

Raadsvoorstel



Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 175
Telnr. 14 050 Bijlagen 3

Registratienummer 130738-2024
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 10 Jaar 2024
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de op het plan ingediende zienswijzen niet over te nemen overeenkomstig het zienswijzenverslag “Friesestraatweg 175”;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan “Friesestraatweg 175” digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP601Friesestrw175-vg01 vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Friesestraatweg 175 voorziet in de bouw van maximaal 160 appartementen en betreft een uitwerking van de Structuurvisie Reitdiepzone. De appartementen zijn circa 50 m² tot 80 m² groot en zijn bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens. De appartementen worden voor particulieren te huur aangeboden. De appartementen zijn verdeeld over meerdere gebouwen en verschillende bouwlagen. Het bouwdeel aan het Reitdiep is het hoogst met 11 bouwlagen. Het stedelijk profiel dat ontstaat als gevolg van de bouwdichtheid en de bouwhoogte past in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Dit is vastgelegd in de door de raad op 6 juli 2022 vastgestelde Structuurvisie Reitdiepzone. Die strategie voorziet (op deze plek) in een dichte, hoge bebouwing. De achterliggende gedachte is efficiënt ruimtegebruik, gelet op de omvangrijke bouwopgave en de beperkt beschikbare ruimte in de stad. Door de dichte, hoge bebouwing aan de zijde van de Friesestraatweg kan een aantrekkelijke verblijfsruimte aan de binnenzijde worden gecreëerd, met een koppeling met het Reitdiep.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan Friesestraatweg 175 voorziet in de bouw van maximaal 160 appartementen en betreft een uitwerking van de Structuurvisie Reitdiepzone. De appartementen zijn circa 50 m² tot 80 m² groot en zijn bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens. De appartementen worden voor particulieren te huur aangeboden. De appartementen zijn verdeeld over meerdere gebouwen en verschillende bouwlagen.

Het bouwdeel aan het Reitdiep is het hoogst met 11 bouwlagen. De bouwhoogte zal daar maximaal 39 meter bedragen. Aan de zijde van de Friesestraatweg zal de bouwhoogte variëren van 33 meter tot 16 meter. Het stedelijk profiel dat ontstaat als gevolg van de bouwdichtheid en de bouwhoogte past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, in het bijzonder de gemeentelijke Ontwikkelstrategie. Die strategie voorziet (op deze plek) in een dichte, hoge bebouwing. De achterliggende gedachte is efficiënt ruimtegebruik, gelet op de omvangrijke bouwopgave en de beperkt beschikbare ruimte in de stad. De dichte, hoge bebouwing aan de zijde van de Friesestraatweg zorgt voor een afschermende werking voor het binnenterrein waar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat ontstaat met verbinding naar het Reitdiep. Het woningbouwplan is onderdeel van de transformatie van de bedrijvenstrook langs het Reitdiep naar een nieuw woongebied, zoals ook vastgelegd in de door de raad op 6 juli 2022 vastgestelde Structuurvisie Reitdiepzone.

Onderstaand enkele impressies en de ligging van het plangebied:







Structuurvisie Reitdiepzone

De op 6 juli 2022 vastgestelde Structuurvisie Reitdiepzone is voor de Reitdiepzone een toekomstperspectief dat wordt gebruikt als afwegingskader voor separate ruimtelijke plannen. Na vaststelling van de Structuurvisie en de daarbij behorende voorkeursvariant, en deels parallel aan de Structuurvisie, wordt woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. De gemeente hanteert hierbij een faciliterende rol. Het stelt de kaders waarbinnen marktpartijen een plan mogen ontwikkelen.

Uit het MER bij de Structuurvisie Reitdiepzone kwam naar voren dat er op twee toetsingscriteria onder het aspect omgevingskwaliteit een situatie ontstond die nadere onderbouwing vroeg. Dit zijn de criteria wegverkeerslawaaai en externe veiligheid.

Wegverkeerslawaaai

Door de aanwezigheid van de Ring West wordt over de gehele lengte van de zone de bebouwing blootgesteld aan een (te) hoog geluidsniveau. Omdat bronmaatregelen buiten de scope van dit onderzoek vallen, denk daarbij aan aanpassingen aan de Ring West, en maatregelen in de overdracht amper toereikend zijn, dienen er maatregelen in het gebouw te worden genomen. Aan de straatzijde moeten de gebouwen uitgevoerd worden met een zogenaamde dove gevel om te kunnen voldoen aan een voldoende binnenklimaat. In de stedenbouwkundige opzet wordt voor de buitenruimte rekening gehouden met het geluid. De parallelweg wordt beschouwd als verkeersgebied, waarbij een hogere mate van geluid acceptabel is, en de binnengebieden worden aangelegd als verblijfsgebied. Hiermee kan in de luwte van het gebouw worden verbleven en is er naar verwachting minder tot weinig overlast van wegverkeerslawaaai. Overigens geldt voor dit laatste aspect geen wettelijke norm.

Externe veiligheid

Met name de aanwezigheid van de transportroute voor gevaarlijke stoffen op de Ring West speelt hierbij een zeer belangrijke rol. Met het toelaten van het totaal beoogde bouwvolume en programma neemt het zogenaamde (gecumuleerde) groepsrisico toe. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Dit werkt cumulatief; hoe meer mensen aanwezig, hoe groter het groepsrisico. De voorkeursvariant kent een overschreiding van 2,36 keer de oriëntatie waarde. Omdat het beleid van de gemeente erop gericht is dat in de basis de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt, is een verantwoordingsnotitie voor de ontwikkelingen vanuit de Structuurvisie opgesteld. Uw raad heeft op 6 juli 2022 via de verantwoordingsnotitie voor het totaalprogramma de (gecumuleerde) overschrijding van de oriëntatiewaarde als aanvaardbaar beoordeeld.

In het MER zijn maatregelen opgenomen om de leef- en woonkwaliteit te verbeteren:

- ✓ fysieke maatregelen aan de parallelweg om verkeersafwikkeling bij zuidelijke en noordelijke ontsluiting goed te laten verlopen als onderdeel van de aanpak Friesestraatweg;
- ✓ maatregelen treffen om parkeeroverlast te voorkomen;
- ✓ inrichting van het gebied als woonstraat, zodat in een duurzaam veilige inrichting wordt voorzien;
- ✓ maatregelen als gevolg van de overschreiding van de oriëntatiewaarde voor externe veiligheid;

- ