

Raadsvoorstel



Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplannen Groenewei en De Zeilen, fase 1
Steller/telnr. J. Klok/ 8106 Bijlagen 6

Classificatie	Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit de Beeldkwaliteitsplannen voor Groenewei en De Zeilen, fase 1 vast te stellen.

Samenvatting

Ten hoeve van de woningbouw in Meerstad zijn twee uitwerkingsplannen met bijbehorende beeldkwaliteitsplannen opgesteld: Groenewei en De Zeilen fase 1.

Groenewei heeft een capaciteit van circa 350 woningen, met ruimte voor enkele voorzieningen, waaronder een school, supermarkt en een gezondheidscentrum. Het is een groene wijk bij het te ontwikkelen park, waar eengezinshuizen en appartementen worden gebouwd.

De Zeilen, fase 1, voor 150 woningen, is gelegen rond de nieuwe sluis en gesitueerd aan het Woldmeer, met bouwkavels die georiënteerd zijn op het water.

De reacties van omwonenden zijn positief. Er zijn geen bezwaren ingediend.

De beeldkwaliteitsplannen bevatten criteria betreffende de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte en de architectuur. Deze criteria zijn in het belang van de plankwaliteit. Vanwege de koppeling met de Welstandnota moeten deze beeldkwaliteitsplannen apart door de gemeenteraad worden vastgesteld.

B&W-besluit d.d.: 21-05-2019

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Aanleiding en doel

De nieuwbouwwijk Meerstad krijgt steeds meer vorm en groeit snel door naar een volwaardig stadsdeel. Na Meeroevers en Tersluis, die langzamerhand helemaal gevuld raken, zijn er twee nieuwe woonvlekken met bijbehorende uitwerkingsplannen in ontwikkeling: Groenewei en De Zeilen, fase 1.



Ligging plangebied Groenewei in Meerstad-Midden West



Ligging plangebied De Zeilen, fase 1 in Meerstad-Midden West

Groenewei

In het uitwerkingsplan Groenewei is de bouw van circa 350 woningen mogelijk. Deze wijk wordt gebouwd in het open landschap met veel groen. Aan de randen liggen groen- en waterstructuren met aan de zuidzijde het te ontwikkelen Park Meerstad. Intern geven verschillende groenhoeven de buurt structuur en kwaliteit. In het plan worden voornamelijk eengezinswoningen in 3 bouwlagen gerealiseerd.

Langs de zuidrand, aan de doorgaande ontsluitingsroute Vossenburglaan, wordt hogere bebouwing toegestaan die een onderdeel vormt van de Parkwand: tot 14 meter met enkele hoogte-accenten tot 17,5 zodat 4 tot 5 woonlagen mogelijk zijn voor appartementen.

In het plangebied is in de noordoost hoek ruimte voor een schoolgebouw opgenomen (het blok met de T-structuur) met daaronder een blok voor voorzieningen als een supermarkt (tot 1.300 m² wvo) en een gezondheidscentrum met bijbehorende parkeerplaatsen.



Stedenbouwkundig ontwerp Groenewei (indicatieve verkaveling)

Op de plankaart van Groenewei komt de plek, die op bovenstaand ontwerp groen is ingekleurd met een licht omkaderde begrenzing tussen de bouwblokken in het zuidelijk deel, voor als een niet bestemde **witte vlek**. Het gaat hier om de zogenaamde **'Steenhuislocatie'**, waar vroeger een bakstenen huis heeft gestaan, wat voor die tijd bijzonder was. Deze plek is archeologisch beschermd. Er mag geen bebouwing worden opgericht en niet in de bodem worden gegraven.

Deze bescherming is in het 'moederplan' Meerstad-Midden West vastgelegd. In dit plan heeft het terrein de uitgewerkte bestemming Groen met een zware dubbelbestemming Archeologie, wat bij het digitaal bekijken van deze locatie te zien is. Het perceel is daarom niet opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan. De **'Steenhuislocatie'** wordt bij de inrichting van het groengebied meegenomen en krijgt hierin een aparte aanduiding.

De Zeilen, fase 1

De ten oosten van Groenewei en Tersluis gesitueerde nieuwe woonwijk De Zeilen, in de omgeving van de sluis naar het Woldmeer, bevat een capaciteit van circa 600 woningen. Er is een uitwerkingsplan opgesteld voor de eerste fase van deze wijk met 150 woningen. Door het Woldmeer diep De Zeilen binnen te trekken ontstaat een aangenaam woonmilieu aan het water. De Sluisbuurt is het noordwestelijke gedeelte van De Zeilen waar de levendigheid zich concentreert. Dit gebied heeft een gemengde bestemming met plaats voor voorzieningen waaronder horeca.

Het merendeel van de woonwijk bestaat uit waterrijk wonen. Door de lange smalle landtongen hebben de **woningen een 'dubbele voorkant'** zodat de bewoners optimaal van het Woldmeer kunnen profiteren. De kavels zijn vooral bestemd voor eengezinswoningen van 2 tot maximaal 4 bouwlagen.



