

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 181**
Steller/telnr. R. Sieben/ 06 - 43554958 Bijlagen **5**

Classificatie **• Openbaar** ○ Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder R. van der Schaaf

Langetermijn agenda (LTA) Raad **LTA ja:** **Maand 0 Jaar 2022**
LTA nee: **Niet op LTA**

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de op het plan ingediende zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig het Zienswijzenverslag bestemmingsplan "Friesestraatweg 181";
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan "Friesestraatweg 181"(plan Portland) digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP602Friesestrw181-vs01.gml vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

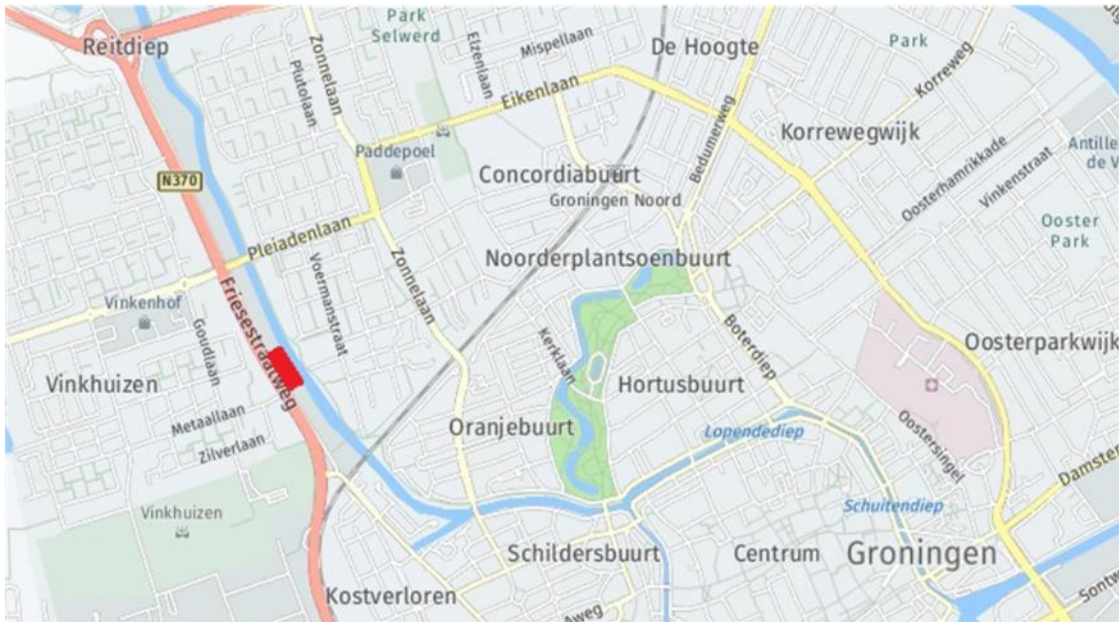
Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 (plan Portland) vast te stellen. Het betreft het plan Friesestraatweg 181 te Groningen, dat voorziet in 500 jongerenstudio's en 75 tweepersoons sociale huurappartementen. De bouwhoogte varieert van 20 tot 35 meter (11 lagen). Het project heeft de naam Portland gekregen. Dit bestemmingsplan is in het kader van de Coördinatieregeling samen met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan ter inzage gelegd van . Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in het Zienswijzenverslag met het voorstel de zienswijzen niet over te nemen en het bestemmingsplan vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Ontwikkelaar Vastgoed Projectontwikkeling Groningen BV heeft een plan ontwikkeld voor een nieuw appartementencomplex in het zuidelijk deel van de Reitdiepzone, op de voormalige Gembetonlocatie aan de Friesestraatweg 181, naast het complex van Woldring. 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. Bij brief van ~ 2021 hebben wij de raad over het initiatief nader geïnformeerd.



De ligging van het plangebied in het noordelijk deel van de Reitdiepzone



Het nieuwe wooncomplex Portland gezien vanaf het Reitdiep

Programma

Het complex bevat 500 zelfstandige studio's voor (internationale) studenten en 75 sociale huurappartementen voor tweepersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen. Het bouwplan vormt een belangrijke bijdrage aan het realiseren van jongerenhuisvesting in onze stad, passend in het convenant studenten- en jongerenhuisvesting 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. Het bouwplan levert een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke realisatie van studentenhuisvesting en sociale huur.

