reitdiep. Aanleiding voor het schrijven van deze brief is ons besluit het ontwerpbestemmingsplan Opheffing geluidzone en herziening Friestraatweg/Reitdiep gedurende 6 weken ter visie te leggen. Na deze zienswijzeperiode zullen we het bestemmingsplan voor besluitvorming aan u aanbieden. Deze brief is als volgt opgebouwd:

- 1) Bestemmingsplan
- 2) Beleidsuitgangspunten Reitdiepzone
- 3) Lopende projecten
- 4) Communicatie

We hebben u in het verleden regelmatig geïnformeerd over deze plannen, de laatste keer bij de aanvullende plankostenkredietaanvraag voor de zone (maart 2008) en eerder bij de plannen voor de Briveclocatie (oktober 2007) en het voorstel om de ACM-fietsbrug aan te leggen (september 2007).

1) Bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft als doel de zogenaamde geluidzonering van dit voormalige industrieterrein in te perken. De bestaande functies ondervinden geen nadelen van deze herziening, omdat de bedrijven die gebruik maakten van de geluidsruimte niet meer actief zijn in dit gebied. Met deze maatregel wordt het makkelijker gemaakt transformatieplannen vast te stellen. U heeft eerder aangegeven dat deze zone mag transformeren. Daarbij kan gedacht worden aan lichtere vormen van werken (kantoren), wonen/werken of wonen.

We zijn dit bestemmingsplantraject begin 2007 ingegaan met het vrijgeven voor inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan. Indertijd was ons voornaamste doel daarvan om de plannen voor de Briveclocatie (Dok 8) publiekjuridisch mogelijk te maken. Met uw vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie (31

oktober 2007) en de verklaring van geen bezwaar van GS op deze partiele bestemmingsplanherziening was er volgens de oude Wet RO de mogelijkheid om via een artikel 19-procedure een bouwtitel voor de Brivecplannen af te geven.

We hebben uw raadscommissie Ruimte & Wonen 4 november 2008 geïnformeerd dat de ontwikkelende partijen helaas gestopt zijn met dit Brivecplan. We komen verderop deze brief hier kort op terug. Het bestemmingsplan is op die actualiteit aangepast door de bestemming 'Woondoeleinden - Uit te werken' in dit ontwerpbestemmingsplan te laten vervallen. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet dus (nog) niet in woonbestemming, maar het neemt wel de belemmering vanwege het industrielaawaai weg. Voor te ontwikkelen woningbouwplannen in de toekomst moeten te zijner tijd nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan hebben we voorjaar 2007 samen met de plannen voor de Brivec-locatie vrijgegeven voor inspraak. Op het bestemmingsplan zijn, zowel mondeling als schriftelijk, geen reacties binnengekomen. In het kader van het vooroverleg met de provincie is één wijziging doorgevoerd: in verband met het provinciale beleid ten aanzien van de hoogte van reclamemasten bij de bepalingen over de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, hebben we toegevoegd dat de hoogte van bouwwerken voor reclamemasten niet hoger mag zijn dan 6 meter.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage in de visietrommel.

2) Beleidsuitgangspunten Reitdiepzone

Naast het beleidsuitgangspunt dat de Reitdiepzone getransformeerd mag worden, noemen we de zone ook als locatie voor hoogbouw en locatie voor studenten- en jongerenhuisvesting. In onze brief van 26 maart jl. hebben we de Reitdiepzone genoemd als één van de vier zones in dat kader. Op dit moment werken we aan de uitwerking van deze zones. Binnenkort presenteren we de uitgangspunten. Eind van dit jaar kunnen we ook inhoudelijk ingaan op de zones.

Verder is er een directe relatie tussen onze ambities de ringweg ongelijkvloers te maken en de ontwikkeling van de Reitdiepzone. Het kruispunt noordelijke/westelijke ringweg is bijna ongelijkvloers. In 2011 wordt dit deelproject afgerond met het afsluiten van de aansluiting van de parallelstructuur op de ringweg, op het meest noordelijke punt van de westelijke ringweg. Dit laatste onderdeel verslechtert de bereikbaarheid van de Reitdiepzone. De maatregel is destijds 5 jaar uitgesteld om de detaillisten (twee garages en een bouwmarkt) de tijd te geven bij hun toekomstplannen te anticiperen op deze nieuwe situatie.

