

Voorontwerpbestemmingsplan
Onderwerp Friesestraatweg 181 (Gembetonlocatie)

Steller J.A. Klok

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 06 Bijlage(n) 4

Ons kenmerk



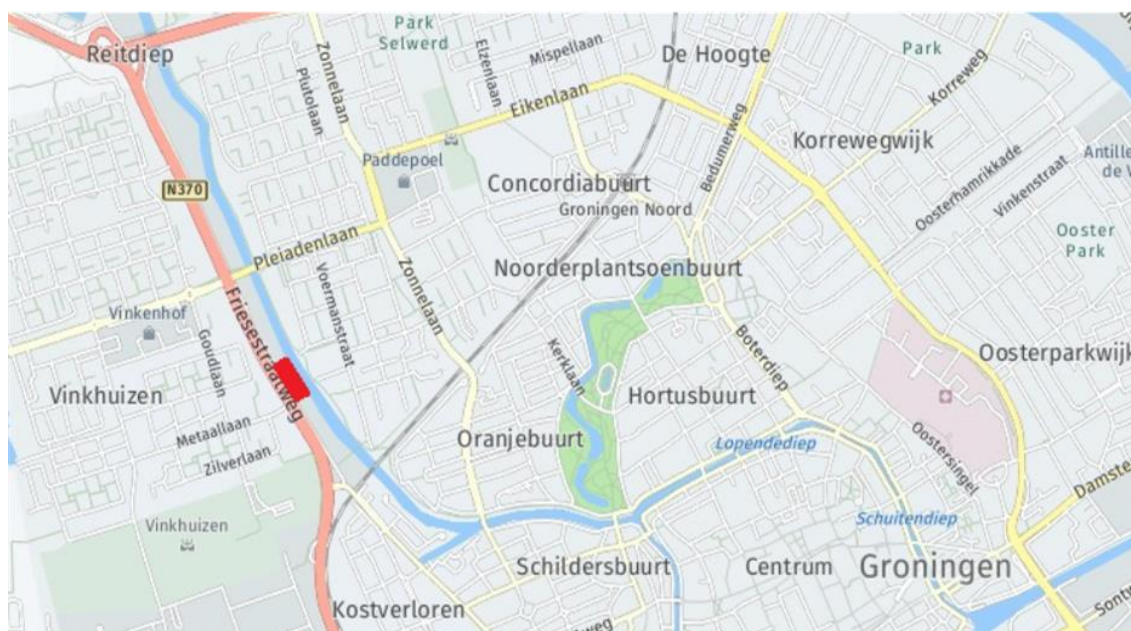
Datum 12-02-2020 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Voor de voormalige Gembetonlocatie, Friesestraatweg 181, is een grootschalig woningbouwplan ontwikkeld, bestaande uit 575 woningen.



Ligging plangebied midden in de Reitdiepzone bij de Westelijke Ringweg

Historie

Het bedrijf Gembeton Groningen BV (gietvloeren en betonelementen) is in 2006 verplaatst naar het bedrijventerrein Eemspoort. Het vrijgekomen terrein is door de gemeente aangekocht. Op het terrein stonden o.a. kantoorruimte, bedrijfsloods en een betoncentrale. De locatie was aanvankelijk onderdeel van de stedenbouwkundige Studie

Intense Laagbouw van 2009, die voorzag in een intens grondgebonden programma in een stedelijke setting. De ontwerpen die voor deze locatie waren bedacht waren echter vanwege de economische crisis niet haalbaar. In de manifestatie Bouwjong! (2012) verschoof het accent naar grootschalige studentenhuusvesting.

In 2016 toonde Vastgoed Projectontwikkeling Groningen BV zich bereid deze locatie te ontwikkelen. Deze partij had in reactie op het Bidbook voor beleggers in 2015 in Vinkhuizen een locatie aan de Siersteenlaan van de gemeente gekocht en tot volle tevredenheid ontwikkeld.

Het plan

In 2016 vonden de eerste verkennende gesprekken voor de invulling van de Gembetonlocatie plaats. Aanvankelijk was het de bedoeling om hier een programma met jongerenhuusvesting te realiseren. Na meerdere gesprekken tussen ontwikkelaar en gemeente is dit programma bijgesteld en op verzoek van de gemeente ook sociale huur in het plan opgenomen.

De planontwikkeling heeft geresulteerd in het nu voorliggende bouwplan, bestaande uit 500 zelfstandige studio's die nodig zijn voor de woningbehoefte onder jongeren (waaronder internationale studenten) en 75 sociale huurappartementen voor tweepersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen.

Het bouwplan vormt een belangrijke bijdrage aan het realiseren van jongerenhuusvesting in onze stad, passend in het convenant studenten-en jongerenhuusvesting in Groningen 2019-2022 ('BouwJong 2.0') en het Meerjarenprogramma Wonen 2020-2023 met als één van de uitgangspunten om 30% van de totale woningbouwproductie in de sociale huur te realiseren. Verder is het beoogde woningbouwplan in overeenstemming met de Ladder van duurzame verstedelijking (zuinig ruimtegebruik, duurzaam gasloos bouwen). Ook past het plan in door u op 19 april 2017 vastgestelde Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone.

De bouwhoogte varieert van 20 tot maximaal 35 meter (11 bouwlagen) en loopt trapsgewijs af naar het water waardoor een prettige overgang ontstaat tussen de drukke Westelijke Ringweg en de open ruimte van het Reitdiep.

De architectuur is geïnspireerd op de oudste nog aanwezige bebouwing aan het Reitdiep, de voormalige melkfabriek De Ommelanden. Daarmee past het nieuwe woningbouwplan in de traditie van een industriële omgeving en heeft het de naam Portland gekregen.

Met de transformatie van deze locatie van zware industrie naar nieuwe woningbouw wordt de kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving verhoogd. De dijk langs het Reitdiep wordt een openbare route waar men kan wandelen, joggen, de hond uitlaten enz. Hier komt een groene meer natuurlijke kade. Deze groene route langs het Reitdiep wordt via ruimtes tussen de nieuwe woningbouwblokken verbonden met de Friesestraatweg, waardoor de toegankelijkheid en de beleving van het Reitdiep directer is.

Naar aanleiding van de participatie (zie verderop in deze brief en bijlagen 10 en 11 van het Bijlagenpakket bij het bestemmingsplan) wordt meer groen in het plan gebracht.



Aanzicht vanaf Friesestraatweg



Aanzicht vanaf het Reitdiep

Binnen het bouwplan is een parkeerdek opgenomen waar het aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd dat op grond van de gemeentelijke parkeernormen is vereist. Om beter te kunnen borgen dat deze parkeerplaatsen door de eigen bewoners worden benut, wordt in de planregels aan de bepaling dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, toegevoegd: *‘dat deze parkeerplaatsen in stand worden gehouden en worden aangewend voor de bewoners van de gebouwen’*.

Geluid

Het plangebied Friesestraatweg 181 is een hoogbelaste locatie door het wegverkeerslawaai van de WRW/N370. 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. 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 geluidafschermende constructies c.q. maatregelen. 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, vergelijkbaar met de woontoren van het project Crossroads.

Milieueffect-beoordeling

In het raadsvoorstel “Reitdiepzone kredietaanvraag, MER en coördinatiebesluit” hebben wij aangegeven dat het er naar uitziet dat het totaal aantal nieuwe woningen in de Reitdiepzone boven de 2.000 komt en dat het daarom juridisch noodzakelijk is een Milieu Effect Rapportage met een Structuurvisie op te stellen.

Tot op heden is dit nog niet nodig vanwege het aantal woningen (Woldring 435 woningen, Brivec 150 woningen en Crossroads 290 woningen). Ook bij dit woningbouwplan Portland, Friesestraatweg 181 met een maximum aantal van 575 kan nu nog worden volstaan met een MER-beoordelingsnotitie, omdat het totaal aantal woningen onder de 2.000 blijft. Maar als het woningbouwtempo blijft groeien, is een uitgebreid MER-rapport met de bijbehorende procedure op grond van de Wet milieubeheer verplicht.

Deze MER is geen op zichzelf staand document, maar moet worden gekoppeld aan een ruimtelijk document, in dit geval een Structuurvisie, die de uitwerking is van onze Omgevingsvisie Next City en de eerder vastgestelde Ontwikkelstrategie Reitdiepzone. In uw vergadering van 26 juni 2019 heeft uw raad ingestemd met het voorstel om een Structuurvisie en een MER voor de hele Reitdiepzone op te stellen. Op bijlage 2 van het bijbehorende raadsvoorstel is het plangebied voor deze MER aangegeven: de Reitdiepzone langs de Friesestraatweg en het Reitdiep, tussen de spoorlijn naar Delfzijl aan de zuidzijde bij plan Crossroads en de Noordelijke Ringweg N370. De startnotitie voor deze MER, de Notitie Reikwijdte en Detailniveau, is inmiddels gereed en wordt binnenkort in procedure gebracht.

