

Raadsvoorstel

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 209 (Brivec-locatie)**

Registratienr. 6788474 Steller/telnr. J.Klok/ Theo Zaal Bijlage 2

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie Ruimte en Wonen 14 maart 2018
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand maart Jaar 2018 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	Raad 28 maart 2018

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het groepsrisico inzake de externe veiligheid voor de nieuwe woningbouw in het bestemmingplan Friesestraatweg 209 te aanvaarden;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Friesestraatweg 209, digitaal verwerkt in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP581Friesestrw209-vg01 en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 17 februari 2017, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de Brivec-locatie aan de Friesestraatweg is een woningbouwplan ontwikkeld voor circa 150 huurwoningen.

Het gaat om rijenwoningen (laagbouw) en een appartementengebouw van 6 woonlagen op de hoek bij de Pleiadenlaan. Vanwege de ligging langs de Westelijke ringweg zijn op grond van de Wet geluidhinder voor de nieuwe woningen hogere grenswaarden geluid nodig. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp hogere waarden besluit hebben van 12 oktober tot en met 22 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Als gevolg van enkele wijzigingen in het bouwplan die de stedenbouwkundige kwaliteit ten goede komen, zijn enkele wijzigingen in het geluidbesluit nodig. Zo is de verkaveling gedraaid en krijgt nu ook het noordelijke bouwblok een voorkant op de openbare ruimte. Het college van B&W heeft het gewijzigde hogere geluidwaarden besluit voor dit woningbouwplan vastgesteld en stelt de gemeenteraad nu voor het bestemmingsplan, waarin de veranderingen zijn verwerkt, gewijzigd vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Voor het terrein tussen het kantorencomplex 'De Ommelanden' en de Pleiadenlaan aan de Friesestraatweg, dat bekend staat als de Brivec-locatie, is een woningbouwplan gemaakt, dat bestaat uit een aantal rijenwoningen (laagbouw) en een appartementencomplex van 3 tot 6 lagen op de hoek van de Pleiadenlaan. Het bouwplan richt zich op grotere huurwoningen. Voor het nieuwbouwplan is een bestemmingsplan opgesteld dat de bouw van maximaal 150 woningen mogelijk maakt.

De Brivec-locatie levert een bijdrage aan de realisering van het Meerjarenprogramma Wonen 2017-2020 en is vooral bedoeld voor gezinnen en ouderen, als aanvulling op het aanbod van jongerenhuisvesting elders in de Reitdiepzone.

Vanwege de ligging langs de Westelijke ringweg is voor de bouw van de nieuwe woningen op grond van de Wet geluidhinder een besluit hogere grenswaarden geluid nodig. Deze bevoegdheid ligt bij ons college.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft samen met het ontwerp-besluit hogere grenswaarden geluid van 12 oktober tot en met 22 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kader

Het plangebied is opgenomen in de 'Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone' die uw raad op 19 april 2017 heeft vastgesteld. Deze strategie beoogt nieuwe woningbouw te realiseren op de voormalige bedrijvenstrook tussen het Reitdiep en de Westelijke ringweg.

De 'Brivec-locatie' is na het plan voor jongerenhuisvesting op de Woldring-locatie het tweede concrete woningbouwplan in deze zone met zicht op realisering.

Argumenten en afwegingen

Vanwege de ligging langs de Westelijke ringweg (N370) en het Reitdiep hebben wij over het bestemmingsplan nader overleg gevoerd met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Provincie (geluid en afstemming ring west)

Vanwege de ligging aan de Westelijke ringweg hebben wij het woningbouwplan voor de Brivec-locatie met de provincie besproken. Daarbij is overeengekomen dat voor deze locatie, waarvoor de planvorming al enige tijd geleden is opgestart, de geluidgegevens van het verkeersmodel 2014 kunnen worden gebruikt. In het plan zijn ten behoeve van een betere aansluiting op de directe omgeving en de aanleg van een mogelijke, toekomstige hoofdfietsverbinding tussen Vinkhuizen en Paddepoel veranderingen in de verkaveling aangebracht waarbij het noordelijke bouwblok is gedraaid, waardoor de woningen nu op de openbare ruimte zijn georiënteerd en de tuinen aan de zuidzijde liggen. Het geluidscherm langs het noordelijke bouwblok is vervallen, zodat er meer woonkwaliteit is en geen tuin meer achter een hoge geluidwand. Het blok heeft nu voorkanten naar de omgeving. Dit is ook zonder een nieuw fietspad een verbetering.

