


ONDER EMBARGO TOT 16-2, 15.00 UUR

Onderwerp Voorontwerp wijziging omgevingsplan en MER Stadshavens
ter informatie
Steller O. Coenraads / R. Leverman

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	0646922132	Bijlage(n)	2	Ons kenmerk	21630-2023
Datum	16-02-2023	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte heer, mevrouw,

Begin februari 2021 hebben wij u per brief geïnformeerd over één van de eerste stappen in het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de integrale gebiedsontwikkeling Stadshavens, de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (hierna: NRD). Wij hebben de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan, het MER en bijbehorende bijlagen inmiddels vrijgegeven voor inspraak, zienswijzen en overleg. Via deze brief informeren wij u graag nader hierover.

Ambitie voor Stadshavens

De gemeente staat voor een forse woningbouwopgave in de stad die erom vraagt dat er volop geïnvesteerd wordt in nieuwe ontwikkelingen, waaronder de gebiedsontwikkeling Stadshavens. Stadshavens moet een gemengde binnenstedelijke wijk voor wonen en werken worden, een inclusieve wijk met een breed en betaalbaar aanbod aan woningen, een groene wijk met een nieuw groot cultuur- en beweegpark en een wijk die de omgeving een positieve impuls geeft. Voor Stadshavens staat een levendige combinatie van fijn wonen, werken en verblijven voorop. Er wordt woningbouw gerealiseerd voor alle inwoners en alle beurzen, zowel koopwoningen als huurwoningen. Er wordt gestreefd naar een duurzame woonwijk, aardgasvrij en klimaatbestendig. Een wijk waar historische gebouwen zoals de EMG-silo en de COVA-schoorsteen samengaan met moderne, hoog stedelijke architectuur.

Het plan Stadshavens realiseert verbindingen met en tussen de omliggende stadsdelen. Door voetgangersroutes op elkaar aan te sluiten, veilige oversteken te maken en een fiets-wandelbrug aan te leggen, hechten we Stadshavens aan de Oosterparkwijk en aan het Sontweggebied. Twee doorfietsroutes krijgen via de kades een nieuwe verbinding met de binnenstad: de route naar Ten Boer en de route naar Meerstad.

Een nieuwe fiets- en verblijfsbrug verbindt de beide zijden van het Eemskanaal. De brug heeft zo een meervoudige functie: als fietsverbinding in de doorfietsroutes, als fiets- en voetgangersverbinding én als verblijfsplek op en aan het water.

Een groot deel van de grond in het plangebied is in handen van particuliere ontwikkelaars en woningcorporatie. Met deze partijen is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor een langdurige samenwerking voor de ontwikkeling en realisatie van Stadshavens.

Voorgeschiedenis

We werken al geruime tijd aan de planvorming voor de gebiedsontwikkeling Stadshavens. In 2018 heeft u de eerste versie van de integrale Omgevingsvisie ‘The Next City’ vastgesteld. Stadshavens is hierin aangewezen als één van de belangrijkste woningbouwlocaties. De omgevingsvisie is in januari 2022 geactualiseerd. De nieuwe omgevingsvisie ‘Levende Ruimte’ borduurt voort op The Next City. Opnieuw is Stadshavens als één van de belangrijke ontwikkellocaties voor woningbouw aangewezen. In 2018 heeft u ook de ontwikkelingsstrategie ‘Eemskanaalzone, Stad aan het Water’ vastgesteld waarin meerdere opgaven in de Eemskanaalzone worden gecombineerd.



Kaart van het ‘groen-blauwe raamwerk’, het vastgestelde ontwerp van de openbare ruimte van plangebied Stadshavens. De witte vlekken zijn bouwvelden die verder worden uitgewerkt. De bouwvelden met de nummers 1&2 vallen niet onder de samenwerkingsovereenkomst.

1 = Certe-terrein

2 = locatie VRG en politie

Volgvel 2

Omdat de gronden in het plangebied niet allemaal in eigendom van de gemeente zijn, is de afgelopen jaren hard gewerkt aan een overeenkomst met grondeigenaren.

Dat heeft geleid tot ondertekening van een Akkoord op Hoofdlijnen in september 2020 (raadsbrief kenmerk 387756-2020). In mei 2022 is door alle partijen de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Op 16 februari 2022 heeft u als raad ingestemd met het raadsvoorstel over de samenwerkingsovereenkomst en de financiële consequenties daarvan (kenmerk 32938-2022). De afspraken over het realiseren van maximaal 2.400 woningen en 30.000 m² commercieel en maatschappelijk vastgoed langs het Eemskanaal, zijn in deze samenwerkingsovereenkomst definitief vastgelegd.

In juni 2021 is door uw raad een motie aangenomen om de haalbaarheid van een nautisch kwartier of havenkwartier, als onderdeel van de ontwikkeling van de wijk Stadshavens, te onderzoeken.

In de plannen voor Stadshavens krijgt de Deense haven, als onderdeel van het 'Havenpark', een nieuwe functie. Onzeker is of daarbij bestaande bedrijvigheid in de haven gehandhaafd wordt. Dit is een ontwerpopgave, samen met het Havenpark en de geprogrammeerde woningbouw. Uit de ontwerpopgave zal blijken of en welke vorm van bedrijvigheid mogelijk is.

Een overzicht van besluitvorming over Stadshavens tot dusver is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Woningbouwopgave

Binnen het totale plangebied Stadshavens worden maximaal 3.300 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan Stadshavens is kleiner dan het plangebied van het MER. Binnen het (kleinere) omgevingsplan-plangebied worden maximaal 2.400 woningen mogelijk gemaakt. Over het woningbouwprogramma is afgesproken dat partijen minimaal 15% sociale huurwoningen moeten realiseren en tussen de 10% en 20% aan middelhuurwoningen. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Die opgave wordt grotendeels uitgevoerd door corporaties Nijestee en Lefier. Zij realiseren niet alleen de 15% sociale huurwoningen, maar ook 10% van het totaal aan middelhuurwoningen. Hiermee realiseren de corporaties dus in totaal 25% van het woningbouwprogramma in Stadshavens.

Het verschil in plangebied tussen MER en wijziging omgevingsplan wordt veroorzaakt doordat de woningbouwopgave van de Certe-locatie, de Veiligheidsregio Groningen en politie niet is meegenomen in de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Deze percelen maken wel deel uit van het onderzoeksgebied van het MER. De reden dat ze niet meegenomen zijn in de voorontwerp wijziging van het omgevingsplan is omdat voor deze percelen een ander tempo van planontwikkeling geldt.

Het planproces voor de Certe-locatie is afgelopen maanden weer opgepakt nadat Dura Vermeer het grondeigendom van Wonam heeft overgenomen. Het is mogelijk dat Dura Vermeer en Lefier hun gezamenlijke plan voor de locatie dit voorjaar voldoende hebben uitgewerkt en afgestemd met de omwonenden om mee te kunnen nemen in het ontwerp-omgevingsplan. Voorwaarde is wel dat er dan ook een anterieure overeenkomst met deze partijen moet zijn ondertekend.



Begrenzing plangebied omgevingsplan

Fasegewijze ontwikkeling

Stadshavens wordt fasegewijs ontwikkeld en in principe van west naar oost. Daarmee sluiten we aan bij de bestaande stad en bestaande ruimtelijke structuren, zoals watergangen en bestaand groen. Ook voorkomt dit dat bestaande bewoners over een langere termijn te maken hebben met en overlast hebben van bouwverkeer. Daarnaast kan op deze manier de financiële investering gefaseerd worden.

In de wijziging van het omgevingsplan worden de kaders bepaald waarbinnen de ontwikkeling van het gebied plaats kan vinden.

Dat gebeurt niet allemaal direct. De komende jaren worden de deelgebieden stap voor stap verder concreet ontwikkeld. Per deelplan wordt eerst een behoefteonderzoek gedaan en een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Op basis daarvan wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld, een ontwerp voor de openbare ruimte en richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Vervolgens wordt dit vertaald naar een wijziging van het omgevingsplan voor het desbetreffende deelgebied. Bij de totstandkoming van de concrete plannen voor deelgebieden worden omwonenden en toekomstige bewoners betrokken.

De totstandkoming van de deelplannen vindt plaats binnen de gestelde financiële en inhoudelijke kaders die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Omgevingsplan

Een belangrijk doel van het omgevingsplan is te zorgen voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een breed begrip. Het omvat een omvangrijk deel van wat iemand in zijn of haar omgeving ervaart. Bijvoorbeeld gebouwen, wegen, schone lucht, sloten en parken.

Het voorliggende omgevingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw of andere bebouwing in de deelgebieden nog niet mogelijk, maar zet eigenlijk alles 'klaar', op basis waarvan later ontwikkeld kan worden. De regels die voor de deelgebieden in het voorliggende voorontwerp van het omgevingsplan zijn opgenomen, betreffen randvoorwaarden waaraan de concrete invulling van de verschillende deelgebieden moet voldoen.

