



Onderwerp Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone

Steller Theo Zaal

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 8286

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6004915

Datum 24-11-2016

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 juni 2016 heeft uw raad de *'Motie vervolg ontwikkelingen Friesestraatweg'* aangenomen. In deze motie verzoekt u ons college om een 'update van de ontwikkelvisie Reitdiepzone'. In onze brief aan u van 12 juli 2016, kenmerk 5802823, hebben wij u laten weten op welke wijze wij uw motie ten uitvoer brengen.

Wij hebben de 'Update' inmiddels vastgesteld.

Wij noemen het stuk 'Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone' omdat die titel meer bij ons idee past 'hoe de zone te ontwikkelen'. In onze 'Update' motiveren wij dit nader bij het hoofdstuk 'Ontwikkelplanologie'. Wij voegen het stuk 't.k.' bij deze brief.

Omdat wij benieuwd zijn naar de reacties van betrokken bewoners en organisaties, zenden wij de 'Update' naar iedereen die bij eerdere gelegenheden heeft aangegeven op de hoogte te willen blijven van de ontwikkelingen in Reitdiepzone. We bieden hen – en anderen - graag de gelegenheid te reageren. In dat kader organiseren wij ook een bijeenkomst waarin wij met de aanwezigen over onze visie in gesprek gaan. Daarvoor nodigen wij ook 'overige' belanghebbenden uit: ontwikkelaars, corporaties, eigenaren uit het gebied, jongeren/studentenorganisaties e.a.

In de brief van 29 juni hebben wij de verwachting uitgesproken dat deze bijeenkomst nog voor het eind van dit jaar plaats zou vinden. De voorbereiding blijkt wat meer tijd te kosten. Onze planning is nu om dit overleg begin 2017 te houden.

Van het overleg en de schriftelijke reacties wordt een verslag gemaakt. Zo krijgt ons college eerst de gelegenheid zijn visie te toetsen en – indien nodig- bij te stellen, en krijgt vervolgens uw raad inzicht in álle naar voren gebrachte opvattingen, zodat een afgewogen beslissing kan worden genomen.

Om de Reitdiepzone te kunnen ontwikkelen hebben wij een grondexploitatie gemaakt. Wij zijn voornemens deze in december van dit jaar aan u voor te leggen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. den Oudsten', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Teesink', with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink

Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone

Vooraf

Op 29 juni 2016 heeft uw raad de *'Motie vervolg ontwikkelingen Friesestraatweg'* aangenomen. In deze motie verzoekt u ons college om een 'update van de ontwikkelvisie Reitdiepzone'.

Voorliggend stuk is getiteld 'Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone' in plaats van *ontwikkelvisie* omdat deze titel meer past bij ons idee 'hoe de zone te ontwikkelen'. In het hoofdstuk 'Ontwikkelplanologie' motiveren wij dit nader.

We beginnen deze update met het (huisvestings)beleid voor de zone.

De Reitdiepzone is een van de zones waar de stedelijke opgave voor grootschalige en hoogwaardige jongerenhuisvesting kan worden gerealiseerd. Er is echter ook plaats voor sociale- en vrije sectorhuur en voor koopwoningen.

In het hoofdstuk dat volgt, is ons ruimtelijk beleid voor de zone verwoord. Dit is geen 'nieuw verhaal'. In het op 29 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring) zijn onze visie op de Reitdiepzone en de stedenbouwkundige randvoorwaarden reeds gegeven. In onze update actualiseren we de tekst uit het bestemmingsplan.

In het laatste hoofdstuk geven wij onze visie op: 'hoe de zone te ontwikkelen'. Hiermee reageren we op de vraag van raad en omwonenden naar rechtszekerheid voor de burger.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Het huisvestingsbeleid
- De ruimtelijke analyse en randvoorwaarden
- Ontwikkelplanologie

Het huisvestingsbeleid

In de Reitdiepzone vindt al decennia lang een transformatie plaats. De oorspronkelijke functie voor de zone – handel en industrie – is grotendeels verleden tijd.

