

Onderwerp Planontwikkeling Festivallocatie Reitdiephaven –
wensen en bedenkingen

Steller J.M. van Uhm

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 8605

Bijlage(n) 5

Ons kenmerk 6961044

Datum 7-6-2018

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Zoals eerder aan u gemeld is er door het aantrekken van de woningmarkt hernieuwde belangstelling voor de Festivallocatie in de Reitdiephaven. Door Aas Architecten is in 2016 in opdracht van Waardevast Real Estate en van der Heijden Bouw en Ontwikkeling een ontwerp voor één woontoren van 20 lagen, circa 60 meter hoog, met 75 appartementen gepresenteerd.

Wij hebben in het voorjaar van 2016 ingestemd met een nader onderzoek naar de haalbaarheid van dit plan, met als eerste stap een peiling naar draagvlak te laten uitvoeren. Uw raad is hier middels een brief over geïnformeerd (kenmerk 5480187). Uit de vele reacties is gebleken dat het bebouwen van het Festivalterrein, zeker als het om hoogbouw gaat, weinig draagvlak vanuit de directe omgeving krijgt. Daarentegen wordt hoogbouw, mits zorgvuldig uitgewerkt, ruimtelijk en programmatisch door vakmatig betrokkenen wel als een wenselijke en goed inpasbare ontwikkeling beoordeeld. Op basis van deze reacties is geconcludeerd dat het onverkort doorzetten van dit plan, zonder aanpassingen en nader onderzoek, geen reële en wenselijke optie was. Daarom zijn eerst andere mogelijke alternatieve invullingen op hoofdlijnen bestudeerd en is nader onderzoek verricht waarbij verschillende bebouwingsmodellen zijn verkend.

Na onderzoek naar alternatieve bebouwingsmodellen is er in 2017 een aangepast ontwerp gemaakt door de architect. Hierin is, naast hoogbouw met 57 appartementen in de beleggershuursector, tevens ruimte gevonden voor een plint met 13 appartementen in de sociale huursector. In dit plan bedraagt de hoogte van de woontoren 52,5 meter (bijlage 1). Uw raad is middels een brief (kenmerk 6290715) gevraagd om voorafgaand aan een eventuele bestemmingsplanprocedure wensen en bedenkingen aan ons mee te geven.

Mede vanwege de reacties van het comité Bezorgde Bewoners Reitdiephaven, de exploitant van de jachthaven, het daarop volgende gesprek met deze personen én de geuite wensen en bedenkingen van uw raad is toegezegd om nadere onderzoeken op het gebied van economische effecten, wind, verkeer, geluid en bezonning te laten verrichten (brief kenmerk 6403018).

Deze extra stappen ten opzichte van de wettelijke procedures doen recht aan een zo zorgvuldig mogelijk participatietraject.

Met deze brief informeren wij u over de resultaten van deze vervolgonderzoeken, het voorgestelde vervolgetraject en verzoeken uw raad hieraan voorafgaand eventuele wensen en bedenkingen aan ons mee te geven.

Resultaten aanvullende onderzoeken

Het betreft onderzoeken naar de effecten op het gebied van windhinder, geluid, bezonning, verkeer en economische effecten op de exploitatie van de jachthaven. De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder kort besproken. De onderzoeken zijn als bijlage bij deze brief gevoegd, behoudens het onderzoek naar de economische effecten. Met het havenbedrijf is namelijk voorafgaand aan het onderzoek overeengekomen dat bedrijfseconomische gegevens ter beschikking worden gesteld op voorwaarde dat deze vertrouwelijk worden behandeld en niet openbaar worden gemaakt. De conclusie van dit onderzoek kan op hoofdlijnen worden gedeeld.

Voor alle onderzoeken geldt dat het schetsontwerp van een woontoren van 52,5 meter hoog op een plint met sociale woningbouw als uitgangspunt is genomen. Ook de momenteel in aanbouw zijnde woontoren op de Struktonlocatie aan de Hoogeweg is in de definitieve vorm in de onderzoeken meegenomen, behoudens in het bezonningsonderzoek. De positie van deze toren ten opzichte van, en de afstand tot, de Festivallocatie maakt dat die toren qua schaduwwerking geen invloed op laatstgenoemde locatie heeft.

