

Onderwerp **Ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 139
(plan Crossroads)**

Steller **J.A. Klok/C. Staal**

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon **(050) 367 81 06** Bijlage(n) **5**

Ons kenmerk



Datum **3 juli 2019**

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Voor de voormalige ACM-locatie aan de Friesestraatweg is een grootschalig woningbouwplan ontwikkeld, bestaande uit 289 woningen.



Ligging plangebied bij de Westelijke Ringweg, de spoorlijn Groningen-Delfzijl en het Reitdiep ('Crossroads')

De beoogde woningbouw op deze locatie past in het woningbouwbeleid van onze stad (Wonen in Stad, Meerjarenprogramma Wonen) en de ladder van duurzame verstedelijking (zuinig ruimtegebruik, duurzaam gasloos bouwen). Ook is het plan in overeenstemming met de door u op 17 april 2017 vastgestelde Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone.

Het plan omvat een divers en hoogwaardig woonprogramma dat bestaat uit 289 woningen. Het betreft 270 appartementen, variërend van volwaardige startersappartementen met een huurprijs die valt binnen de sociale huursector tot ruime appartementen in de vrije sector. Naast appartementen voorziet het plan ook in 19 gezinswoningen langs de kade van het Reitdiep.

Stedenbouwkundig doet dit plan met een hoogteaccent (blok C) op het niveau van de stad recht aan de betekenis van de plek in de stedelijke structuur van de stad. Het markeert daarbij deze belangrijke knoop tussen de Westelijke Ringweg, de spoorlijn Groningen-Delfzijl en het Reitdiep.

Het hoogteaccent is zo ver mogelijk naar het zuidwesten van de locatie geschoven om de schaduwwerking op de omringende bebouwing in de omgeving te beperken.

Op de plek van het inmiddels gesloopte silogebouw komt een bouwvolume terug, blok E. Daarmee wordt samen met blok D langs het spoor in maat en schaal aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke bebouwing van het gebied op die plek. Naast het hoogteaccent neemt het project met de randbebouwing (blokken A en B) deels de richting van de Friesestraatweg aan. Het plan houdt de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het gebied zichtbaar. De blokken F en G zijn gelegen aan de kade langs het Reitdiep en bestaan uit grondgebonden kadewoningen.

De kade krijgt een openbaar karakter waarmee de kwaliteiten van het gebied zichtbaar en bereikbaar worden. Het belangrijke fietspad naar Vinkhuizen, het Donghornsterpad, doorsnijdt het plangebied en geeft vorm aan de levendigheid in het gebied.

Aan beide zijden van het fietspad, tussen de bouwblokken, wordt geparkeerd op maaiveld. De parkeerplaatsen worden op bepaalde punten overdekt in de vorm van een dek/loopbrug die wordt gemaakt als semi-openbare ruimte voor de bewoners.



Bouwblokstructuur plan Crossroads, met in de zuidwesthoek de woontoren (blok C)



Impressie van het bouwplan met aan de voorzijde het Reitdiep

Geluid

Het plangebied Crossroads is een hoogbelaste locatie door het wegverkeerslawaai van de WRW/N370 (en in mindere mate door het spoorweglawaai van de lijn Groningen-Delfzijl). Bij woningbouw op zo'n locatie moeten strikte normen en bepalingen van de Wet geluidhinder in acht worden genomen.

De projectontwikkelaar heeft daarom een woningbouwplan ontworpen dat past binnen de reguliere kaders van deze wet. Eén en ander is uitgewerkt in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan. 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 geluidafschermdende constructies c.q. maatregelen. In het ontwerpbestemmingsplan en in het hiervoor vereiste ontwerp hogere waarden besluit op basis van de Wet geluidhinder wordt per woning/gevel vastgelegd wat dit betekent voor de gevelconstructie en de vereiste gevelisolatie. Zo worden de gevels van de woningen aan de zijde van de Ringweg voorzien van dubbele kozijnen en een speciaal ventilatiesysteem.

Milieueffect-beoordeling

Als gevolg van een wijziging van het Besluit m.e.r. (in werking getreden op 7 juli 2017) dient een 'nieuw stedelijk ontwikkelingsproject' te worden gemeld aan het bevoegd gezag om te beoordelen of er sprake is van een activiteit met aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit betekent dat de initiatiefnemer (in dit geval de ontwikkelaar) een aanmeldnotitie moet opstellen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling en deze moet indienen bij het bevoegd gezag. Voor het plan Crossroads is zo'n aanmeldnotitie

opgesteld. Hieruit blijkt dat vanwege de ligging en omvang van dit project geen volledige MER hoeft te worden doorlopen.

Uit recente jurisprudentie (woningbouw “Broek Zuid” gemeente De Fryske Marren, uitspraak Raad van State van 26 september 2018) blijkt dat zowel de raad als het college op grond van artikel 7.1 van de Wet milieubeheer bevoegd zijn het m.e.r. - beoordelingsbesluit te nemen: het college is het bevoegde gezag bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan en de raad is het bevoegde gezag voor de vaststelling van dit plan.

Wij hebben op grond van aanmeldnotitie voor Crossroads besloten voor dit specifieke project geen MER op te stellen. Het gaat om een bouwproject van maximaal 300 woningen, het derde woningbouwplan na Woldring (435 woningen) en Brivec (150 woningen).

Zoals wij in het raadsvoorstel ‘Reitdiepzone kredietaanvraag, MER en coördinatiebesluit’ (door u vastgesteld op 26 juni 2019), hebben aangegeven wordt vanwege het nu snel groeiende woningbouwtempo voor de hele zone een Structuurvisie met een bijbehorende MER opgesteld.

