

Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan Friesestraat-
Steller weg 231 (Vakgarage VeldmaJansen)
J.A. Klok

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050-367 81 06
Datum 11-3-2020

Bijlage(n) 2

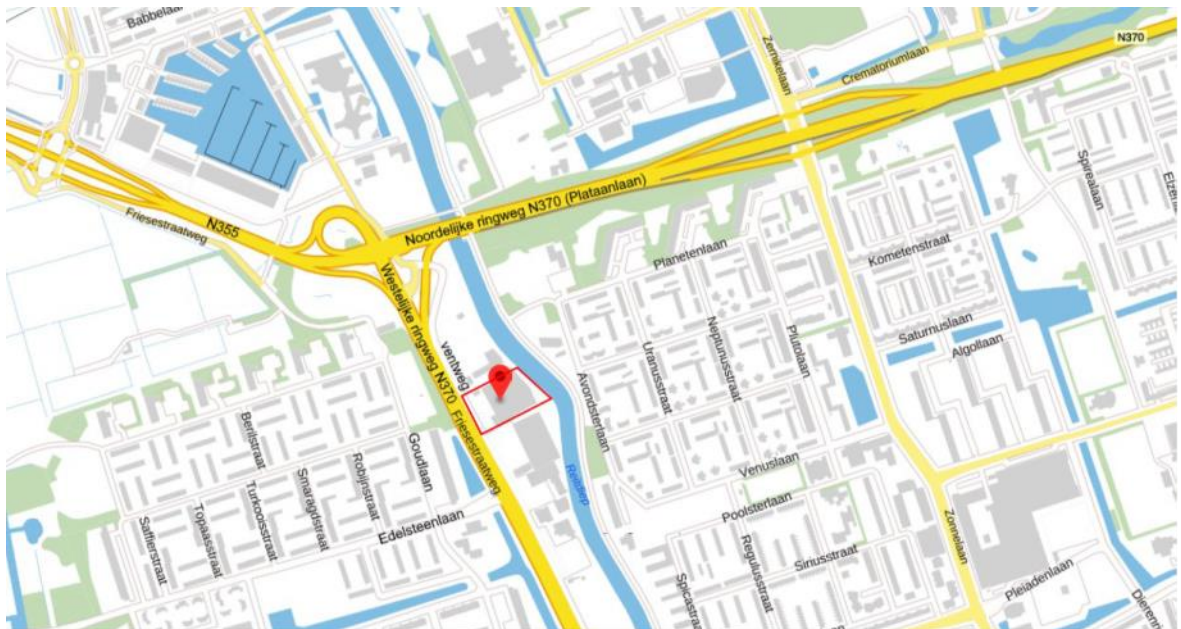
Kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Ontwikkelaar Vazet BV uit Zwolle heeft een plan ontwikkeld voor een nieuw appartementencomplex op de locatie van de huidige Vakgarage VeldmaJansen, Friesestraatweg 231 in het noordelijk deel van de Reitdiepzone, tussen de Stadskerker en de A-Garage. Het woningbouwplan heeft de naam Dykstaete gekregen, genoemd naar de vroegere boerderijplaats Dyksta die langs het Reitdiep aanwezig was.



De ligging van het plangebied in het noordelijk deel van de Reitdiepzone

Het woningbouwplan past in de transformatie van de bedrijvenstrook langs het Reitdiep naar een nieuw woongebied, waarvoor u op 19 april 2017 de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone heeft vastgesteld.

Het plan

Het nieuwe woningbouwplan bevat 153 huur- en koopappartementen in de vrije sector voor de doelgroep. De grootte van de woningen varieert tussen 70 en 95 m². Daarmee is het project Dykstaete, naast enkele woningbouwplannen voor jongerenhuisvesting met kleine appartementen (Woldring en Portland), een mooie toevoeging voor de woningbouw in de Reitdiepzone. We zijn dan ook blij met dit plan.



Het nieuwe wooncomplex Dykstaete gezien vanaf het Reitdiep

De bebouwing is stedelijk van aard en loopt in een U-vorm trapsgewijs op en af, vanaf het water met 3 tot 6 bouwlagen naar een hoog woonblok van 11 lagen aan het Reitdiep. Hierdoor ontstaat een autovrije besloten binnentuin die afgeschermd is van de stedelijke verkeersader, met een opening naar het water en de groene kade langs het Reitdiep.

Het plan bevat een ondergrondse parkeerkelder met circa 180 parkeerplaatsen en op de begane grond bergingen voor fietsen, zowel voor bewoners als voor bezoekers. Op deze parkeervoorziening wordt een binnentuin met bomen en planten, die de biodiversiteit ten goede komen, aangelegd die aan drie zijden ontsloten wordt door de appartementen en aan de noordoostzijde in verbinding staat met de nieuwe recreatiezone/wandelroute langs het Reitdiep.



Groene binnentuin

Geluid, MER en Coördinatie-regeling

Geluid

Het plangebied Friesestraatweg 231 is een hoogbelaste locatie door het wegverkeerslawaaï van de WRW/N370.

Bij woningbouw op zo'n locatie moeten strikte normen en bepalingen van de Wet geluidhinder in acht worden genomen.

De ontwikkelaar heeft daarom, evenals de plannen Crossroads en Portland, een woningbouwplan ontworpen dat past binnen de reguliere kaders van deze wet. Het voornemen is om de gevolgen van de geluidbelasting vanwege de WRW/N370 voldoende te beperken door de gevels van de betrokken woningen te voorzien van adequate geluidafschermende constructies c.q. maatregelen. Zo krijgen de woningen met een hoge geluidbelasting een inpandig balkon met een gesloten borstwering en een geluidabsorberend plafond.