Ontwerp

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. 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, MER en Coördinatie-regeling

Geluid

De locatie kent net als de andere Reitdiepprojecten een hoge geluidsbelasting door het wegverkeerslawaai van de Westelijke Ringweg. Het ontwerp voldoet aan de reguliere kaders van de Wet geluidhinder. De gevolgen van de geluidbelasting worden beperkt door de gevels van de betrokken woningen waar nodig te voorzien van 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 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. Door deze maatregelen kan worden voldaan aan de geluidsnormen en daarom zijn er hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder verleend. Een en ander wordt nader geregeld in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Milieueffect-beoordeling

In het Besluit m.e.r. ligt de drempel voor een milieueffectrapportage op 2000 woningen. Lange tijd leek die drempel in de Reitdiepzone niet gehaald te worden. In het raadsvoorstel "Reitdiepzone kredietaanvraag, MER en coördinatiebesluit" is echter geconstateerd dat het er toch naar uitziet dat het totaal aantal nieuwe woningen in de Reitdiepzone boven de 2.000 komt. Daarom is een milieueffectrapportage noodzakelijk. We koppelen de MER aan een Structuurvisie. De voorbereidingen voor de milieueffectrapportage en de structuurvisie zijn gestart. Voor de al opgestarte plannen volstaan we echter nog met een m.e.r.-beoordeling, ook omdat het aantal woningen daarin nog onder de 2.000 blijft (Dykstaete 153 woningen, Woldring 435, Brivec 150, Crossroads 290, Portland 575).

Uit het MER behorend bij de Structuurvisie komt naar voren dat alle ontwikkelingen in de Reitdiepzone gezamenlijk een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het Groepsrisico (GR) voor externe veiligheid gaan veroorzaken. In het MER worden alle al gerealiseerde plannen (bijv. Woldring), opgestarte plannen (bijv. Portland) en alle toekomstige ontwikkelingen gezamenlijk beoordeeld. De overschrijding van de oriëntatiewaarde ontstaat bij de doorontwikkeling van de Reitdiepzone. Voor Portland als project geldt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Van een overschrijding van de oriëntatiewaarde kan gemotiveerd worden afgeweken. In het MER wordt voor de toekomstige ontwikkelingen gekeken naar een ontspannen en intensieve variant. Een ontspannen variant zal een lagere overschrijding van de oriëntatiewaarde laten zien. Zoals eerder met u besproken kijken wij nadrukkelijk naar deze ontspannen variant. In het voorstel rond de Structuurvisie zullen wij u daar een separaat voorstel voor doen.

Zienswijzen

Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Belangrijkste punten uit de zienswijzen zijn het stedenbouwkundig concept van het gebouw (omvang en hoogte), geluid, verkeers- en parkeerproblematiek en de doelgroep voor het bouwplan. De wijze van inpassing van het woningbouwproject in de omgeving, als onderdeel van de totale (woningbouw)opgave in de Reitdiepzone, maakt dat voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden.

Coördinatie-regeling

De ontwikkelaar wil graag snel beginnen met de bouw en heeft de omgevingsvergunning inmiddels aangevraagd. De procedure zal plaatsvinden met de coördinatie-regeling. Op 26 juni 2019 heeft de raad al een coördinatiebesluit genomen als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp van het hogere waardebesluit worden na de zomervakantie tezamen ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Vervolgens wordt ook de rechtsbescherming geconcentreerd: na de verwerking van de zienswijzen en de vaststelling van de respectievelijke besluiten, staat tegen alle besluiten beroep open in één instantie bij de Raad van State. Dit voorkomt meerdere procedures tegen hetzelfde bouwproject. Vanwege de Crisis- en herstelwet geldt ook nog een procedurele versnelling mocht het tot een beroep bij de Raad van State komen. Ook bij de plannen Crossroads en Dijkstaete wordt de coördinatie-regeling toegepast.