Voor het project Crossroads is dit vanwege de MER drempel van 2000 woningen nog niet nodig.

Coördinatieregeling

Voor het bestemmingsplan Friesestraatweg 139 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 een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Vandaar dat de ontwikkelaar heeft verzocht voor zijn bouwplan de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te passen. In de raadsvergadering van 26 juni 2019 heeft u hiermee ingestemd.

Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning met de hogere geluidwaarden verzoeken gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Tegen deze besluiten kan in één keer bezwaar en beroep worden aangetekend. Dit voorkomt meerdere procedures tegen hetzelfde bouwproject.

Financiële consequenties

In het raadsvoorstel voor de kredietaanvraag, door u vastgesteld op 26 juni 2019, zijn wij ingegaan op het budget voor de plankosten en het voorbereidingskrediet voor de herinrichting van de Friesestraatweg.

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan voor het project Crossroads komen voor rekening van de ontwikkelaar. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het niet nodig is aan dit bestemmingsplan een exploitatieplan toe te voegen.

Vervolg

Over het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, de betrokken rijksdiensten, het waterschap, Prorail, GGD en andere adviseurs en belanghebbenden. De reacties hebben onder meer betrekking op klimaat- en hittebestendigheid, geluid en waterafvoer.

Over het voorgenomen bouwplan hebben wij gecommuniceerd met omwonenden.

Het plan ligt gevoelig in de omgeving vanwege de omvang en hoogte van de nieuwbouw. Het bouwplan is in de loop van de tijd aangepast. Zo is de hoogte van de woontoren in de zuidwesthoek verlaagd van circa 80 naar 65 meter. Maar het blijft een ingrijpend plan, dat

sommige omwonenden te grootschalig vinden. Enkele bewoners van de woonflats aan de Van Goghstraat hebben aangegeven dat zij door de nieuwe woontoren minder zon krijgen en daarom bezwaar gaan maken. Uit de zonnestudie blijkt dat deze bewoners met name in de zomerperiode in de avond (omstreeks 20.00 uur) minder zon op hun balkon krijgen. Dit bezwaar zal uw raad bij de besluitvorming over de vaststelling het bestemmingsplan moeten afwegen tegen het belang van dit woningbouwplan voor de stad. Dit punt is ook kenbaar gemaakt tijdens de inspraakperiode (van 21 maart tot en met 17 april 2019). Er zijn 5 inspraakreacties binnengekomen, vooral van omwonenden en het Wijkoverleg Vinkhuizen. De belangrijkste inspraakreacties hebben, naast het genoemde bezwaar van minder zon in de zomeravonden, betrekking op:

1. De omvang van het project (te omvangrijk, te intensief bebouwd)

Onze reactie: het bouwplan is inderdaad fors (289 woningen), maar vinden wij passend in de stedenbouwkundige structuur van deze intensiveringszone met een hoogte-accent in de zuidwesthoek van 65 meter. Het bouwproject is in overeenstemming met de Ontwikkelstrategie Reitdiep en de Omgevingsvisie the Next City (compact bouwen in bestaand stedelijk gebied). Daarbij hebben wij een grote woningbouwtaakstelling die vraagt om het realiseren van veel woningen in de stad.

2. De hoeveelheid groen (te weinig)

Onze reactie: Op het binnenterrein worden enkele volwaardige bomen geplant zodat direct geprofiteerd kan worden van volwassen groen. In de zone tussen het plan Crossroads en Woldring worden bosschages en bomen aangebracht. Ook het fietspad, dat het plan doorsnijdt, wordt begeleid door groen. Aan de zuidzijde ligt een bestaande groenstrook tussen het plan Crossroads en het spoor. In de openbare ruimte langs de Friesestraatweg worden middelgrote bomen geplant. Verder kunnen de toekomstige gebruikers de gemeenschappelijke ruimten inrichten met groen in de vorm van struiken, plantenbakken e.d.

3. De fietsroute binnen het bouwplan (te eng)

Onze reactie: het betreft de fietsroute tussen de bouwblokken, midden in het plan Crossroads. Deze route is op het smalste punt, tussen de bouwblokken langs het Reitdiep, 6 meter breed en wordt richting de Friesestraatweg, tussen de hogere bouwblokken, een stuk breder. Vanuit stedenbouw gezien wordt deze maat voor een stedelijke woonomgeving aanvaardbaar geacht. Het fietspad wordt, daar waar dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid mogelijk is, begeleid door groen. De zone voor het fietspad is op de plankaart (verbeelding) iets verbreed. In de toelichting is ter verduidelijking een illustratie van de fietsroute opgenomen.

4. Het verkeer: toename van auto's, fietsers, geluid

Onze reactie: het bouwplan voorziet in een eigen parkeerdek, waar voldoende ruimte is voor auto's. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Alle woningen beschikken over een gezamenlijke of eigen berging waar fietsen gestald kunnen worden. Ook komen er fietsenrekken in de openbare ruimte aan de voorzijde van het plan Crossroads. De toename van geluid en fijnstof is vooral een gevolg van de drukker wordende Westelijke Ringweg. Het plan Crossroads voldoet aan de wettelijke normen voor wegverkeer (de woningen krijgen dubbele kozijnen met zonwerend glas) en de geldende eisen voor luchtkwaliteit.

Voor het volledige commentaar op de inspraak- en overlegreacties verwijzen wij naar de Nota inspraak en overleg (opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende bijlagenpakket).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Peter den Oudsten

de secretaris,
Diana Starmans

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.