Coördinatie-regeling

Voor het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 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 de aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend. Vandaar dat de ontwikkelaar, net als bij het plan Crossroads, verzoekt voor zijn bouwplan de coördinatie-regeling ex. artikel 3.30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te passen. Dan kunnen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Tegen deze besluiten kan in één keer bezwaar en beroep worden aangetekend. Dit voorkomt meerdere procedures tegen het zelfde bouwproject. Ook bij het concrete bouwplan Portland, Friesestraatweg 181 ligt deze procedure voor de hand.

Financiële consequenties

Om de woningbouwplannen in de Reitdiepzone mogelijk te maken, zijn diverse voorzieningen nodig in de openbare ruimte (Ventweg/Friesestraatweg) zoals een gescheiden rioolstelsel, ruimte voor nieuwe kabels en leidingen, ruimte voor afvalcontainers en voor groen. In uw raadsvergadering van 26 juni 2019 heeft u besloten besloten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte een aanvullend voorbereidingskrediet van 400.000 euro beschikbaar te stellen. Voor wat betreft de planontwikkeling Friesestraatweg 181 zijn met de initiatiefnemer Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV anterieure overeenkomsten gesloten waarmee de kosten voor dit bouwproject verhaald worden op de ontwikkelaar: een exploitatie-overeenkomst en een koopovereenkomst.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Over het bouwplan is op 9 april 2019 in de Stadskerk een inloopavond georganiseerd. Deze avond is goed bezocht. Op de avond is de *website FriesestraatwegGroningen.nl*, 'Wonen tussen stad en ommeland' gepresenteerd met een korte videopresentatie. Via het reactieformulier op deze website konden omwonenden schriftelijk hun mening over het plan geven.

Enkele bewoners zijn positief over de voorgestelde planontwikkeling en vinden dit een verbetering ten opzichte van de oude situatie met (zware) bedrijvigheid. Ook zijn kritische geluiden naar voren gebracht, met name door enkele bewoners van de Voermanhaven. Zij vinden de bebouwing te massaal en te hoog en vrezen geluidsoverlast vanwege geluidweerskaatsing.

Op 4 september 2019 hebben de ontwikkelaar en de architect in hotel Van der Valk met een aantal bewoners van de Voermanhaven gesproken. Om geluidhinder te beperken worden de sport/basketvelden boven het parkeerdek vervangen door een binnentuin met groenvoorzieningen en komt de grote steiger als centrale ontmoetingsruimte langs het Reitdiep te vervallen (zie bijlage 10 van het Bijlagenpakket).

Uit de bezonningsdiagrammen die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen, blijkt dat vanwege de afstand tussen de Voermanhaven en de nieuwe

bebouwing (circa 100 meter) het grootste deel van het jaar geen sprake is van een wezenlijke toename van schaduwwerking. Alleen in de avonduren in het voor- en najaar is sprake van toename van schaduw, maar voor een stedelijk ontwikkelingsgebied is dit niet onevenredig.

Bij brief van 29 mei 2019 hebben bewoners van de Voermanhaven e.o. deze zorgen over het bouwplan aan de gemeente geuit. Deze brief is door ons op 27 juni 2019 beantwoord. Daarnaast zijn op ambtelijk niveau telefoongesprekken met een vertegenwoordiger van de bewoners Voermanhaven gevoerd (o.a. op 17 september 2019), waarbij informatie is verstrekt over de planologische procedure.

Vervolg

Over het voorontwerpbestemmingsplan voeren wij overleg met de provincie, de betrokken rijksdiensten, het waterschap, GGD en andere adviseurs en belanghebbenden. Tevens leggen wij het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Algemene Inspraakverordening schriftelijk ter inzage gedurende 4 weken. Omwonenden krijgen zo de gelegenheid de laatste versie van het plan in te zien en hierop een inspraakreactie in te dienen.

Na het verwerken van de overleg en inspraakreacties wordt het voorontwerpplan uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd. Wij zullen u informeren over de ingekomen reacties en ons commentaar hierop.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.