Het gevolg van deze omdraaiing is dat de geluidbelasting op deze woningen toeneemt en dat de noordgevel van het noordelijke bouwblok moet worden voorzien van een dove gevel. Tevens dient voor deze planwijziging een hogere geluidwaarde te worden vastgesteld. Deze hogere geluidwaarden zijn nodig omdat vanuit de Wet geluidhinder gezien de zone langs de Westelijke ringweg 'een buitenstedelijke situatie' is waar zwaardere geluidnormen gelden dan voor een 'binnenstedelijk gebied' (vergelijk de Zonnelaan in Paddepoel-Noord).

Om meer ruimte te krijgen aan de zijde van het Reitdiep en zo weinig mogelijk inbreuk te doen op de openbare strook van 10 meter langs het Reitdiep, is het bouwplan met 0,5 tot 1 meter verschoven naar de Westelijke ringweg. Deze verschuiving staat de planvorming voor de Westelijke ringweg niet in de weg. Omdat hier al een dove gevel was voorzien, heeft deze (geringe) verschuiving geen gevolgen voor het hogere geluidwaarden besluit. Wel is bouwkundig iets zwaarder glas nodig.

Aan de zuidkant is het appartementengebouw bij de Pleiadenlaan vanwege de 10 meter vrije zone langs het Reitdiep met één stramien ingekort. Dit leidt tot een betere woonomgeving met meer openbare ruimte,

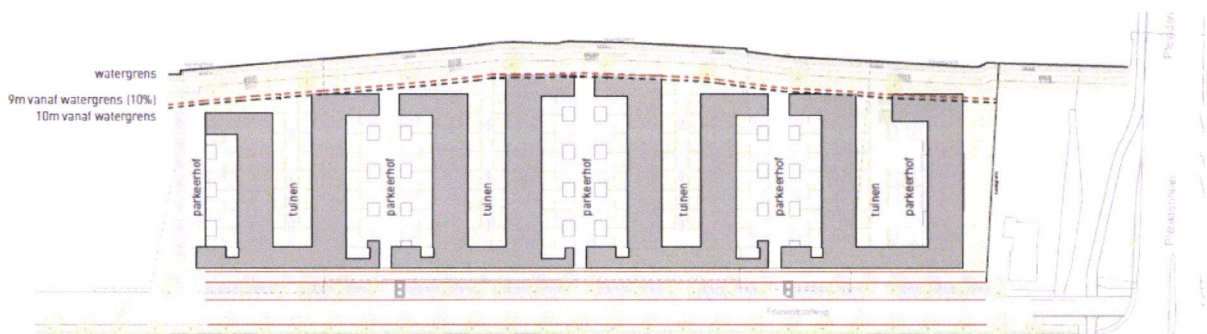
maar ook tot een iets hogere geluidbelasting. Omdat hier, net als aan de westzijde, al een dove gevel was voorzien, heeft deze wijziging geen consequenties voor het geluidwaardenbesluit.

Bovenstaande veranderingen zijn in het belang van de stedenbouwkundige kwaliteit van het bouwplan en vormen geen belemmering voor de planvorming voor de ombouw van de Westelijke ringweg. De wijzigingen blijven binnen de normen voor de hogere grenswaarden wegverkeerslawaai die op grond van de Wet geluidhinder zijn toegestaan.