Een aantal werkzaamheden kan al op basis van huidige bestemmingsplan(nen) uitgevoerd worden. Een voorbeeld is de herinrichting van de kade langs het Eemskanaal. Voor met name de gebouwen en de aanleg van het Havenpark als cultuur- en beweegpark moet het huidige bestemmingsplan gewijzigd worden.

Onderdeel van het omgevingsplan Groningen

De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking. Op deze datum beschikken we over het omgevingsplan van rechtswege, ook wel tijdelijk deel genoemd. Vanaf dat moment spreken we van een wijziging van het nieuwe omgevingsplan, waarvoor uw raad een wijzigingsbesluit vaststelt. Op 26 januari 2022 (kenmerk 620512-2021) heeft u over de Transitiestrategie voor het omgevingsplan besloten. Hierin is vastgelegd op welke wijze we het tijdelijk deel gaan ombouwen naar het nieuwe omgevingsplan.

Stadshavens is één van de eerste gebieden waar we werken aan de wijziging van het omgevingsplan. In het omgevingsplan komen uiteindelijk alle regels te staan die gaan over de fysieke leefomgeving. Conform de transitiestrategie nemen we in beginsel nog niet alle regels op. Dit gebeurt gefaseerd en moet uiteindelijk klaar zijn in 2029 (wettelijke overgangstermijn). Zo zijn in de voorontwerpfase, hetgeen waarvoor de stukken nu ter inzage gaan, nog geen regels uit verordeningen opgenomen. Denk hierbij aan regels over evenementen, standplaatsen of het kappen van bomen uit de APVG. Uiteindelijk zullen deze wel worden toegevoegd. We informeren u hier verder over in 2023.

Daarnaast heeft dit voorontwerp nog niet de definitieve vorm zoals we het nieuwe omgevingsplan opbouwen en laten zien. Omdat onze omgevingsplansoftware nog in ontwikkeling is, is ervoor gekozen om dit voorontwerp in een tijdelijk systeem weer te geven. In de volgende fase (ontwerp) kunnen naar verwachting de regels en verbeelding wel op de nieuwe manier worden gepresenteerd. Voor de inhoud van de regels heeft deze overgang in principe geen consequenties.

Delegatiebesluit

Onder de nieuwe Omgevingswet kan uw raad het wijzigen van delen van het omgevingsplan delegeren aan ons college. Hiertoe neemt de raad een delegatiebesluit. In het delegatiebesluit geeft u de kaders waarbinnen het college zelfstandig het omgevingsplan mag wijzigen. Het delegatiebesluit moet voldoende concreet en objectief begrensd zijn. Op dit moment onderzoeken we met u, via de klankbordgroep Omgevingswet, op welke wijze we het delegatiebesluit kunnen inzetten.

We denken aan een algemeen delegatiebesluit voor het omgevingsplan Groningen. Hiermee kan het college voor bijvoorbeeld technische wijzigingen, in strijd met het omgevingsplan verleende vergunningen of het (beleidsneutraal) doorvoeren van provinciale instructies zelfstandig het omgevingsplan wijzigen. Daarnaast kan de raad specifieke delegatiebesluiten nemen, bijvoorbeeld voor de uitwerking van een gebied.

Voor Stadshavens wordt dat momenteel onderzocht. Een concept-delegatiebesluit is daarom nog niet klaar. Dat zal bij het ontwerp-omgevingsplan klaar zijn. Zoals we er nu tegenaan kijken stelt uw raad met de wijziging van het omgevingsplan Stadshavens de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden vast om daarmee duidelijkheid te geven aan de omgeving en de samenwerkingspartners, zoals deze zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. De uitwerking hiervan, bijvoorbeeld via beeldkwaliteitsregels, specifieke regels voor gebruik en bouwen of de inrichting van het openbare gebied, worden dan aan het college gedelegeerd. Dit geeft slagkracht en versnelling van de procedure voor de concrete uitwerking op deelplanniveau. Dit heeft verder geen consequenties voor inspraakmogelijkheden voor inwoners. Hierover gaan we met u in overleg.

Milieueffectrapportage

Voor het ontwikkelen van het gebied Stadshavens met maximaal 3.300 woningen en 33.000 m² bvo voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen geldt een plan-m.e.r.-plicht. Daarnaast is het de bedoeling om een WKO-systeem aan te leggen om de energievraag van de nieuwe woningen te kunnen faciliteren. Vanwege de hoeveelheid onttrekking/infiltratie geldt hiervoor ook een plan-m.e.r.-plicht.

