

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 231**

Steller/telnr. M. Hoogvliet / 0611580583 Bijlagen 7

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> 3 ^e kwartaal Jaar 2020 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

- I. de op het plan ingediende zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig de reactienota op de zienswijzen bestemmingsplan Friesestraatweg 231;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Friesestraatweg 231 digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP645Friesestrw231-vg01 en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie van 28 februari 2018 vast te stellen en te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de hiermee gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning, overeenkomstig de ontwerpen zoals deze ter inzage hebben gelegen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de geplande woningbouw op de locatie van Vakgarage VeldmaJansen langs de Westelijke Ringweg, in het noordelijk deel van de Reitdiepzone, is dit voorjaar een bestemmingsplan in inspraak gebracht. Het betreft het plan Friesestraatweg 231 te Groningen, dat voorziet in 153 appartementen in de vrije sector. De bouwhoogte loopt trapsgewijs op en af van 3 bouwlagen tot een woonblok van 11 lagen nabij het water. Het plan heeft een ruime parkeergarage met daarboven een binnentuin met een verbinding naar het Reitdiep.

Het bestemmingsplan heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 6 zienswijzen binnengekomen. Deze geven geen aanleiding voor wijzigingen in het plan.

B&W-besluit d.d.: 15 december 2020

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Ontwikkelaar Vazet BV uit Zwolle heeft een plan ontwikkeld voor een nieuw appartementencomplex in het noordelijk deel van de Reitdiepzone, op de locatie van de huidige Vakgarage VeldmaJansen aan de Friesestraatweg 231, tussen de Stadskerk en de A-Garage. Het woningbouwplan is onderdeel van de transformatie van de bedrijvenstrook langs het Reitdiep naar een nieuw woongebied, waarvoor de raad op 19 april 2017 de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone heeft vastgesteld.



De ligging van het plangebied in het noordelijke deel van de Reithiepzone



Het nieuwe wooncomplex gezien vanaf het Reithiep

Ontwerp

Het complex bevat 153 huur- en koopappartementen in de vrije sector. De grootte van de woningen varieert tussen de 70 en 95 m². Daarmee is het project, naast enkele woningbouwplannen voor jongerenhuisvesting met kleine appartementen, een mooie toevoeging voor de woningbouw in de Reitdiepzone.

De bebouwing is stedelijk van aard en loopt in een U-vorm trapsgewijs op en af, vanaf het water met 3 tot 6 bouwlagen naar een hoog woonblok van 11 lagen aan het Reitdiep. Door de trapsgewijze benadering van het appartementengebouw oogt het vriendelijk in de nieuwe omgeving en komt hierdoor niet massaal over. De hoogte is daarnaast passend bij bestaande- en toekomstige hoogbouw in de omgeving van de Friesestraatweg. Door de U-vorm ontstaat een autovrije besloten binnentuin die aan drie zijden ontsloten wordt door de appartementen en zodoende afgeschermd is van de stedelijke verkeersader. Aan de Noordoostzijde staat de binnentuin in verbinding met de nieuwe recreatiezone/wandelroute, het water en de groene kade langs het Reitdiep. Hiermee blijft een strook van 10-15 meter langs de oever van het Reitdiep onbebouwd en behoudt tevens zijn groene inrichting. Tevens wordt de noord- en zuidkant van het plangebied aangeplant met bomen en groen.

Onder de binnentuin wordt een ondergrondse parkeerkelder met circa 180 parkeerplaatsen aangelegd en op de begane grond bergingen voor fietsen, zowel voor bewoners als voor de bezoekers.