Vanwege de ligging – dicht bij het centrum én bij het ommeland - is deze zone zeer geschikt voor woningbouw. Dit blijkt onder andere uit de plannen die aan ons worden voorgelegd..

Voor een actueel overzicht hiervan verwijzen we u naar bijlage 1.

Zoals gememoreerd wordt niet alleen voor jongerenhuisvesting ontwikkeld; ook voor gezinnen, duurdere huur en koop is een markt.

Met de manifestatie Intense Laagbouw (2009) is al aangetoond dat eengezinswoningen in een compacte setting uitstekend inpasbaar zijn.

In ons *voorlopig* programma voor de zone wordt nu uitgegaan van ca. 70% jongerenhuisvesting.

Hiermee geven we uitvoering aan het door uw raad vastgestelde beleid voor grootschalige, hoogwaardige jongerenhuisvesting in vier zones in de stad: de Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel, de Oosterhamrikzone en de Reitdiepzone.

Met hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we een aantrekkelijk alternatief bieden voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector, mede om de druk op een aantal wijken te verminderen.

Of deze 70% daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de vraag uit de markt en van de ontwikkeling van jongerenhuisvesting in de andere zones in de stad. Van de oorspronkelijk in de manifestatie Campus Groningen geprogrammeerde 4500 wooneenheden voor studenten zijn er medio 2016 reeds circa 3500 gerealiseerd.

Jongeren/studentenhuisvesting is een stedelijke opgave, waarvoor op het niveau van de stad beleid is geformuleerd. Korthedshalve verwijzen we naar: de structuurvisies 'Stad op Scherp' en 'Kwaliteit van Wonen', notitie 'Bouwjong' van 14 januari 2011 en woonvisie 'Wonen in Stad' van mei 2015.

Resumé: Wij hebben de Reitdiepzone de komende jaren hard nodig om in de vraag naar stedelijk wonen te voorzien. Dit kan gaan om jongerenhuisvesting, sociale en vrije sectorhuur voor starters op de woningmarkt (bv 2/3 kamer appartementen) en grondgebonden sociale huurwoningen. Maar er zijn ook kansen voor koopwoningen.

De stedenbouwkundige / milieutechnische en andere kaders (en de samenhang met de studie naar de westelijke ringweg) bepalen de ruimtelijke contouren waarbinnen deze ontwikkelingen zich kunnen voordoen. We treden als gemeente faciliterend op bij planvorming van derden en sturend bij onze eigen locaties.

Ruimtelijke analyse en uitgangspunten

De Reitdiepzone wordt grofweg begrensd door de Friesestraatweg, de Spoorlijn Groningen – Delfzijl, het Reitdiep en de Noordelijke Ringweg. Hij wordt in de dwarsrichting slechts eenmaal doorsneden: de Pleiadenlaan verbindt hier de wijken Paddepoel en Vinkhuizen. De zone is ca. 1800 meter lang; de breedte tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep varieert van 55 tot 70 meter.

HISTORIE

De Reitdiepzone ligt tussen het water van het Reitdiep en de Friesestraatweg. Lang voor de stad werd uitgelegd met de zogenaamde 60er jaren stempelwijken was in deze zone, wegens de economisch gunstige ligging tussen weg en water, al bebouwing aanwezig met zowel een voorkant aan het water als aan de Friesestraatweg. Tot de 30 er jaren ging het meeste vervoer over het water. Daarna vervulde 'de weg' deze functie.

De eveneens gunstige ligging aan de Friesestraatweg - een van de oorspronkelijke toegangswegen van de stad - zorgde voor een lang gerekt lint van voornamelijk industriële activiteiten en functies. In het plan van Uitbreiding van 1932 van Berlage Schut kreeg deze zone, zoals alle gebieden die gelegen waren aan het water, dan ook de bestemming Handel en Industrie.

Ondertussen is deze zone onderdeel geworden van 'de Stad'. De Westelijke Ringweg werd naast de oorspronkelijke route – de Friese Straatweg - gelegd waardoor deze werd opgeknipt in twee voor autoverkeer doodlopende uiteinden. Door de harde grens van de Westelijke Ringweg was schaalvergroting of vernieuwing van de zittende bedrijven op deze plek nauwelijks meer mogelijk. Dit heeft in deze zone geleid tot een geleidelijke functieverandering en verkleuring die hun uiteindelijke beslag nog moeten krijgen. Gelukkig is een aantal monumentale en oorspronkelijke gebouwen tot op de dag van vandaag gespaard gebleven. De 'Melkfabriek' is daar een mooi voorbeeld van. De verkaveling van het gebied is van oorsprong kleinschalig en staat haaks op de Friesestraatweg en Reitdiep. Zo blijft de geschiedenis van deze plek in de stad zichtbaar.

GRENZEN GEBIED

De **Friese straatweg** is een van de oorspronkelijke toegangswegen van de Stad. Nog steeds vervult zij deze functie. Daarnaast is de Friese straatweg (Westelijk Ringweg) onderdeel van de 'Ring' rond de Stad. Hier presenteert de Stad zich aan zijn omgeving. Stedenbouwkundig is zij van stedelijk belang.

Het **Reitdiep** is de oorspronkelijke route tussen de Stad en de zee. De geschiedenis en de welvaart van de Stad zijn hiermee nadrukkelijk verbonden. Het Van Starckenborghkanaal heeft in de loop der tijd deze functie overgenomen. Het Reitdiep is nu een belangrijke recreatieve vaarweg en vervult de functie van 'staande mast route'. Voor de recreatieve vaart is hij tot op de dag van vandaag de entree van de Stad over het water. Stedenbouwkundig is het Reitdiep van stedelijk belang.

De **Spoorlijn Groningen – Delfzijl** is onderdeel van de hoofdinfrastructuur tussen Stad en Ommeland via het spoor. De route is in stedenbouwkundige zin eveneens op stedelijk niveau van betekenis.

De **Noordelijke Ringweg** is - als onderdeel van de Ring rond de Stad - ook van stedelijke betekenis.

De Pleiadenlaan is als belangrijke interwijkse verbinding tussen de wijken Paddepoel en Vinkhuizen voor de Stad van betekenis op stadsdeelniveau.

KRALENSNOER

De Reitdiepzone is een aaneenschakeling - een 'kralensnoer' - van locaties met diverse eigenaren. De oorspronkelijke verkaveling en bebouwing zijn deels nog aanwezig en zichtbaar. In dit kralensnoer kunnen de locaties (kralen) met een eigen kwaliteit tot ontwikkeling komen. De zone is een zichtlocatie langs een van de belangrijkste invalroutes en oorspronkelijke radiaal van 'de Stad', de Friese straatweg. Hier toont de stad zich aan de bezoeker.

Vanwege de betekenis van deze toegangsweg op het niveau van de Stad en de breedtemaat van het profiel ten gevolge van alle infrastructuur, is een stevige massaopbouw langs deze route gewenst/mogelijk. Gebouwen krijgen daarmee een gezicht en een adres aan de Friese straatweg. De hoogte ervan is gerelateerd aan de randbebouwing die de wijken Vinkhuizen en Paddepoel markeren (gemiddeld 10 bouwlagen).

Om te voorkomen dat alle locaties worden gemarkeerd door allemaal 'dozen' van 10 bouwlagen, kan afhankelijk van de specifieke stedenbouwkundige locatiegegevens op deze hoogte worden gevarieerd.

Zo kent de Woldringlocatie een hoogteopbouw die varieert tussen de 3 bouwlagen bij de entree van het gebouw aan het Reitdiep tot de bovenste punten van 12 en 15 bouwlagen aan de Westelijke Ringweg.

Bij deze locatie wordt de specifieke stedenbouwkundige situatie gevormd door de ligging aan de bocht in de Westelijke Ringweg. Rijdend over deze weg verandert steeds het perspectief op deze twee punten van het gebouw waardoor het beeld en perspectief op het gebouw ook steeds anders is. Deze opbouw zorgt tevens voor een goede bezonning van het door bebouwing omsloten binnengebied van het complex en een "luchtiger" gebouw. Daarmee wordt het een specifiek gebouw met een eigen identiteit.