Windhinder (bijlage 2)

Actiflow Building Physics heeft onderzoek gedaan naar windhinder en windgevaar in de openbare ruimte als gevolg van eventuele bebouwing op de Festivallocatie.

Door de onderzoekers is geconcludeerd dat door toevoeging van de nieuwbouw het windklimaat:

- Beter zal worden ter plaatse van de omliggende, bestaande bebouwing.
- Veelal beter zal worden ter plaatse van de Reitdiephaven.
- Slechter zal worden ter plaatse van de meest zuidelijke steiger op de Reitdiephaven, echter biedt dit een matig niveau zonder gevaar. (NB: Op deze plek bevindt zich de toegang tot de steigers, liggen de huurboten en bevindt zich de dieselpomp).
- Slechter zal worden in de directe omgeving van de nieuwbouw. Dit niveau is inherent aan de ligging en omvang van de nieuwbouw en biedt een matig niveau. Er is onderzoek gedaan naar mitigerende maatregelen, zoals luifels. Dit biedt geen oplossing. De toevoeging van permanente groenstructuren, zoals bomen, hagen en struiken kan het windklimaat lokaal verbeteren. Geadviseerd wordt om de functie van de openbare ruimte af te stemmen op het lokale windklimaat.

Actiflow concludeert dat de nieuwbouw, conform de normstelling, tot een acceptabel windklimaat leidt. Hierbij moet worden opgemerkt dat er geen normering bestaat om windeffecten op boten te berekenen. De bestaande normering is op voetgangers van toepassing.

Geluid (bijlage 3)

Het Noordelijk Akoestisch Adviesburo (NAA) heeft onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de beoogde woontoren.

NAA concludeert dat de geluidsbelasting op de zuidoostgevel en zuidwestgevel vanwege de N370 zodanig hoog is dat hiervoor geen hogere waarde mogelijk is en deze vrijwel geheel doof zal moeten worden uitgevoerd. Op de andere gevels zijn de geluidsbelastingen lager.

De geluidsbelasting in de haven zelf, als gevolg van het wegverkeer, zal met bebouwing op de Festivallocatie lager zijn dan in de bestaande situatie. Door de onderzoeker is op de informatiebijeenkomst op 17 december jl. desgevraagd aangegeven dat geluid dat in de haven zelf wordt geproduceerd, bijvoorbeeld afkomstig van motoren van boten, in de haven zeer waarschijnlijk beter hoorbaar zal zijn. Over het algemeen kan echter geconcludeerd worden dat de afscherpende werking van de bebouwing tegen wegverkeerslawaai een positief effect op het geluidniveau in de haven heeft.

Bezinning (bijlage 4)

AAS architecten, het architectenbureau dat het schetsontwerp voor de toren heeft gemaakt, heeft een bezonningsstudie uitgevoerd.

De effecten van de woontoren op de bezinning in de jachthaven Reitdiep treden met name in de ochtend op. In het voor- en najaar treden tussen 9.00 en 12.00 uur schaduweffecten op als gevolg van de woontoren. De schaduw in de haven die in de loop van de middag ontstaat is het gevolg van de bestaande bebouwing. In de zomermaanden is het effect van de woontoren qua schaduwvorming nihil. In de wintermaanden veroorzaken zowel de woontoren als bestaande bebouwing schaduw. Met name in de late herfst, winter en het vroege voorjaar is er uiteraard meer schaduw dan voorheen. Dit zijn momenten dat er relatief weinig bezoekers in de jachthaven zijn.

De voorgestelde woontoren heeft dankzij de ranke vorm en de positie op de kavel naar verwachting minder schaduw effect dan een lager, maar breder hotel.