Milieueffect-beoordeling

In het raadsvoorstel "Reitdiepzone kredietaanvraag, MER en coördinatiebesluit" hebben wij aangegeven dat het er naar uitziet dat het totaal aantal nieuwe woningen in de Reitdiepzone boven de 2.000 komt en dat het daarom juridisch noodzakelijk is een Milieu Effect Rapportage met een Structuurvisie op te stellen.

Tot op heden is dit nog niet nodig vanwege het aantal woningen (Woldring 435, Brivec 150, Crossroads 290, Portland 575 woningen). Ook bij dit woningbouwplan

Dykstaete, Friesestraatweg 231, met 153 woningen kan nu nog worden volstaan met een MER-beoordelingsnotitie, omdat het totaal aantal woningen nog onder de 2.000 blijft. Maar omdat het woningbouwtempo blijft groeien, wordt de druk om een uitgebreid MER-rapport voor de hele Reitdiepzone op te stellen groter.

De Startnotitie voor deze MER, de Notitie Reikwijdte en Detailniveau, is gereed en leggen wij gelijktijdig met dit voorstel voor het woningbouwplan Dykstaete ter inzage voor de inspraak.

De nu beoogde ontwikkeling, het realiseren van 153 woningen, behoeft de volledige MER-procedure niet te doorlopen. Uit de beoordelingsnotitie blijkt dat vanwege de schaal en omvang er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu, zeker als deze worden afgewogen ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming met een garage en tankstation.

Coördinatieregeling

Voor het bestemmingsplan Friesestraatweg 231 is een concreet bouwplan opgesteld, dat de ontwikkelaar zo spoedig mogelijk wil realiseren. Dit bouwplan is al in een vergevorderd stadium, zodat op korte termijn de aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend. Vandaar dat de ontwikkelaar, net als bij de plannen Crossroads en Portland, verzoekt voor zijn bouwplan de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te passen. In uw vergadering van 26 juni 2019 bent u akkoord gegaan met het toepassen van deze regeling voor de hele Reitdiepzone, zodat dit ook voor het woningbouwplan Dykstaete mogelijk is. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan gelijktijdig ter inzage worden gelegd en er sprake is van één bezwaar- en beroepsprocedure. De coördinatieregeling is niet van invloed op de participatie en de inspraak. Zo wordt het plan eerst 4 weken ter inzage gelegd in het kader van de inspraak (zie onder kopje Vervolg van deze brief).

Financiële consequenties

Om de woningbouwplannen in de Reitdiepzone mogelijk te maken, zijn diverse voorzieningen nodig in de openbare ruimte (Ventweg/Friesestraatweg) zoals een gescheiden rioolstelsel, ruimte voor nieuwe kabels en leidingen, ruimte voor afvalcontainers en voor groen. In uw vergadering van 26 juni 2019 heeft u besloten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte een aanvullend voorbereidingskrediet van 400.000 euro beschikbaar te stellen. waarmee het totale beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet nu 709.000 euro is. Voor het vervolg dient er een (aanvullend) plankosten- en uitvoeringskrediet te komen om de (her)inrichting van de openbare ruimte daadwerkelijk ter hand te kunnen nemen. We streven er naar om in het tweede kwartaal van dit jaar de hiervoor benodigde kredietaanvraag ter besluitvorming aan u voor te leggen, zodat in principe in de tweede helft van dit jaar (voor een deel van het tracé) kan worden begonnen met de (her)inrichting van het openbare gebied.

Voor wat betreft de planontwikkeling Friesestraatweg 231 hebben de ontwikkelaar en het garagebedrijf op 21 november 2019 “op locatie” de koopovereenkomst getekend

en is tussen de ontwikkelaar en de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten, op basis waarvan de ontwikkelaar de plankosten vergoedt en een bijdrage betaalt aan de (her)inrichting van het openbaar gebied.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Over de ontwikkeling zijn omwonenden op twee manieren bij de planontwikkeling betrokken. Ten eerste is op 14 oktober 2019 een informatieavond door de ontwikkelaar georganiseerd. Hiervoor zijn in een ruime omtrek omwonenden huis aan huis uitgenodigd. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een website ontwikkeld, www.dykstaete.nl, met daarin specifieke informatie over de ontwikkeling. Zowel tijdens de informatieavond als via de website zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om op het voornemen te reageren.

Over het algemeen vinden de omwonenden het een mooi plan en zijn weinig negatieve reacties uit de omgeving geuit, al vindt een aantal bewoners van het schuin tegenover gelegen woonblok aan de Avondsterlaan in Paddepoel het bouwblok bij het Reitdiep met 11 woonlagen aan de hoge kant met negatieve gevolgen voor de bezonning. Naar aanleiding van deze reactie heeft de ontwikkelaar een bezonningstudie uitgevoerd om vast te stellen in welke mate de implementatie van het gebouw de omgeving beïnvloedt. Voor maart, juni en september zijn beschaduwings-simulaties van de ochtend tot de avond gemaakt om een kwalitatief beeld te geven. De conclusie van de studie is dat in de directe woonomgeving van het nieuwbouwplan het verlies aan zonlicht beperkt is.

Vervolg

Over het voorontwerpbestemmingsplan voeren wij overleg met de provincie, de betrokken rijksdiensten, het waterschap, GGD en andere adviseurs en belanghebbenden.

Tevens leggen wij het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Algemene Inspraakverordening schriftelijk ter inzage gedurende 4 weken. Omwonenden krijgen zo de gelegenheid de laatste versie van het plan in te zien en hierop een inspraakreactie in te dienen.

Na het verwerken van de overleg en inspraakreacties wordt het voorontwerpplan uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd. Wij zullen u informeren over de ingekomen reacties en ons commentaar hierop.

Wij vertrouwen 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.