Het formele m.e.r.-traject is gestart met de terinzagelegging van de NRD begin 2021. Bewoners en andere betrokkenen konden gedurende zes weken schriftelijk op de NRD reageren. Daarnaast is overleg gevoerd met de aangewezen bestuursorganen, zoals de provincie en de waterschappen. Ook is de Commissie m.e.r. gevraagd of zij de NRD wilden toetsen op volledigheid en objectiviteit. In april 2021 schreef de Commissie in haar toetsingsadvies: *“De notitie reikwijdte en detailniveau van de gemeente voor Stadshavens geeft helder inzicht in het plan en is goed doordacht. Het biedt een degene basis voor het milieueffectrapport”*.

Alle reacties zijn betrokken bij de inhoudelijke opstelling van het MER. Voor een weergave van de ingediende reacties en wat daarmee gedaan is in het MER, wordt verwezen naar het inspraakrapport Notitie Reikwijdte en Detailniveau Stadshavens dat als bijlage bij het MER is opgenomen.

De afgelopen maanden is een groot aantal milieuonderzoeken uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in het MER. Verder is waar mogelijk rekening gehouden met ingebrachte reacties. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling van Stadshavens alvast globaal onderzocht en zijn de gevolgen voor het milieu in beeld gebracht. Bij een ontwikkeling van een deelgebied is voor sommige onderdelen op een later moment nog detailonderzoek nodig, maar dat vindt plaats bij de betreffende wijziging van het omgevingsplan.

De plek van een park in Stadshaven

In reactie op de NRD hebben vertegenwoordigers van bewoners in en om Stadshavens gevraagd te onderzoeken of het Havenpark ook op de plek van het huidige Betonbos zou kunnen komen. Dit is mede op verzoek van uw raad onderzocht in het MER.

Alles overziend kiezen wij er in dit voorontwerp-omgevingsplan voor het Havenpark te realiseren op de plek van de zandoverslag en als één ontwerpopgave te zien met de Deense Haven. We zien dit als een prachtige kans voor de noordoostkant van de stad en als belangrijke schakel in de gehele ontwikkeling van de Visie Stad aan het water, waardoor de verbinding met Meerstad wordt verstevigd. Dit betekent dat de locatie Betonbos aansluitend bij eerdere besluitvorming ontwikkeld zal worden als woonlocatie, waarbij zorgvuldig wordt gekeken of bestaand groen is in te passen. Voor een nadere onderbouwing verwijzen we naar de bijgevoegde notitie ‘Toelichting Betonbos’.

Energievoorziening nieuwe woningen

Om bij te kunnen dragen aan de gemeentelijke ambitie om in 2035 aardgasloos en CO₂-neutraal te zijn, is onderzocht hoe dit binnen Stadshavens vorm gegeven kan worden.

Door het toepassen van een collectief open WKO-systeem voor alle nieuwe woningen, kan de warmte- en koudevraag voor Stadshavens een CO₂ neutraal worden gerealiseerd. De bodem ter plaatse is hiervoor geschikt en op dit moment is dit het meest effectieve systeem voor een stedelijk gebied met dit grote aantal woningen. Het beschikbaar warmte- en koudepotentieel overstijgt de verwachte vraag ruimschoots, waardoor voldoende capaciteit beschikbaar is om op termijn ook de bestaande woningen in het gebied aan te sluiten op de nieuwe WKO. Dit is nog niet als vast onderdeel opgenomen in het plan, omdat de betreffende panden zonder grondige aanpak niet geschikt zijn om te verwarmen met een WKO-systeem en omdat het nu nog niet mogelijk is de aanpak en aansluiting te verplichten.

Volgvel 7

Naast de warmtevraag is er ook nog een vraag qua elektriciteit. Die kan slechts voor een klein deel in het plangebied Stadshavens opgelost worden. Vanwege de hoogstedelijkheid van het gebied, is er onvoldoende (dak)oppervlak beschikbaar om volledig energieneutraal te zijn qua elektrische energie. Er moet immers ook ruimte gereserveerd worden voor andere functies, zoals toegangswegen, kabels en leidingen, bomen en ander groen tegen hittestress en voet- en fietspaden en pleinen. Het realiseren van een volledig CO₂-neutrale wijk is wel mogelijk, door de rest van de energievraag CO₂-neutraal in te kopen. De ontwikkelingen op energiegebied gaan snel. We houden deze nauwlettend in de gaten en grijpen waar we kunnen, met alle betrokken partijen, de kansen om de energieprestatie van de te bouwen woningen te optimaliseren.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De omgevingsvisie “The Next City” en de ontwikkelingsstrategie “Eemskanaalzone, Stad aan het water” zijn in 2018 na informatie- en inspraakrondes tot stand gekomen. Het ging toen om de eerste keuzes voor de inrichting van onder meer het plangebied Stadshavens. Dit is wederom bekrachtigd bij de opstelling en vaststelling van de geactualiseerde omgevingsvisie ‘Levende Ruimte’ in januari 2022.