Verkeer (bijlage 5)

Het onderzoek naar de verkeerseffecten en parkeerdruk in de directe omgeving van de Reitdiephaven als gevolg van realisatie van woontorens op de Festivallocatie en de Struktonlocatie is uitgevoerd door Bono Traffics. Tevens is een scenario onderzocht waarin de Festivallocatie een invulling volgens het vigerende bestemmingsplan krijgt: een hotel met horecafunctie met maximaal 48 kamers. De commissie Verkeer en Veiligheid van de bewonersvereniging Reitdiep is betrokken bij de opzet van dit onderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeerseffecten in de nabije omgeving in het scenario van een woontoren lager zijn dan in het scenario van een hotel met horecafunctie. Indien vast wordt gehouden aan de huidige wegenstructuur in Reitdiep en de directe omgeving, leidt de invulling van het plangebied met de voorgestelde woontoren niet tot "te veel

verkeer”, het aantal voertuigen blijft (ruim) beneden de 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal geldt in de landelijke richtlijnen als maximaal voor erfdoegangswegen. Ondanks dat de Reitdiephaven momenteel niet aan de maximale capaciteit zit wordt de verkeerssituatie rondom de Reitdiephaven door omwonenden en gebruikers momenteel wel als druk ervaren.

De aanpak van de Ring West zit momenteel in de fase van voorverkenning, waarin we samen met de provincie en een klankbordgroep onderzoek doen naar de kaders voor de verdere planvorming. Het is duidelijk dat de aansluiting van de Hoogeweg op de westelijke ringweg bij de aanpak van de Ring West hoe dan ook zal verdwijnen. Deze afsluiting zal zeker gevolgen hebben voor de verkeerssituatie in en om de Reitdiephaven. Toen na de uitvoering van het verkeersonderzoek bekend werd dat in de plannen de aansluiting van de Hoogeweg op de Ring West vervalt, is een aanvullende verkeersstudie naar de gevolgen hiervan verricht.

In dat geval nemen de intensiteiten rond het winkelgebied en de rotonde toe tot boven de eerdere genoemde richtlijnen. Het is voor ons een duidelijke randvoorwaarde dat, mochten deze plannen voor de westelijke ringweg doorgaan, er vanuit dat project een goede verkeersoplossing dient te komen voor wat betreft de ontsluiting van de wijk Reitdiep en de Reitdiepzone. Immers, ook zonder bebouwing op de Festivallocatie en de Struktonlocatie zou het opheffen van de aansluiting grote gevolgen hebben voor het verkeer in Reitdiep.

Voor wat betreft het parkeren overschrijdt de bezettingsgraad in de huidige situatie voor het totale gebied nabij de winkels niet de maximale grens van 85%, maar is dit wel het geval voor enkele afzonderlijke secties. In dit gebied is geen restcapaciteit meer aanwezig op dat moment. Alhoewel het verkeersonderzoek geen acuut parkeerprobleem signaleert, kunnen er in de huidige situatie parkeerproblemen in het gebied ontstaan, zeker in de zomermaanden wanneer mensen van de jachthaven gebruik willen maken, bijvoorbeeld om een boot te huren.

Het huidige plan voor de Festivallocatie voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, in de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien.

Economische effecten

Beleidsadviesbureau Ecorys is gevraagd om de economische effecten van een woontoren op de Festivallocatie in kaart te brengen. De opzet van het onderzoek is in overleg met de exploitant van het havenbedrijf, zijn adviseur en ambtenaren van de gemeente besproken. De exploitant van de jachthaven heeft vooraf aangegeven bedrijfseconomische gegevens ter beschikking te stellen op voorwaarde dat deze vertrouwelijk worden behandeld en niet openbaar worden gemaakt. Hierdoor kan het eindrapport niet worden gedeeld. De conclusies op hoofdlijnen worden hieronder wel weergegeven.