In deze zone zijn drie belangrijke stedenbouwkundige “knopen” te onderscheiden waar een hoogteaccent op het niveau van de Stad en / of Stadsdeel gewenst is. Vgl. Gasunie, La liberté, DUOgebouw en de Tasmantoren. Hoogteaccenten hebben altijd betekenis op een hoger schaalniveau en moeten daarom zorgvuldig ruimtelijk worden ingepast.

Hierbij gaat het bij de Reitdiepzone om de volgende “Knopen”.

- De knoop van de Noordelijke -en Westelijke Ringweg. Deze is van stedelijk niveau. Voor deze plek – ook wel bekend als Struktonlocatie – is al een plan met een hoogteaccent gemaakt en een nieuw bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Tot op heden is dit bouwplan niet gerealiseerd.
- De knoop Friesestraatweg / Spoorbaan, de ACM Locatie (stedelijk niveau). Dit is een voor de Stad belangrijke en herkenbare ‘Plek in de Stad’ waar alle vormen van infrastructuur (Weg, Water Spoor en Fietsverbinding) bij elkaar komen en een belangrijke verbinding naar Vinkhuizen is gemaakt. Een hoogteaccent op het niveau van de Stad is hier mogelijk, een ruimtelijk – functionele verbijzondering noodzakelijk. Het huidige plan voor de ACM locatie met hoogteaccent, gevarieerd woonprogramma en bijzondere functies aan de Friesestraatweg past dan ook binnen dit stedenbouwkundig concept.
- De knoop Friesestraatweg / Pleiadenlaan (stadsdeelniveau). In het plan voor de Brivec locatie op de hoek van Friesestraatweg en Pleiadenlaan is aan het Reitdiep een hoogteaccent van 6 bouwlagen voorzien. Voor het overige bestaat deze locatie programmatisch uit grondgebonden woningen en appartementen variërend in hoogte van 2 bouwlagen in het binnengebied en 3 tot 4 bouwlagen langs Friesestraatweg en Reitdiep. Met de zes bouwlagen wordt op deze locatie geen ‘hoogteaccent’ gerealiseerd. Vanuit ‘bezonningsoverwegingen’ ligt een hoogte-accnt aan de andere kant van de Pleiadenlaan meer voor de hand.

RUIMTELIJK FUNCTIONELE ONTWIKKELING

Doordat de Reitdiepzone in de loop der tijd zijn betekenis en functies heeft verloren, is een verkleuring van het gebied naar wonen een gewenste ontwikkeling.

Net als alle 60er jaren- wijken is deze zone uiterst gunstig gelegen. Vlak bij de Binnenstad (fietsafstand) en tevens vlak bij de rand van de Stad (het Ommeland is om de hoek).

Deze zone is van stedelijke betekenis en is belangrijk voor ons woningbouwprogramma.

De zone heeft maat genoeg om grootschalige ontwikkelingen aan te kunnen.

‘Massa en hoogte’ zijn op de ‘knopen’ in de zone ruimtelijk verantwoord en gewenst.

De ruimtelijke overwegingen zijn voor ons bij de ‘hoogbouw’ leidend. Daarnaast geldt dat uit financieel oogpunt een aantal locaties alleen kunnen worden ontwikkeld als er voldoende programma op wordt gerealiseerd.

De Reitdiepzone heeft voor het wonen een bijzondere kwaliteit: het water van het Reitdiep. Een oriëntatie van het wonen aan\ dichtbij het Reitdiep betekent een wijds uitzicht over water en groen. Bovendien is het Reitdiep van recreatieve betekenis; zowel voor de aanwonenden als voor de recreatievaart.

Op veel plekken is het water vanaf de Friesestraatweg nu niet bereikbaar.

Bij de locaties die worden ontwikkeld zal dat wel het geval zijn. In de toekomst is een aaneengesloten openbare route (fiets/voetpad) langs het Reitdiep mogelijk. Met iedere ontwikkelaar wordt in een overeenkomst vastgelegd dat ca. 10 m. langs het water openbaar toegankelijk is.