Bij het sluiten van het Akkoord op Hoofdlijnen in 2020 zijn de plannen weer een slag verder uitgewerkt. Toen is ook een uitgebreid communicatietraject gestart. Omwonenden en andere betrokken partijen zijn onder meer geïnformeerd via een nieuwskrant. Daarnaast zijn er in september en oktober 2020 meerdere informatiebijeenkomsten gehouden voor geïnteresseerden.

U bent als raad tijdens een technische sessie op 16 september 2020 geïnformeerd. In juni 2021 is de oprichting van Stadshavens B.V. behandeld (raadsbrief kenmerk 232233-2021). Op 16 februari 2022 heeft u vervolgens ingestemd met het raadsvoorstel over de samenwerkingsovereenkomst Stadshavens en de financiële consequenties. De samenwerkingsovereenkomst is in mei 2022 ondertekend door alle betrokken partijen.

Sinds het najaar 2020 is er een klankbordgroep opgericht met daarin vertegenwoordigers van de betrokken bewonersvereniging in de nabije omgeving: Oosterparkwijk, Damsterbuurt, Kop van Oost en Oosterhoogebrug.

Om ook goed zicht te krijgen op andere belangen die spelen bij de gebiedsontwikkeling, zijn sinds het najaar 2020 gesprekken met diverse stakeholders opgestart, zoals de Bedrijvenvereniging Zuid-Oost, Toegankelijk 050, de Fietsersbond, IVN Groningen-Haren en het woonschepencomit . Deze gesprekken hebben een informerende en consulterende insteek.

Het plangebied Stadshavens kent meerdere (tijdelijke) gebruikers die hun activiteiten op termijn elders zullen moeten voortzetten. De betreffende eigenaren communiceren en stemmen zelf tijdig af met hun gebruikers/huurders.

Het omgevingsplan en het MER zal in meerdere ronden ter inzage worden gelegd voor reactie. Vanaf 16 februari wordt het voorontwerp-omgevingsplan tezamen met het MER gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Medio/najaar 2023 willen we vervolgens het ontwerp-omgevingsplan ter inzage leggen.

Bij elke procedurestap informeren we de brede omgeving steeds actief. Dat wordt onder andere gedaan met een speciale huis-aan-huis krant, artikelen en advertenties in dagbladen/wijkbladen, informatiebijeenkomsten en een spreekuur in het informatiecentrum Stadshavens. Zo wordt erop toegezien dat niet alleen vertegenwoordigers van belanghebbenden op de hoogte zijn en kunnen reageren, maar ook individuele omwonenden en andere geïnteresseerden.

De formele publicatie vindt plaats in de Gezinsbode en op de gemeentelijke webpagina en op stadshavens.nl. Daar zijn ook alle stukken te vinden. Tijdens de terinzagelegging organiseren we voor omwonenden en andere geïnteresseerden een informatieve wandeling door het plangebied Stadshavens. Op diverse plekken in het gebied staan dan informatiekraampjes waar bezoekers vragen kunnen stellen over de ontwikkeling van Stadshavens. In het informatiecentrum zijn dan het voorontwerp-omgevingsplan en het MER met alle bijlagen (digitaal) in te zien.

U bent als raadslid van harte uitgenodigd mee te wandelen op 11 maart a.s. Voor uw raad organiseren we ook een werkbezoek op 8 maart a.s. Mocht u technische vragen hebben over de ter inzage liggende stukken, dan bent u van harte welkom tijdens het wekelijkse spreekuur op woensdagmiddag tussen 14.00 en 16.00 uur. U kunt ook altijd een afspraak maken via info@stadshavens.nl.

Bij iedere ronde hoort een inspraakrapport waarmee we zichtbaar maken wat er met inspraakreacties is gedaan.

Vervolg

Na afloop van de periode van terinzagelegging worden de ontvangen reacties op het voorontwerp-omgevingsplan en MER verzameld en beoordeeld. Deze reacties worden betrokken bij de opstellen van het ontwerp-omgevingsplan.

Wij zullen u nader informeren als het ontwerp-omgevingsplan gereed is en ter inzage gaat.

Tot slot

Alles overziend zijn wij heel erg tevreden met het voorontwerp-omgevingsplan en de uitkomsten van het MER. Wij hebben er vertrouwen in dat we hiermee de komende jaren, samen met de overige grondeigenaren, een hele mooie unieke en toekomst bestendige woonwijk kunnen realiseren.

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.