In een eerste onderzoek zijn door Ecorys de effecten van deze woontoren op de directe omgeving op basis van kwalitatief onderzoek in kaart gebracht. Hieruit kwam naar voren dat er voor de jachthaven door de komst van zowel een woontoren als een hotel negatieve economische effecten zijn te verwachten. De omvang van deze effecten zijn in een vervolgfase van het onderzoek, waar mogelijk, middels een kosten-baten analyse methodiek (KBA) gekwantificeerd. Onder andere de bedrijfseconomische gegevens van de jachthaven, de hierboven genoemde onderzoeken, informatie van de HISWA over

trends en verwachtingen in de watersportsector en het groeipotentieel van jachthavens in Groningen en de ervaringen van Ecorys op dit gebied dienden daarbij als input.

In de analyse is gebruik gemaakt van een zichtperiode van 2018 tot en met 2059. In 2059 loopt het erfpachtcontract van de jachthaven af. In de analyse van Ecorys is geen rekening gehouden met de initiële investeringskosten, zoals de van de kosten aanleg van de jachthaven. De analyse maakt het dan ook niet mogelijk om aan te geven of de exploitatie van de jachthaven nu en in beide scenario's, rendabel is, dus of de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Er is in de berekeningen namelijk geen rekening gehouden met de initiële investeringskosten en het salaris van de havenmeester. Het rapport dient uitdrukkelijk niet als basis voor een eventuele planschadeberekening, maar geeft wel een richting aan.

In deze studie is gewerkt met drie scenario's:

- continuering van de huidige situatie op de Festivallocatie – zonder bebouwing.
- scenario 1 – bouw van een woontoren;
- scenario 2 – bouw van een hotel.

Binnen zowel scenario 1 als 2 is onderscheid gemaakt tussen een tweetal varianten; een variant waarin geen mitigerende maatregelen worden genomen om windoverlast en –hinder te beperken, en een variant waarin deze maatregelen wel worden getroffen.

Wij zijn van mening dat de effecten van de voorgestelde woontoren (scenario 1) op de Festivallocatie moeten worden afgezet tegen de bestemming die het volgens het vigerende bestemmingsplan heeft: horeca, met daarbinnen de mogelijkheid voor een hotel (scenario 2).

De verwachting van Ecorys is dat bewoners van de woontoren nauwelijks gebruik zullen maken van de jachthaven. Zij zullen waarschijnlijk geen vaste ligplaatsen huren. Incidenteel zou een bewoner een bootje kunnen huren, maar de effecten hiervan op de exploitatie van de jachthaven worden als nihil beschouwd. Op de reeds bestaande retail en horeca in Reitdiep zal de bouw van een woontoren nauwelijks effect hebben. De bewoners zullen gebruik maken van de voorzieningen, maar de inkomsten zullen slechts marginaal stijgen.

Ecorys concludeert dat de belangrijkste veranderingen in de bedrijfseconomische effecten van jachthaven Reitdiep zich zullen voordoen aan de omzetzijde. De omzet van de jachthaven zal naar verwachting in continuering van de huidige situatie, zonder bebouwing in welke vorm dan ook, het hoogst zijn.

In de scenario's met bebouwing blijven de inkomsten positief, maar liggen deze wel onder het niveau van 2016, zonder bebouwing op de Festivallocatie. De inkomsten in het scenario van een hotel liggen naar verwachting hoger dan in het scenario van een woontoren. Alhoewel het saldo tussen de baten en de kosten in alle varianten positief is, kan zoals eerder aangegeven op basis van dit onderzoek niet gezegd worden of de omzetontwikkeling voldoende is om de jachthaven rendabel te exploiteren. Dit is in alle scenario's, dus ook voor de huidige situatie, het geval.

Participatie

De ontwikkeling van hoogbouw op het Festivalterrein ligt, zoals bekend, gevoelig. Vanwege de omvang van het plan en vanwege het feit dat er in het verleden, naast enkele positieve signalen, ook bedenkingen over eventuele hoogbouw op deze locatie zijn geuit is er in 2016 door ons voor gekozen om als eerste stap de mening op te halen van direct

betrokkenen. Naar aanleiding van de overwegend negatieve reacties zijn er alternatieve bebouwingsmodellen verkend en is vervolgens extra onderzoek naar de mogelijke gevolgen van bebouwing op de Festivallocatie uitgevoerd. Deze extra stappen ten opzichte van, en vooruitlopend op, de eventuele wettelijke procedures doen recht aan een zo zorgvuldig mogelijk participatietraject.