Geluid

De locatie Friesestraatweg 231 is hoogbelast door het wegverkeerslawaai van de Westelijke Ringweg/ N370. Bij woningbouw op zo'n locatie gelden de strikte normen en bepalingen van de Wet geluidhinder. Net als bij de plannen Crossroads en Portland is een woningbouwplan ontworpen dat voldoet aan de reguliere kaders van deze wet. Het voornemen is om de gevolgen van de geluidbelasting vanwege de WRW/N370 voldoende te beperken door de gevels van de betrokken woningen waar nodig te voorzien van adequate geluidafschermende constructies c.q. maatregelen. In het ontwerp hogere-waardenbesluit op basis van de Wet geluidhinder wordt per woning/gevel vastgelegd wat dit betekent voor de gevelconstructie en de vereiste gevelisolatie. Zo krijgen de woningen met een hoge geluidbelasting een inpandig balkon met een gesloten borstwering en een geluidabsorberend plafond. Eén en ander wordt nader geregeld in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwplan

Milieueffect-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 160 woningen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

In juni 2019 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel “Reitdiepzone kredietaanvraag, MER en coördinatiebesluit”. Hierin is aangegeven dat het totaal aantal nieuwe woningen in de Reitdiepzone naar alle waarschijnlijkheid boven de 2.000 komt. Daarmee is een milieueffectrapportage noodzakelijk. De MER wordt daarom gekoppeld aan een Structuurvisie. De voorbereidingen voor de milieueffectrapportage en de structuurvisie zijn gestart.

In de commissievergadering van 15 april 2020 hebt u gesproken over de Notitie reikwijdte en detailniveau voor deze m.e.r. Deze woningbouwontwikkeling wordt, net als de aanpak van de westelijke ringweg, in de m.e.r. meegenomen als vaststaand uitgangspunt; de aantallen zijn ook daadwerkelijk opgenomen in de scenario's voor het m.e.r. en de Structuurvisie. Deze ontwikkeling is dus niet afhankelijk van de m.e.r., maar past in alle scenario's voor de ontwikkeling van dit gebied.

Voor de al opgestarte plannen wordt volstaan met een m.e.r.-beoordelingsnotitie omdat het aantal woningen per plan maar ook in totaal nog onder de 2.000 blijft (Naast de 153 woningen in dit plan zijn dat Woldring 435, Brivec 150, Crossroads 290).

Coördinatieregeling

Voor het bestemmingsplan Friesestraatweg 231 is een concreet bouwplan opgesteld, dat de ontwikkelaar zo spoedig mogelijk wil realiseren. De ontwikkelaar heeft daarom verzocht voor zijn bouwplan de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te passen. De raad heeft in zijn vergadering van 26 juni 2019 met dit voorstel ingestemd en besloten dat dit mogelijk is voor de hele Reitdiepzone.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan zijn op basis van dit coördinatiebesluit gelijktijdig ter inzage gelegd. Tegen de plannen zijn 6 zienswijzen ingebracht (zie onder Maatschappelijk draagvlak en participatie).

Kader

- Ontwikkelstrategie Reitdiepzone, vastgesteld 19 april 2017
- Omgevingsvisie 'The Next City', vastgesteld 26 september 2018

Argumenten en afwegingen

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 231 heeft samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerp hogere geluidwaarden besluit van 17 september tot en met 28 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen binnengekomen.

1. Wijkoverleg Vinkhuizen
2. Bewoners van een adres aan de Avondsterlaan
3. Bewoners van een adres aan de Avondsterlaan
4. Bewoners van een adres aan de Avondsterlaan
5. Stadskerk
6. Commissie verkeer en Veiligheid Reitdiepwijk

De zienswijzen zijn inhoudelijk grotendeels gelijk aan de eerder ingediende inspraakreacties. De zienswijze van de commissie Verkeer en veiligheid Reitdiepwijk is nieuw.

De zienswijze van Wijkoverleg Vinkhuizen gaat in op geluidsbelasting, luchtkwaliteit, de openbaar vervoer ontsluiting en fietsroutes, een aanlegsteiger, parkeren, en de noodzakelijkheid van de bouw.

De drie zienswijzen van de bewoners van de Avondsterlaan zijn nagenoeg van dezelfde strekking en komen grotendeels overeen met hetgeen ook is ingebracht in de eerdere inspraakronde. Deze inspraakreacties hadden betrekking op de locatie, hoogte, schaduwwerking, windhinder, het ontbreken van een MER, privacy, woongenot, verkeerveiligheid, doorstroming en waardevermindering. Daarnaast hebben indieners aanvullende punten aangevoerd. Met name de hoogte, gekozen locatie, schaduwwerking, windhinder, geluids -en verkeershinder wordt als bezwaarlijk ervaren. Een bouwplan met meer laagbouw zou de voorkeur hebben.

De Stadskerk geeft aan niet op de hoogte te zijn geweest van de informatie avond en maakt zich zorgen over de eigen gebruiksmogelijkheden nu er woningen naast komen.

De Commissie Verkeer en Veiligheid Reitdiepwijk geeft aan dat er onvoldoende gekeken is naar de gevolgen van de verkeersstroom en de verkeersafwikkeling, er ontbreekt een MER, parkeren is niet afdoende geregeld en het veiligheidsonderzoek heeft geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

Voor ons uitgebreide commentaar op de ontvangen zienswijzen verwijzen wij naar de bij dit raadsvoorstel behorende reactienota zienswijzen. Hieronder geven wij in het kort ons standpunt ten aanzien van de ingebrachte punten.

Ad 1 Wijkoverleg Vinkhuizen

De geluidbelasting vanwege de Westelijke Ringweg is hoog. Dat erkennen wij ook. Dat betekent niet dat plannen daarom geen doorgang zouden kunnen vinden. Het bouwplan wordt uitgevoerd met dove gevels en inpandige balkons, die mechanisch geventileerd worden conform de normen van het bouwbesluit. Daarnaast blijkt uit het uitgevoerde geluidonderzoek dat het overgrote deel van de binnentuin de geluidbelasting ten hoogste 53 dB bedraagt. Wij achten dit een acceptabel niveau voor een buitenruimte. De normen van de Wet geluidhinder worden niet overschreden. Ten aanzien van de luchtkwaliteit kan worden vermeld dat de plaatselijke luchtkwaliteit in een rond het plangebied voldoet aan de gezondheidskundige advieswaarden van de WHO en geen beletsel vormt voor de voorgenomen woningbouw.

Op dit moment is geen duidelijkheid is over nieuwe bushaltes bij nieuwe onderdoorgangen als de Ring West wordt gereconstrueerd. De locatie is inderdaad niet ontsloten via openbaar vervoer. De betreffende passage in de toelichting wordt hierop aangepast. Dat zelfde geldt voor de passage over de aanlegsteiger. Deze wordt niet aangelegd.

Ten aanzien van parkeren worden geen problemen verwacht omdat de norm per wooneenheid hoger ligt en deze ook door de aanvrager is verwerkt in de bouwplannen van het complex. De ontwikkeling van de zone is nu noodzakelijk om te kunnen voorzien in de grote behoefte aan woningen in de stad. Groningen heeft voor de komende jaren een belangrijke woningbouwtaakstelling en kan niet wachten op de aanpak van Ring West.

Ad 2, 3 en 4 bewoners Avondsterlaan

De drie zienswijzen van de bewoners van de Avondsterlaan zijn nagenoeg van dezelfde strekking en komen grotendeels overeen met hetgeen ook is ingebracht in de eerdere inspraakronde. Voor de beantwoording van die punten verwijzen wij naar de eerdere reactienota die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Op de door indieners aanvullende punten wordt hieronder in gegaan.

De Reitdiepzone is geen landelijk gebied, maar een strook in stedelijk gebied die vanouds een bestemming voor bedrijven ('handel en nijverheid') heeft. De zone is aangewezen als een transitiegebied van werken naar (gemengd) wonen. Bij een nieuwe bestemming moet worden afgewogen of de effecten van de nieuwe ingrepen voor omwonenden aanvaardbaar zijn. Bij veranderingen in dergelijk stedelijk gebied bestaat daarom geen recht op handhaving van de bestaande situatie en het uitzicht, er is altijd kans op verandering en in die zin een risico. Wij achten deze ontwikkeling op deze locatie als passend. Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Groningen voor dit gebied, waarin het uitgangspunt is compact en intensief te bouwen (duurzaam ruimte gebruik). Wij zijn van mening dat de gezien de situering en afstand tot bestaande bebouwing (circa 90 meter) de hinder ten gevolge van het plan voor de bewoners van de Avondsterlaan niet onacceptabel is. Dat geldt ook ten aanzien van de schaduwwerking windhinder die uitgaat van de hoogbouw. Er zal inderdaad sprake zijn van enige schaduwwerking als gevolg van de hoogbouw maar volgens ons is er geen sprake van een onacceptabele situatie en wordt het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Avondsterlaan niet onevenredig aangetast. De kans op windhinder en stormschade ten gevolge van het plan Friesestraatweg 231 voor de bewoners van de Avondsterlaan is klein.

Voor de ontwikkeling van het plan Friesestraatweg 231 is een vormvrije mer-beoordeling opgesteld, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Geconcludeerd wordt dat door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Een MER is daarom niet noodzakelijk. Het

gaat hier om een plan met een relatief beperkt aantal woningen (153), dat ver onder de MER-norm van 2.000 ligt. Omdat het er nu naar uit ziet dat in groter verband op langere termijn het aantal woningen in de Reitdiepzone dit aantal te boven zal gaan, wordt nu gewerkt aan het opstellen van een Structuurvisie met bijbehorende MER voor de hele Reitdiepzone.

Ad 5 De Stadskerk

Het huidige gebruik van De Stadskerk kan niet worden beperkt door de nu voorliggende nieuwbouw. De kerk heeft een rechtsgeldige omgevingsvergunning van 24 juni 2011. Bovendien zijn de nieuwe bewoners van het plan Friesestraatweg 231 op de hoogte danwel dat zij worden geïnformeerd dat zij naast een kerk komen te wonen met geluid tijdens de kerkdiensten.

Ad 6 Commissie Verkeer en Veiligheid Reitdiepwijk.

De toelichting bij een bestemmingsplan dient een afweging ten aanzien van parkeren en verkeer te bevatten. Deze is terug te vinden in paragraaf 2.2.4. De ontwikkeling aan de Friesestraatweg 231 heeft geen directe relatie met Reitdiepshaven. Het verkeer van en naar de nieuwbouw zal vrijwel volledig gebruik maken van de aansluiting van de Hoogeweg op de westelijke ringweg. Zoals ook in de toelichting is uiteengezet zal het gaan om een beperkte toename het verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Ten aanzien van het punt over een MER verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijzen van de bewoners van de Avondsterlaan onder Ad 2. Ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar de reactie die ook gegeven is onder Ad 1. Ten aanzien van het veiligheidsonderzoek wordt er op gewezen dat de onderzoeken inderdaad gebaseerd zijn op de huidige (verkeers)situatie.

Geen van de zienswijzen geven aanleiding om het plan inhoudelijk te wijzigen. Wel worden twee tekstuele onjuistheden in de toelichting aangepast. Dit betreft de opmerking ten aanzien van het openbaar vervoer en de suggestie dat er een steiger zou komen aan het Reitdiep, wat niet het geval is. Beide zijn ondergeschikte wijzigingen en veranderen niets aan de opzet van het plan. Omdat het slechts aanpassingen in de toelichting betreft wordt voorgesteld om de zienswijzen verder niet over te nemen zodat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Voor ons uitgebreide commentaar op de ontvangen zienswijzen verwijzen wij naar de reactienota op de zienswijzen welke als bijlage is bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Over het bestemmingsplan is een participatie-bijeenkomst gehouden, in de Stadskerk aan de Friesestraatweg. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraakprocedure 4 weken ter inzage gelegen en is overleg gevoerd met diverse organisaties. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwplan samen met het hogere geluidwaardenbesluit op grond van de Coördinatie­regeling 6 weken ter inzage gelegen, van 17 september tot en met 28 oktober 2020.

Financiële consequenties

Voor wat betreft de planontwikkeling Friesestraatweg 231 hebben de ontwikkelaar en het garagebedrijf op 21 november 2019 “op locatie” de koopovereenkomst getekend en is tussen de ontwikkelaar en de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten, op basis waarvan de ontwikkelaar de plankosten vergoedt en een bijdrage betaalt aan de (her)inrichting van het openbaar gebied. Daarom is geen exploitatieplan nodig.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan samen met de omgevingsvergunning voor het bouwplan op grond van de Coördinatie­regeling 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij door een belanghebbende binnen deze termijn een voorlopige voorziening is gevraagd.

In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Lange Termijn Agenda

3^e kwartaal 2020

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.