Dat betekent dat aan beide zijden van het Reitdiep een (ecologische) groene openbare fiets/voetgangersverbinding ligt, met - ook aan beide zijden - de functie wonen.

Met de inrichting van de openbare ruimte krijgt de verbinding tussen Binnenstad en Ommeland meer ecologische betekenis. Zowel in de Structuurvisie "Groningen Stad op Scherp" als in het Groen Structuurplan wordt het Reitdiep gezien als een van de "Groene Vingers" van de Stad waar op het niveau van Groen en Water de verbinding van Binnenstad en Ommeland wordt gemaakt.

Met een functionele ontwikkeling naar wonen komen de wijken Paddepoel en Vinkhuizen beide aan het Reitdiep te liggen. De harde scheiding tussen de wijken door de zone van 'handel en industrie' vervalt hiermee.

Bij ontwikkeling van de zone gelden stedenbouwkundige randvoorwaarden. Een daarvan is dat de oorspronkelijke verkaveling van het gebied zoveel mogelijk zichtbaar moet blijven. Dat betekent dat de zone per locatie – met zijn eigen geschiedenis en identiteit – wordt ontwikkeld. Een aaneengesloten bebouwing van de zone is niet toegestaan. Hierdoor ontstaan open ruimtes tussen de locaties. Deze zorgen voor een doorzicht naar het Reitdiep en naar de bebouwing aan de andere kant van het water.

De invullingen van het gebied doen daarmee recht aan de geschiedenis en oorspronkelijke betekenis van de plek én dragen bij aan de afleesbaarheid van de zone in het weefsel van de stad.

RANDVOORWAARDEN VOOR ONTWIKKELING

Stedenbouwkundige randvoorwaarden bij alle locaties in de zone zijn de volgende:

- De ontwikkelingen moeten naast elkaar kunnen plaatsvinden.
- Elke fase moet in de tijd een eindbeeld kunnen zijn.
- Waar mogelijk de ontstaansgeschiedenis in de verkaveling afleesbaar houden.
- Elke locatie krijgt in beeld een duidelijk en architectonisch hoogwaardig adres aan de Friesestraatweg als Stedelijke route.
- De zone langs het Reitdiep wordt, bij ontwikkeling van een locatie, overal openbaar en krijgt een groene oever met uitzondering van de plekken waar op dit moment al een harde oever aanwezig is welke de geschiedenis van die specifieke plek nog zichtbaar houdt. De breedtemaat van deze groene oever is bepaald op minimaal ca. 10m. Net als aan de overkant van het Reitdiep wordt deze zone in de toekomst ingericht als fiets/voetpad.
- Het parkeren (fiets en auto) wordt op eigen terrein opgelost.
- In het kader van o.a. "Bouw Jong" ondersteunende en openbare functies op begane grond toevoegen op locaties die daar geschikt voor zijn.
- Programmatisch dienen de verschillende plannen de gewenste verstedelijking en verkleuring van het gebied met meer wonen vorm te geven.
- Plannen worden stedenbouwkundig op elkaar afgestemd voor wat betreft oriëntatie, bezonning, ontsluiting e.d.

Ontwikkelplanologie

De te ontwikkelen projecten in de zone gaan via de lijn:

Beleidskader vastgesteld door de Raad → ontwikkelstrategie met randvoorwaarden → maatwerk in bestemmingsplan → uitvoeren bouwplan.

Tijdens het overleg met betrokkenen over het (ontwerp) bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring), is ons de vraag gesteld of een bestemmingsplan voor de *hele Reitdiepzone*, waarbij (voor iedere locatie) hoogtes, aantallen, categorieën en functies zijn vastgelegd niet meer zekerheid biedt voor de burger want: *een bestemmingsplan geeft toch rechtszekerheid?* Onze opvatting is dat een overall (bestemmings)plan niet het juiste instrument is de rechtszekerheid van burgers te vergroten. Hierbij spelen de volgende overwegingen.

- Bij een ‘overall bestemmingsplan’ dat uitvoering geeft aan het door uw raad vastgestelde beleid kunnen alleen in globale zin hoogtes, aantallen, categorieën en functies worden vastgelegd om gewenste ontwikkelingen te faciliteren (toelatingsplanologie). Wij kennen immers de toekomstige initiatieven niet. Omdat een bestemmingsplan ‘direct bouwrecht’ geeft, hebben wij en u geen mogelijkheid meer om daar waar nodig bij te sturen.
- Een bestemmingsplan voor de hele zone betekent niet per definitie ‘zekerheid tot in de toekomst’. Indien een locatie niet ontwikkeld kan worden vanwege veranderingen in ‘de vraag’, zal op een zeker moment ten behoeve van een gewenste ontwikkeling een ander bestemmingsplan worden gemaakt.
- Omdat het moeilijk is te voorspellen/in te schatten waar de markt in de (nabije) toekomst om vraagt, kiezen wij voor een bestemmingsplan per locatie. Wij maken pas een bestemmingsplan als er gerede zekerheid is dat een ontwikkelaar ook daadwerkelijk zal bouwen.
- Een bestemmingsplan per locatie, geeft omwonenden en andere betrokkenen juridisch houvast. Bij de bestemmingplanprocedure wordt betrokkenen ruimschoots de gelegenheid gegeven hun opvattingen naar voren te brengen, zodat naast de visie van het college ook alle visies, belangen en bezwaren van betrokkenen kunnen worden vastgelegd. Hiermee krijgt het college eerst de gelegenheid zijn visie te toetsen en – indien nodig- bij te stellen, en krijgt vervolgens de gemeenteraad inzicht in alle naar voren gebrachte opvattingen, zodat de raad een afgewogen beslissing kan nemen.