Stedenbouwkundig ontwerp De Zeilen, fase 1 (indicatieve verkaveling)

Bespreking in raadscommissie Ruimte en Wonen

Naar aanleiding van de beantwoording van de reactie van de provincie op de voorontwerp uitwerkingsplannen over de bescherming van soorten op grond van de Wet natuurbescherming (in het hoofdstuk inspraak en overleg) heeft de fractie van GroenLinks op 21 maart 2019 besprekpunten over dit onderwerp geformuleerd voor de raadscommissie Ruimte en Wonen. Daarbij gaat het om de punten beschermde soorten en natuurinclusief bouwen. Deze punten zijn in de vergadering van de commissie van 3 april 2019 besproken.

Beschermde soorten

Over dit onderwerp hebben wij een gesprek gehad met de provinciaal ecooloog en hebben wij de ecologische ambities en maatregelen op het gebied van water, natuur en ecologie in Meerstad toegelicht.

Zo zijn in en rond het blauw-groene raamwerk van Meerstad compensatiegebieden ingericht voor de beschermde heikikker. In overleg met de provincie geven wij toepassing aan de toetsing aan de Natuurbeschermingswet en verschillen wij niet van inzicht ten aanzien van het aspect ecologie.

De provincie heeft daarbij aangegeven geen zienswijze op de uitwerkingsplannen in te dienen.

Natuurinclusief bouwen

In Meerstad worden veel maatregelen uitgevoerd op het gebied van natuurinclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit. Zo worden onder meer groene hagen aangelegd, wordt er gestimuleerd de tuinen natuurvriendelijk in te richten, is er een verplichte integratie van nestkasten in de gevels en zijn er maatregelen **voor het afvoeren en zuiveren van water: wadi's, infiltratielolten en zijn ook de speelplaatsen natuurvriendelijk.** Op 12 juni aanstaande staat een werkbezoek van uw raad aan Meerstad op het programma. Bureau Meerstad kan dan een nadere toelichting geven en praktijkvoorbeelden laten zien hoe in Meerstad met biodiversiteit en natuurinclusief bouwen wordt omgegaan.

Sociale huur

Tijdens de vergadering van de raadscommissie kwam van verschillende fracties het verzoek om in Meerstad meer sociale huur te realiseren.

De wethouder RO heeft daarop aangegeven dat in Groenewei het uitgangspunt is dat 10-15% sociale huurwoningen worden gebouwd. Het verhogen van dit aantal naar 20-30% heeft grote financiële consequenties die op dit moment niet gedragen kunnen worden omdat de grondexploitatie van Meerstad oorspronkelijk op 10% sociale huurwoningen is gebaseerd. In breder verband wordt bekeken hoe de ambitie van 30% sociale nieuwbouw vooruitlopend op het meerjarenprogramma woningbouw gerealiseerd kan worden en welke rol Meerstad daarin heeft.

Beeldkwaliteitsplannen

Voor Groenewei en De Zeilen zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld waarin algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgenomen ten behoeve van de samenhang in de verschillende woonbuurten en de invulling van de openbare ruimte. De plannen zijn een inspiratiedocument voor de architect en een toetsingsdocument voor de welstandscmissie. Ze bevatten criteria betreffende de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte en de architectuur. Het zijn criteria in het belang van **de plankwaliteit, gebaseerd op Afdeling 3, artikel 12 van de Woningwet ('het welstandsartikel')**.

De beeldkwaliteitsplannen zijn samen met de ontwerp uitwerkingsplannen in procedure gebracht, maar moeten vanwege de koppeling met de Welstandsnota door uw raad worden vastgesteld. Na de vaststelling zijn deze beeldkwaliteitsplannen het vervangende kader voor de welstandstoetsing voor de deelgebieden Groenewei en De Zeilen, fase 1.

Kader

Het wettelijk kader voor het vaststellen van beeldkwaliteitsplannen door de gemeenteraad is gebaseerd op artikel **12 van de Woningwet ('het welstandsartikel')**.

Argumenten en afwegingen

Zie onder Aanleiding en doel. Beide uitwerkingsplannen zijn van belang voor het realiseren van de woningbouwtaakstelling.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De voorontwerp plannen hebben in het kader van de inspraak 4 weken ter inzage gelegen (van 1 tot en met 28 november 2018). Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend. Op 13 november 2018 is bij Bureau Meerstad een inloopbijeenkomst georganiseerd, die bezocht is door circa 30 omwonenden en belangstellenden. De reacties zijn positief. Veel aanwezigen zijn geïnteresseerd in een bouwkael. De planologische procedure kan hen niet snel genoeg gaan.

Op de tervisielegging van de daarop volgende ontwerp plannen (van 28 februari tot en met 10 april 2019) zijn geen reacties binnen gekomen.

Financiële consequenties

De beeldkwaliteitsplannen maken deel uit van de gebiedsontwikkeling Meerstad waarvoor een sluitende grondexploitatie van toepassing is.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Na de vaststelling van de beeldkwaliteitsplannen is de planologisch procedure afgerond en is er een bouwtitel voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de nieuwe woningen in Groenewei en De Zeilen, fase 1.

Lange Termijn Agenda

Het onderwerp staat niet op de LTA omdat de uitwerkingsplannen en de bijbehorende beeldkwaliteitsplannen **deel uitmaken van het reeds vastgestelde 'moederplan' Meerstad-Midden West**. De vaststelling van de uitwerkingsplannen is een bevoegdheid van het college, maar vanwege de koppeling met de Welstandsnota moeten de beeldkwaliteitsplannen apart door de raad worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.