Op dit moment hebben we geen concrete plannen voor het ongelijkvloers maken van nieuwe kruispunten. Waarschijnlijk zal het kruispunt met de Pleiadenlaan de volgende aansluiting in deze omgeving zijn die ongelijkvloers wordt. Met het ongelijkvloers maken van deze kruising zal de bereikbaarheid van de Reitdiepzone sterk verbeterd worden, omdat dan de parallelstructuur kan aansluiten op de Pleiadenlaan. Op dit moment is er te weinig ruimte om dit op een verkeersveilige manier te realiseren.

3) Lopende projecten

Brivec

Na het stopzetten van de ontwikkeling heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen het gebied onderdeel van de manifestatie Intense Laagbouw te laten zijn. Men bekijkt momenteel of de daar gepresenteerde ideeën kansrijk zijn om verder te ontwikkelen. Met het stopzetten van de eerdere ontwikkeling komen ook de door ons contractueel gemaakte afspraken met de ontwikkelende partijen te vervallen. We zullen dit de ontwikkelaar schriftelijk bevestigen. Overigens worden ook de begrote kosten ad € 600.000,- niet gemaakt en de begrote inkomsten ad ruim € 1.000.000,- worden eveneens niet gerealiseerd. Wel zijn er plankosten gemaakt: de boekwaarde van deze ontwikkeling bedroeg € 83.000,-. Deze kosten zijn conform de afspraken verrekend met de egalisatiereserve grondzaken.

Oving

De Ovinglocatie was een voorloper van andere ontwikkelingen in deze zone. In 2002 was het idee op deze locatie een hoogteaccent te plaatsen. Deze en later ingediende initiatieven (al dan niet in samenhang met naastgelegen kavels) bleken de afgelopen jaren onhaalbaar. Inmiddels ligt er een nieuw initiatief van woningcorporatie Lefier om hier een substantieel aantal studenten- of jongerenwooneenheden te realiseren. We hebben aangegeven hieraan mee te werken binnen deze zone. Op basis van onze positieve reactie gaat Lefier binnenkort beslissen of die de locatie daadwerkelijk gaat verwerven. Met een verwerving wordt de keus gemaakt dit initiatief uit te werken tot een voorlopig ontwerp. Onze positieve reactie kende overigens een voorbehoud van goedkeuring door uw raad.

Daarbij wordt ruimtelijk ook de gemeentelijke kavel ten noorden van de Ovinglocatie betrokken. Daar zorgt een gasverdeelstation voor te veel beperkingen om de locatie zelfstandig te ontwikkelen. Mogelijk kunnen aanvullende functies voor de Ovingontwikkeling (zoals recreatie of parkeren) hier plaatsvinden.

Met Lefier wordt gesproken over een anterieure overeenkomst in het kader van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening, waarbij wordt gekeken op welke manier plankosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en eventuele verwervingskosten voor genoemde kavel in rekening van de ontwikkelende partij kunnen worden gebracht. Dit is in de lijn met het in 2007 door u vastgelegde principe dat ontwikkelingen in deze zone bijdragen aan plankosten en bovenwijkse voorzieningen. Daarbij hebben we destijds € 5000,- per woning genoemd voor 'normale' woningen en de helft voor studenteneenheden. Met de inwerkingtreding van de nieuwe wet RO is kostenverhaling wettelijk ingebed. Afhankelijk van de concreet te maken kosten zal een bedrag worden overeengekomen met Lefier. Dit zal ook gelden voor andere ontwikkelingen in de zone.

Op de zuidelijke buurlocatie zijn twee garagebedrijven en een tankstation gevestigd. Deze locaties zijn onderdeel van de manifestatie Intense Laagbouw. Zoals gezegd vervalt in 2011 de VRI-aansluiting met de westelijke ringweg. De klanten zullen dan moeten omrijden via de wijk Reitdiep om het gebied te verlaten. De gemeente heeft een kavel gereserveerd naast het kruispunt van de Noordzuidroute tussen Reitdiep en

De Held en de Friesestraatweg voor de garagebedrijven. Tot nu toe is een verplaatsing nog niet concreet geworden. Daarmee is ook een herontwikkeling van de locatie van de garages nog niet aan de orde.