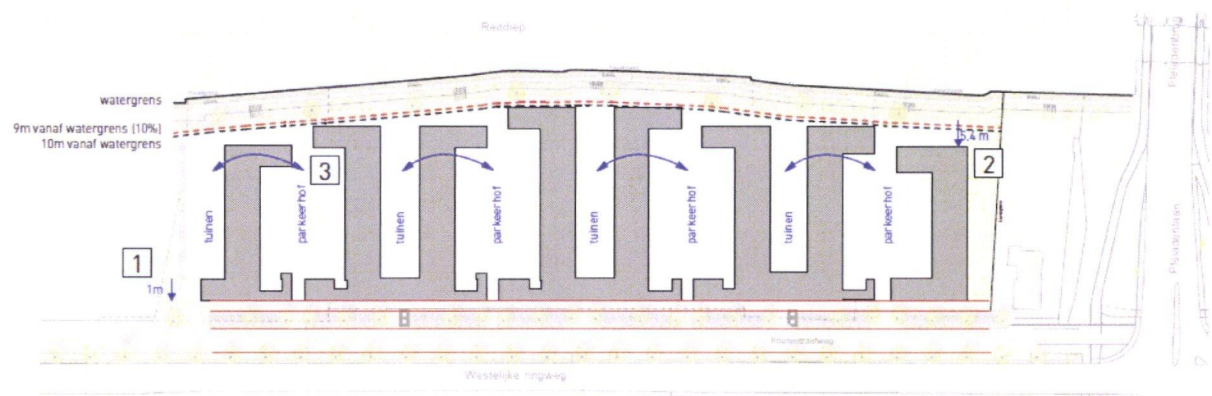
Omdat wij van mening zijn dat deze veranderingen de kwaliteit van de leefomgeving van het bouwplan ten goede komen en geen belangen worden geschaad, hebben wij het besloten het eerder ter inzage gelegde ontwerp hogere grenswaarden geluid op deze punten te wijzigen en dit ontwerp niet meer afzonderlijk opnieuw ter inzage te leggen. De wijzigingen zijn doorgevoerd in de geluidparagraaf van de toelichting van het nu voorliggende bestemmingsplan dat wij ter vaststelling voorleggen aan uw raad.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en de hierbij behorende toegestane hogere grenswaarden geluid weten potentiële huurders van de nieuwe woningen hoe hoog de maximale geluidbelasting op de gevel van hun woning mag zijn. Dit is in het belang van hun rechtszekerheid.

Juridisch bestaat de mogelijkheid nog tegen de wijzigingen die in het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn aangebracht beroep in te stellen (zie onder het kopje Vervolg van dit raadsvoorstel).



Oude ontwerp



Nieuwe ontwerp

Waterschap (waterberging)

Omdat in het plangebied weinig ruimte is voor extra waterberging en toekomstige wateroverlast zo veel mogelijk moet worden voorkomen, hebben wij over dit onderwerp nader overleg gevoerd met het Waterschap Noorderzijlvest. Dit overleg heeft geleid tot een aanvulling van de waterparagraaf, waarin concrete maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding zijn beschreven.

Naast het toepassen van vegetatiedaken, die als natuurlijke opvangbuffer voor het hemelwater dienen, wordt er op de binnenterreinen onder een hellingshoek waterpasserende verharding aangelegd, zodat het regenwater geleidelijk kan afstromen naar het rioolwaterstelsel.

Door een goed ontwerp en de aanleg van retentievoorzieningen in het plangebied kan het woningbouwplan hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. Het waterschap kan zich in de voorgestelde maatregelen vinden en gaat akkoord met de aangepaste waterparagraaf.

Veiligheidsregio (verantwoording groepsrisico)

Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van 200 meter van de Westelijke ringweg (N370), waar nieuwe ruimtelijke initiatieven moeten worden getoetst op veiligheid omdat over de ringweg vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit geldt voor alle woningbouw die tussen deze Ringweg en het Reitdiep wordt ontwikkeld.

Op grond van het Bevi (Besluit externe veiligheid) dient uw raad te besluiten dat bij het toestaan van kwetsbare objecten in deze zone, in dit geval 150 woningen, het groepsrisico externe veiligheid voor deze objecten wordt geaccepteerd.