De commissie Verkeer en Veiligheid van de bewonersvereniging Reitdiep is betrokken bij de opzet van het onderzoek naar de effecten op het gebied van verkeer. Met de exploitant van de jachthaven en zijn adviseur zijn uitvoerige gesprekken gevoerd in de opzet van het onderzoek naar de economische effecten. De jachthaven heeft daarbij bedrijfseconomische gegevens aan Ecorys ter beschikking gesteld op uitdrukkelijke voorwaarde dat deze vertrouwelijk worden behandeld en, buiten de betrokken ambtenaren, niet openbaar worden gemaakt.

Op 19 december 2017 zijn de resultaten van de onderzoeken op een bijeenkomst in het wijklokaal door de onderzoeksbureaus aan leden van de wijkvereniging, het comité Bezorgde Bewoners Reitdiephaven, de exploitant van de jachthaven en de ontwikkelaar gepresenteerd. Raadsleden waren ook voor deze avond uitgenodigd, enkelen waren aanwezig. Ecorys gaf toen een tussenstand van het kwalitatieve onderzoek naar de economische effecten. Het eindrapport van Ecorys met een kwantitatieve analyse is op 17 april jl. aan dezelfde personen gepresenteerd.

Met de exploitant van de jachthaven en zijn adviseur zijn in het proces verschillende gesprekken gevoerd. De exploitant heeft, overigens kanttekeningen bij de opzet van de onderzoeken en conclusies geplaatst. Met name de economische effecten op de jachthaven worden zijns inziens te laag ingeschat. Overigens zijn wij van mening dat de economische effecten door Ecorys juist te hoog worden ingeschat. Ecorys staat voor de opzet en de inhoud van het rapport. In de gesprekken zijn de bezwaren van de exploitant van de jachthaven ten aanzien van de onderzoeken besproken. Deze zijn niet weggenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoeksresultaten het draagvlak voor hoogbouw onder het comité Bezorgde Bewoners Reitdiephaven en de exploitant van de jachthaven niet hebben vergroot.

Besluit college

Wij onderscheiden drie mogelijke bebouwingsvarianten:

- 1) Hoogbouw volgens het voorliggende ontwerp: een woontoren van 52,5 meter hoog met daarin ruimte voor 57 appartementen in de beleggershuursector en 13 appartementen in de sociale huursector.
- 2) Een nieuw te ontwikkelen plan voor een hoogteaccent op een plint, met als invulling een combinatie van appartementen in de beleggershuursector en sociale woningbouw. Waarbij uitgangspunt is een andere positionering van het gebouw (grotere afstand aanhouden tot de haven) en een beperking van het volume in hoogte en/of breedte. Stedenbouwkundig gezien is een herpositionering op de kavel goed voorstelbaar, mits het gebouw aan de havenkant en het parkeren aan de zuidoost kant blijft gesitueerd. Parkeren aan de havenkant van de kavel wordt om meerdere redenen als onwenselijk gezien.

Een verschuiving van het gebouw en een beperking van de omvang van het gebouw kan effect hebben op de ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen. Een verandering van het aantal te realiseren woningen zal een effect hebben op de grondopbrengst, maar er is voldoende financiële ruimte in dit plan om de mogelijkheid van het verder van de kade positioneren van het gebouw te onderzoeken.

- 3) Het aanhouden van de toegestane bebouwingshoogte uit het vigerende bestemmingsplan *Reitdiep 2012* (maximaal 24 meter hoog) maar de bestemming te wijzigen van horeca naar wonen. Stedenbouwkundig is dit echter een minder aantrekkelijk plan, het levert qua bezonning meer overlast en hinder op. Wij kunnen ons voorstellen dat de huidige ontwikkelaar in dit geval afhaakt. Het is dan een optie om de locatie via een tender in de markt te zetten.