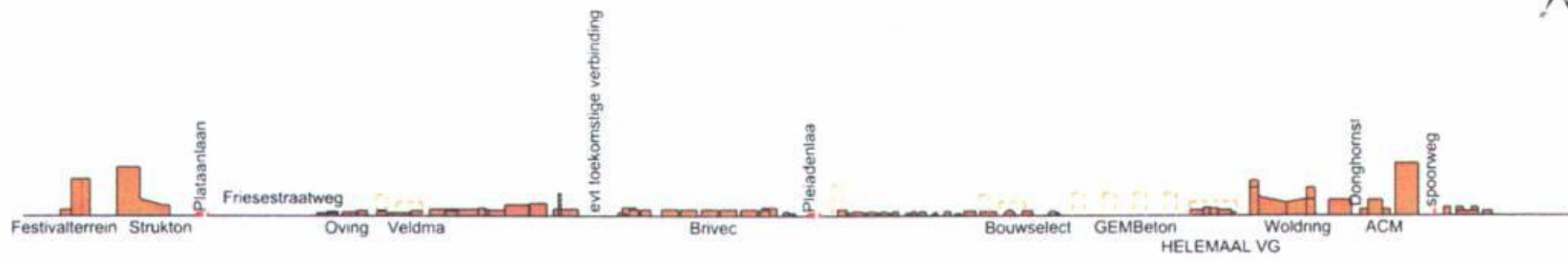
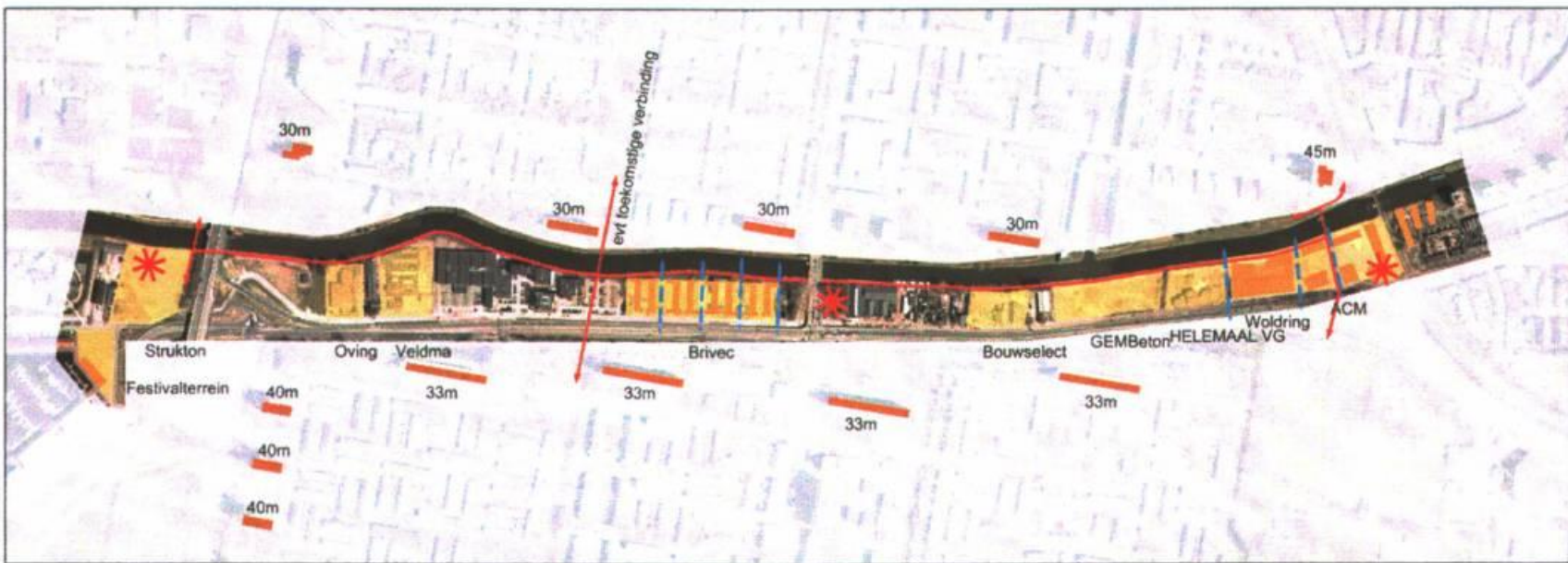
Ontwikkelstrategie Reitdiepzone – Scenariostudie Westelijk Ringweg

Op 8 juni 2016 heeft de gemeenteraad de opdracht verleend om samen met de provincie een studie (verkenning) naar het ongelijkvloers maken van de westelijke ringweg uit te voeren. De opdracht gaat uit van het opstellen van een drietal integrale ruimtelijke scenario's voor de Westelijke Ringweg. Belangrijke vraagstelling daarbij is de aanhechting van Vinkhuizen en de Reitdiepzone aan de stad. Met de ruimtelijke scenario's willen we de stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële kaders voor de vervolgaanpak van het ongelijkvloers maken van de westelijke ringweg bepalen.

In de eerste helft van 2017 zal opdracht worden versterkt tot het opstellen van de ruimtelijke scenario's, in een interactief proces met de omgeving. Beoogd wordt dit af te ronden voor de zomer 2017. Op basis van de ruimtelijk scenario's kunnen gemeente en provincie dan gezamenlijk de inzet bepalen voor de formele planstudie die daarna zal starten. Met deze planning kan de aanpassing van de westelijke ringweg worden klaargezet voor uitvoering en desgewenst starten zodra de werkzaamheden voor de Ring Zuid zijn afgerond.

Bij de communicatie over de update van de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone zal ook de samenhang met het proces rondom de westelijke ringweg worden toegelicht. De ontwikkelinitiatieven in de Reitdiepzone worden als uitgangspunt gehanteerd bij de studie naar ruimtelijke scenario's voor de westelijke ringweg. Wij zien hier geen belemmeringen en verwachten dat de verschillende ontwikkelingen elkaar vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk perspectief kunnen versterken.

Bijlage 1 bij Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone



- toekomstig fietspad
- * toekomstig hoogteaaccent
- - - zichtlijn
- toekomstige bebouwing

stad

Bijlage 2 bij Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone De onderhanden projecten en voorlopig appartementenprogramma Reitdiepzone

De beelden en getallen van de projecten hieronder, zijn voorlopig en indicatief. Het ene project is verder dan het andere. Pas in een later stadium kunnen definitievere plannen worden getoond.

Woldring-locatie Friesestraatweg 145

Hoogste punt: ca. 45 meter



	Aantal (totaal 412)	Oppervlak Ca. m2	sector
Type 1: 2 sl k	137	50	huur
Type 2: 1 sl k	265	34	huur
Type 3: geen sl k	10	30	huur
Kantoor, fitness, Commercieel		550	

Status:

Bestemmingsplan is vastgesteld door de raad. De Raad van State heeft een voorlopige voorziening toegewezen.

ACM-locatie *Friesestraatweg*

Hoogste punt: ca. 70 meter



	Aantal (totaal 340)	Oppervlak Ca. m ²	Sector
Blok A	28	75 – 86	huur
	12	>100	„
Blok B	21	75 – 91	huur
	12	>100	„
Blok C (toren)	41	<60 m ²	soc. huur
	71	60 - 79 m ²	soc. huur
	60	>79	soc. huur
Blok D	46	49 jong. huisv.	huur
Blok E	20	86	koop
	9	97	koop
Blok F+G	20	146	koop/huur
Commercieel		494	

Status:

Voor de omwonenden en wijkorganisaties is over deze plannen een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Een ontwerp-bestemmingsplan is in voorbereiding.

BRIVEC-locatie *Friesestraatweg*

Hoogste punt ca. 20 meter



	Aantal (totaal 130)	Oppervlak Ca. m2	Sector: huur variërend van € 750 - 950
Grondgebonden	59	95 – 131 m2	
Appartement	31	69	
Appartement	6	58	
Appartement	3	75	
Appartement	31	47	
commercieel	geen		

Status:

Voor de omwonenden en wijkorganisaties zijn twee informatiebijeenkomsten over deze plannen georganiseerd.

Een ontwerp-bestemmingsplan is in voorbereiding.

Locatie Friesestraatweg 137A (programma wordt nog finegetuned)
Hoogste punt ca. 15 m.



	Aantal (totaal 20)	Oppervlak Ca. m2	Sector
Rijwoningen	10	135 - 165	koop
Spoorwoningen	7	150 - 190	koop
Waterwoningen	3	> Spoorwoningen	koop
Commercieel	geen		

Status:

De ontwikkelaar heeft aan de gemeente de concept-plannen gepresenteerd.

Struktonlocatie



Bovenstaand is een verbeelding van een mogelijke planontwikkeling.
Het plan biedt aan 300-400 jongerenwoningen plaats.
Huidige ontwikkelaar heeft tot nu toe geen kans gezien tot planrealisatie komen.

Status

Voor deze locatie geldt sinds 2012 een onherroepelijk bestemmingsplan.

GEM-betonlocatie

Ontwikkelaar is nog in oriëntatiefase

Helemaal Vastgoed locatie

Ontwikkelaar is nog in oriëntatiefase

Indicatief programma projecten Reitdiepzone

Nov. 2016

	jongeren	appart.	gr. gebonden	totaal
REITDIEPZONE, (Strukton)				393
sociale huur	393			393
REITDIEPZONE, FRIESESTRAATWEG (ACM)				340
sociale huur	46	172		218
middeldure huur		49		49
middeldure koop		29	20	49
vrije sector huur		24		24
REITDIEPZONE, FRIESESTRAATWEG (Wolding)				412
sociale huur	412			412
REITDIEPZONE, FRIESESTRAATWEG (GEMBeton)				PM
REITDIEPZONE, FRIESESTRAATWEG, (BRIVEC)				130
sociale huur	31			31
middeldure huur		40		40
vrije sector huur			59	59
REITDIEPZONE, FRIESESTRAATWEG, (Helemaal Vastgoed)				220
sociale huur	100			100
middeldure huur		120		120
Eindtotaal	982	434	79	1495