Voor de Brivec-locatie is een groepsrisico-beschouwing uitgevoerd. Deze is later bij brief van 8 januari 2018 aangevuld met een advies van de Brandweer. Vanuit veiligheidsoogpunt is het van belang dat het plan voorziet in woningbouw voor 'zelfredzame personen'. Er is geen sprake van de huisvesting van 'verminderd zelfredzame personen'.

De Brandweer adviseert in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen aan te leggen.

Hiermee kan in het bouwplan rekening worden gehouden.

Het belangrijkste punt voor de Veiligheidsregio is een tweezijdige bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

De aanleg van een tweezijdige ontsluiting is in de hele Reitdiepzone lastig. De hoofdsluiting van de woningen is gesitueerd aan de zijde van de Friesestraatweg. In het plan Brivec zijn de openingen in de gevel zo groot dat hier een brandweer- en ziekenauto door kan.

Langs het Reitdiep komt geen auto-ontsluiting. Hier wordt een strook van 10 meter groen vrijgehouden, een openbare route waar een recreatief wandelpad is gedacht. Aan de kopse kanten van het Brivec-plan worden twee opstelplaatsen voor de hulpdiensten aangelegd, zodat zij hier in geval van calamiteit kunnen komen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast bovengenoemde wijziging in de geluidparagraaf zijn de volgende twee wijzigingen in het plan aangebracht:

- Vanwege onze werkwijze de bouwhoogte in meters en niet meer in bouwlagen aan te geven, is de bouwhoogte op de verbeelding veranderd van 3 bouwlagen naar maximaal 12 meter. De bouwhoogte voor de bebouwing bij de Pleiadenlaan is gewijzigd van 6 bouwlagen in maximaal 24 meter.
- De groene zone langs het Reitdiep met een gemiddelde breedte van 10 meter is meer rechtgetrokken, zonder de kleine uitstulpingen die op het ontwerp stonden.

Voorzieningen/sociale veiligheid

Bij de vaststelling van de 'Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone' heeft uw raad een amendement aangenomen waarin wordt gevraagd om onder andere 'voorzieningen' in de plannen op te nemen vanwege de sociale veiligheid.

Het voorliggende plan voorziet niet in 'aparte' voorzieningen. Bij dit plan zijn die ook niet nodig omdat de sociale veiligheid geborgd is doordat de meeste woningen op het maaiveld zijn gesitueerd. De bouw van woningen op deze locatie voorziet in een behoefte en past in het woningbouwbeleid van de stad.

Winkelvoorzieningen zijn niet opgenomen. Dit is ook niet wenselijk vanwege de nabijgelegen wijkwinkelcentra in Vinkhuizen en Paddepoel en winkels bij de Reitdiephaven.

Aan het aspect sociale veiligheid wordt ook aandacht besteed bij de inrichting van de circa 10 meter openbare groene zone aan de westzijde van het Reitdiep, waar een recreatieve wandelroute wordt gedacht. Hierover voeren wij overleg met bewoners uit de buurt. Hierbij is een goede openbare, energiezuinige, verlichting een belangrijk aandachtspunt.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De omwonenden zijn bij de planontwikkeling betrokken, enerzijds via de bijeenkomsten over de 'Update Ontwikkelvisie Reitdiepzone' en anderzijds via twee informatie-avonden over het bouwplan en het

bestemmingsplan. Voor de beoogde woningbouw bestaat draagvlak in de buurt ('relatief niet zo hoog, geen studenten, het wordt tijd dat dit gebied wordt ontwikkeld, mooi ontwerp met groene daken').

Financiële consequenties

De ontwikkeling wordt volledig gefinancierd door de ontwikkelaar. Er is een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten, die de gemeente voor dit plan maakt, voor rekening van de ontwikkelaar komen.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na de vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegd. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend kan alleen tegen de in het plan aangebrachte wijzigingen beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, kan de bouw van de woningen na de komende zomer starten.

Lange Termijn Agenda

Raadscommissie Ruimte en Wonen 14 maart 2018; raad 28 maart 2018.

Bij brief van 4 oktober 2017 hebben wij u over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink