

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan De Mérodelaan

Steller Jan Klok/Rommie Spoelstra

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 3678106

Bijlage(n) 3

Ons kenmerk 6929352

Datum 24 mei 2018

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Voor de herontwikkeling van de Aldi-locatie aan De Mérodelaan door Vastgoed Groningen BV is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Over dit voornemen hebben wij u bij brief van 19 december 2017 op de hoogte gesteld. Het plan voorziet in een nieuwe supermarkt met daarboven appartementen.

Bouwplan

Het bouwplan gaat uit van een getrapte bebouwing, met een autodek en een autolift voor de bewoners van de appartementen. Het bouwblok richt zich met de entree voor de appartementen naar de Vestdijklaan. Hier is het gebouw in totaal 8 lagen hoog. De bouwhoogte loopt in oostelijke richting op getrapte wijze naar De Mérodelaan af naar 4 bouwlagen.

Op de begane grond wordt een supermarkt gehuisvest net zoals in de huidige situatie. Daar bovenop komt een parkeerdek en vervolgens vanaf bouwlaag 3 komen er zo'n 50 appartementen. Aan de zijde van De Mérodelaan zelf komen op maaiveld 5 appartementen.

De bouw van appartementen op deze locatie is vanuit woningbouw gezien een goede ontwikkeling. De behoefte aan nieuwbouwwoningen in onze stad blijft groeien en de variatie in appartementen zorgt ervoor dat de woningen geschikt zijn voor verschillende groepen toekomstige bewoners. Het kan daarbij gaan om doorstromers (beweging op de woningmarkt) als om nieuwvestigers (mensen die zich in Groningen willen settelen). De beoogde woningbouw op deze locatie past in ons woningbouwbeleid (Wonen in Stad) en de ladder van duurzame verstedelijking (zuinig ruimtegebruik, duurzaam gasloos bouwen).



Getrapte nieuwbouw boven supermarkt hoek Vestdijk/Bordewijklaan met daarachter de parkeerplaats aan De Mérodelaan en de hoge Zuiderflat

Maatschappelijk draagvlak

De belanghebbenden zijn bij de planontwikkeling betrokken, via een informatieavond over het bouwplan en het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 18 januari 2018 tot en met 14 februari 2018 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. In totaal zijn er 7 inspraakreacties binnen gekomen (waarvan één gelijklopende reactie van 17 omwonenden). De meeste inspraakreacties gaan over het parkeren en de omvang van de nieuwbouw.

Net als op veel andere plekken in de stad wordt bij dit nieuwbouwplan aan De Mérodelaan door omwonenden een parkeertekort ervaren.

De nieuwbouw zelf zal grotendeels door middel van het parkeerdek voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zullen gekoppeld worden aan de woningen zodat het voor bewoners niet voordeliger is om op straat te gaan staan. De rest van het parkeren (bezoekersparkeren) zal plaats vinden op het plein aan De Mérodelaan als dubbelgebruik met de detailhandelsfunctie. Om uit te zoeken of hiervoor parkeerruimte beschikbaar is, is een parkeerdrukonderzoek ('De Mérodelaan van BonoTraffics BV d.d. 5 oktober 2017') uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad niet boven 85 procent komt en er ruimte is voor bezoekers

(zeker in de avonduren). Er is in feite alleen een knelpunt tijdens de haal- en brengtijden van kinderen van de Brederoschool.

Het parkeerplein aan De Mérodelaan zal, als de nieuwbouw voltooid is, worden heringericht met meer groen en duidelijke belijning. De Brederoschool zullen wij hierbij betrekken. Er is een kleine winst van circa 4 parkeerplaatsen te halen, maar tijdens de haal-en brengtijden van schoolgaande kinderen zal het druk blijven. Deze situatie is niet zo zeer toe te schrijven aan de nieuwbouw, maar wordt vooral veroorzaakt door de ligging van de school in het Ina Boudierplantsoen waar geen parkeerplaatsen voor auto's aanwezig zijn.

Meer informatie vindt u in het hoofdstuk Inspiraak van het ontwerpbestemmingsplan.

Stedenbouwkundig achten wij de voorgestelde bouwhoogte op deze plek in De Wijert-zuid verantwoord. Deze wijk sluit stedenbouwkundig aan op De Wijert-noord. Dit is mooi te zien op de luchtfoto die is opgenomen in het hoofdstuk Inspiraak. De groene centrale ruimte tussen de Vondellaan en de Van Lenneplaan waarin en waaraan de wijkvoorzieningen liggen, is over de Ketwich Verschuurlaan naar het zuiden doorgezet. Deze groene zone kent enkele hoogte-accenten: de Vondelflat en de hoge flat aan de Van Lenneplaan, beiden 14 bouwlagen. In De Wijert-zuid wordt deze groenzone beëindigd door de Zuiderflat, 11 bouwlagen. De geplande nieuwbouw op de Aldi-locatie met 8 bouwlagen, aflopend naar 4, sluit hier goed bij aan.

Geluid wegverkeer

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Vestdijklaan op enkele gevels van de nieuwbouw 49 tot 51 dB bedraagt. Voor deze woningen dient een hogere geluidwaarde te worden vastgesteld, omdat de voorkeursgrenswaarde 48 dB bedraagt. Op grond van de wet geluidhinder is het mogelijk ontheffing te verlenen tot 53 dB. Van deze mogelijkheid willen wij gebruik maken en hebben daarom een verzoek 'hogere grenswaarden geluid' opgesteld.

Vormvrije m.e.r.

Als gevolg van een recente wijziging van het Besluit m.e.r. (in werking getreden op 7 juli 2017) dient een 'nieuwe stedelijk ontwikkelingsproject' te worden gemeld aan het bevoegd gezag (in dit geval uw raad) om te beoordelen of er sprake is van een activiteit met aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het voorliggende plan kan worden beoordeeld als een herontwikkelingsproject van beperkte omvang in een bestaande stedelijke structuur met relatief weinig gevolgen voor het milieu zoals blijkt uit de verschillende onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn verricht. Deze onderzoeken kunnen worden beschouwd als een 'vormvrije-m.e.r.', zodat er voor dit bestemmingsplan geen formeel Milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Vervolg

Wij hebben besloten het ontwerpbestemmingsplan De Mérodelaan met het bijbehorende verzoek 'hogere grenswaarden geluid' ter inzage te leggen overeenkomstig de voorgeschreven procedure. Er kunnen dan zienswijzen op het plan worden ingebracht. Na afloop van de zienswijzentermijn kunnen wij het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aanbieden. Wij verwachten dit vaststellingsvoorstel dit najaar aan u voor te leggen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Bijlagen

- Bijlage 1 – OBP De Mérodelaan – Analoge verbeelding
- Bijlage 2 – OBP De Mérodelaan – Toelichtingregels
- Bijlage 3 – OBP De Mérodelaan – Bijlagen toelichting