ACM-locatie

De ACM-locatie was onderdeel van de manifestatie Intense Stad. Eigenaar Lefier werkt nog steeds aan de ontwikkeling van deze locatie waarbij een deel van de opstallen zal worden gesloopt en een deel herontwikkeld. Een bouwaanvraag zal voor eind 2009 vergund moeten zijn om een beroep op de oude artikel 19-procedure te kunnen blijven doen. Lefier heeft ons aangegeven dit binnenkort te zullen doen. Daarbij wordt ook gedacht aan het realiseren van wooneenheden voor de doelgroep jongeren/studenten.

Fietsbrug ACM

De aanleg van de fietsbrug kent zoals bekend een aantal problemen. Op dit moment wordt gewacht op de uitslag van een onderzoek naar de kwaliteit van de kogellagers die bij de laatste calamiteit mogelijk verwrongen zijn geraakt. De kans wordt groot geacht dat ze niet vervangen hoeven te worden. In dat geval kan de brug eind juni gebruikt worden. Als de kogellagers onverhoopt moeten worden vervangen, betekent dat een verder uitstel van 6 tot 8 maanden. Dit heeft te maken met de productietijd: dit soort kogellagers zijn unieke producten en worden niet op voorraad gemaakt.

Gembeton-locatie

De Gembetonlocatie is in gemeentelijk bezit. De opstallen zijn vorig najaar gesloopt en op dit moment wordt een huurder gezocht. Met het oog op herontwikkeling is de locatie ook onderdeel van Intense Laagbouw. Mocht er een ontwikkelaar geïnteresseerd zijn voor deze locatie, zullen we de planontwikkeling opstarten.

4) Communicatie

De gemeentelijke rol is beperkt tot het begeleiden van de bouwinitiatieven. Daarbij worden de initiatieven onder andere beoordeeld op het gemeentelijk beleid (programma), stedenbouw, verkeer en milieu.

We hebben ook een rol bij de communicatie met de omgeving. De intense laagbouwprojecten zijn bijvoorbeeld besproken met wijkorganisaties Paddepoel en Vinkhuizen. Ook zijn de wijkorganisaties geïnformeerd over het afblazen van de eerdere Brivecplannen en het herhaald uitstellen van de ingebruikname van de ACM-fietsbrug.

Het wijkoverleg Vinkhuizen heeft ons kortgeleden specifiek aandacht gevraagd voor het beheer van de zone. Met het verlaten van veel bedrijven dreigt een desolaat gebied te ontstaan. In dat kader zijn zoals gezegd de opstallen op de Gembetonlocatie gesloopt. Ook hebben we de eigenaar van de Briveclocatie aangesproken de op zijn terrein ingestorte opstallen af te voeren. Dit is inmiddels gebeurd. Het beheer van de kavels zal een blijvend aandachtspunt voor de verschillende grondeigenaren zijn en we zullen partijen hierop ook blijven aanspreken.

Volgvel 4

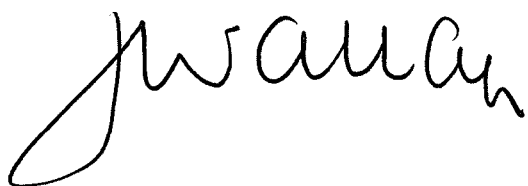
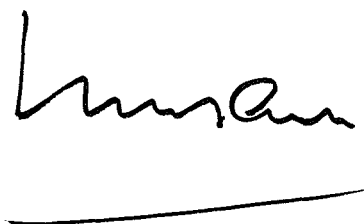
We zullen binnenkort de wijkorganisaties te informeren over de initiatieven voor de ontwikkeling van de zone tot studenten/jongerenhuisvesting. Dit zullen we doen aan de hand van de brief aan uw raad over de ontwikkelingen.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. van der...'.A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. van der...'. Below the signature is a horizontal line.