

Voorontwerputwerkingsplan
Onderwerp De Zeilen, fase 2
Steller J.J. Jullens/N. van Schoonhoven



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8240 Bijlage(n) 5

Ons kenmerk



Datum 1 juli 2020 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Het gaat goed met Meerstad; de woningverkoop gaat zeer voorspoedig. De buurten Meeroevers en Tersluis zijn nagenoeg uitverkocht dan wel in ontwikkeling en de buurten Groenewei en De Zeilen fase 1 zijn in de verkoop. Om voldoende woningvoorraad te hebben en te houden hebben wij u in 2017 geïnformeerd over de ontwikkelstrategie Meerstad. Deze ontwikkelstrategie geeft aan waar na Meeroevers en Tersluis gebouwd gaat worden, maar ook waar de voorzieningen (commercieel en niet commercieel) worden gerealiseerd. Met het vaststellen van deze ontwikkelstrategie is besloten om te starten met de uitwerking van de volgende woonbuurten na Tersluis, te weten Groenewei en De Zeilen. In 2018 hebben wij u per brief geïnformeerd over deze nieuwe woonbuurten.

Na Groenewei en De Zeilen, is Meerstad-Midden West op De Wierden na geheel ontwikkeld. De planvoorbereidingen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad zijn gaande. Voor de Eemskanaalzone, het gebied tussen Driebond en Meerstad is onlangs een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld waarover we in dialoog gaan met de omgeving.



Ligging uitwerkingsgebieden Groenewei en De Zeilen in Meerstad

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

De Zeilen is het woongebied tussen de vaarverbinding en de Harksteder Broeklanden in. In De Zeilen kunnen circa 600 woningen worden ontwikkeld voor een grote diversiteit aan doelgroepen. 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 eerste fase van De Zeilen betreft het gebied rond de sluis en de meest westelijke eilanden. Deze fase bestaat uit ruim 150 woningen. Naast deze woningbouwopgave wordt de sluisbuurt met ruimte voor commerciële functies rondom de sluis gerealiseerd. Voor dit deel van De Zeilen zijn al een uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Voor de tweede fase is nu een voorontwerpuitwerkingsplan opgesteld. Dit plan maakt de bouw van ca. 450 woningen mogelijk in alle segmenten en op enkele plekken zijn appartementen mogelijk. Verder wordt ruimte geboden aan bijzondere (collectieve) woonvormen zoals bijvoorbeeld een Knarrenhof, tiny houses en drijvende waterwoningen. Er worden in De Zeilen fase 2 60 sociale huurwoningen gerealiseerd.

In De Zeilen komt ook een tijdelijke school. Deze is nodig om de te verwachten piek in schoolgaande kinderen op te vangen vanaf 2023. Eerst zal er een tijdelijke school in Groenewei gebouwd worden. Zodra de definitieve school in Groenewei in gebruik genomen is, verhuist de tijdelijke school van Groenewei naar De Zeilen fase 2 (in 2023). Nadat de tijdelijke school niet meer nodig is voor de piekoprof, is woningbouw mogelijk op deze locatie in De Zeilen fase 2.

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

Het voorontwerputwerkingsplan De Zeilen fase 2 past binnen de kaders van het door u op 31 januari 2018 vastgestelde 'moederplan' Meerstad-Midden West.

Het voorontwerp uitwerkingsplan is vrijgegeven voor inspraak en het planologisch overleg met betrokken instanties waaronder het waterschap. De resultaten van de inspraak en het overleg worden verwerkt in een ontwerputwerkingsplan, dat wij komend najaar gedurende een termijn van 6 weken ter inzage leggen. 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.

Procedure beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bevat beeldkwaliteitscriteria, die zullen gaan gelden als aanvulling op de welstandsnota. Wijzigingen in de welstandsnota zijn aan inspraak onderhevig, dus het beeldkwaliteitsplan zal als ontwerp samen met het voorontwerputwerkingsplan ter inzage liggen. Het vaststellen van een welstandsnota is een raadsbevoegdheid. Dat betekent dat wij u in de herfst een voorstel zullen doen om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

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.