Kader

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (vaststelling bestemmingsplan)

Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Coördinatie-regeling)

Argumenten en afwegingen

Het plan voldoet aan de beleidskaders voor de herontwikkeling van de Reitdiepzone.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In 2019 is de omgeving meerdere malen bij het plan betrokken geweest, onder meer:

- 9 april 2019 inloopavond in de Stadskerk: enkele positieve reacties, maar ook zorgen bewoners Voermanhaven over te massale bebouwing en vrees voor geluidsoverlast
- mei 2019 brief van en aan bewoners Voermanhaven
- 4 september 2019 gesprek ontwikkelaar en de architect met aantal bewoners van de Voermanhaven. 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).

Tijdens de inspraakperiode in februari-maart 2020 zijn 4 reacties ontvangen, waarvan een individuele reactie over de architectuur en eentje over parkeren. Het Wijkoverleg Vinkhuizen voert net als bij eerdere Reitdiepplannen meerdere zaken aan, over onder meer naamgeving, architectuur, verkeer- en parkeren, geluid, groen, water en afval.

De bewoners van de Voermanhaven verwijten de overheid onbetrouwbaarheid vanwege de veranderingen in de plannen door de jaren heen. In een onlangs opgestarte internetpetitie pleit de woordvoerder overigens voor meer laagbouw en groen in de Reitdiepzone. De bewoners maken zich verder zorgen over het hoge aandeel studenten in de Reitdiepzone, geluidsoverlast door diverse oorzaken en over parkeren. Zij spreken ook hun teleurstelling uit dat hun inbreng in het voortraject niet heeft geleid tot aanpassingen in de plannen.

De overlegreacties gaan vooral over de gezondheidsaspecten en mogelijke maatregelen ten aanzien van het verkeerslawaaï (GGD en provincie), luchtkwaliteit binnen en buiten (GGD) en regeltechnische zaken rond waterafvoer (waterschap Noorderzijlvest). De Omgevingsdienst vroeg terecht om de veiligheidszone voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op te nemen, hetgeen is gebeurd.

Voor het commentaar op de inspraak- en overlegreacties wordt korthedshalve verwezen naar de Nota inspraak en overleg.

Het ontwerpbestemmingsplan is (nogmaals) aan de vaste overlegpartners toegestuurd. Vanuit de Provincie en ODG zijn geen nadere opmerkingen meer gemaakt. In overleg met de betrokken Waterschappen is de hoeveelheid waterberging berekend.

Tijdens de zienswijzenperiode zijn er zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen komen grotendeels overeen met de inspraakreacties en zijn beantwoordt in het Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 181.

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. De raad heeft in zijn vergadering van 26 juni 2019 besloten een aanvullend voorbereidingskrediet van 400.000 euro beschikbaar te stellen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, waarmee het totale beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet nu 709.000 euro is. Voor het vervolg dient er een (aanvullend) plankosten- en uitvoeringskrediet te komen om de (her)inrichting van de openbare ruimte daadwerkelijk ter hand te kunnen nemen. De kredietaanvraag is inmiddels ook op route voor besluitvorming, zodat in principe in de tweede helft van dit jaar (voor een deel van het tracé) kan worden begonnen met de (her)inrichting van het openbare gebied.

Op 1 juli 2020 heeft Uw Raad het grondexploitatiecomplex Friesestraatweg 181, inclusief de grondexploitatiebegroting, vastgesteld en de totale kosten bepaald op €3.886.000,- op eindwaarde 31-12-2022 en besloten deze kosten te dekken uit €2.946.000,- grondopbrengsten en €100.000,- bijdragen van derden.

Voor wat betreft de planontwikkeling Friesestraatweg 181 hebben de ontwikkelaar en de gemeente een koopovereenkomst en een exploitatieovereenkomst getekend, 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

Na vaststelling van het bestemmingsplan staat er voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS)

Lange Termijn Agenda

Het plan is een onderdeel van de Reitdiepzone waarover de raad eerder besluiten heeft genomen. Het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 te Groningen staat op de LTA voor januari

**Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,
Koen Schuiling**

**secretaris,
Christien Bronda**

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.