Onze voorkeur gaat uit naar variant 2. Deze variant zouden wij in samenspraak met de ontwikkelaar en omwonenden verder willen uitwerken tot een bestemmingsplan. De onderzoeken op het gebied van bezonning, windhinder, verkeer en parkeren laten weliswaar zien dat het huidige ontwerp (variant 1) met inachtneming van maatregelen haalbaar is, maar wij willen gegeven de bezwaren van de omwonenden met de ontwikkelaar en de buurt zoeken naar een optimalisatie van het plan. Hierbij gaan we uit van een hoogteaccent met woonfunctie met een combinatie van beleggershuur en sociale huur. Hierbij kijken wij naar de positionering van de toren op de kavel en de gewenste bouwhoogte. Wij werken dit verder uit met de ontwikkelaar en de omwonenden en belanghebbenden. Hierbij blijft de aandacht uitgaan naar de effecten op het verkeer, het parkeren en de toekomst van de haven.

De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken hebben zoals aangegeven geleid tot een nieuw scenario waarbij een deel van de uitgangspunten overeind blijven, maar waarbij we aanpassingen voor ogen hebben wat betreft positie van het gebouw op de kavel en het volume. Het is duidelijk dat er een aantal effecten ontstaan en er randvoorwaarden bij deze ontwikkeling moeten worden gesteld. Een groot deel van deze effecten zullen, in meer of mindere mate, overigens ook ontstaan bij de vestiging van een hotel met horecafunctie, wat volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Randvoorwaarden

Met de buurt en de exploitant van de jachthaven is afgesproken dat eventuele negatieve gevolgen van de woontoren voor de jachthaven onderzocht zouden worden. Uitgangspunt daarbij was en is dat de komst van de bebouwing er niet toe mag leiden dat de haven niet meer te exploiteren is. Uit het onderzoek naar de economische effecten op de exploitatie van de jachthaven van verschillende typen bebouwing op de Festivallocatie blijkt dat er een groot risico is dat bebouwing een negatief effect op de exploitatie van de haven heeft. Op basis van het onderzoek kan echter niet gezegd worden of de omzetontwikkeling voldoende is om de jachthaven rendabel te (blijven) exploiteren. Gezien deze uitkomst kan hier niet zomaar overheen gestapt worden en zullen, als onderdeel van de planontwikkeling, afspraken met de haveneigenaren over de gevolgen moeten worden gemaakt. Daarvoor zullen compenserende maatregelen getroffen moeten worden, dan wel financiële afspraken moeten worden gemaakt.

Als de plannen voor de westelijke ringweg doorgaan, en er sprake is dat aansluiting van de Hoogeweg op de westelijke ringweg verdwijnt, heeft dit (grote) gevolgen voor de

verkeerssituatie in Reitdiep. Het is een duidelijke randvoorwaarde dat er vanuit dat project een goede verkeersoplossing dient te komen voor wat betreft de ontsluiting van de wijk Reitdiep en de Reitdiepzone. Ook zonder bebouwing op de Festivallocatie en de Struktonlocatie zou het opheffen van de aansluiting immers grote gevolgen hebben voor het verkeer in de wijk Reitdiep.

In het onderzoek naar de economische effecten en uit gesprekken met de exploitant van de haven kwam naar voren dat een plint met horeca, bijvoorbeeld een dagcafé, de levendigheid van de haven zal vergroten. De jachthaven zal hier waarschijnlijk baat bij hebben. Hierbij is het belangrijk dat dit een aantrekkelijke plek om te verblijven en te recreëren wordt.

Vervolg

Mede op basis van uw eventuele wensen en bedenkingen stellen we voor in gezamenlijkheid met de ontwikkelaar, omwonenden en belanghebbenden verdere uitwerking te geven aan de uitwerking richting een bestemmingsplan.

Uw raad heeft met de eventuele procedure rond het vaststellen van de bestemmingsplanwijziging uiteraard het bepalende laatste woord.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink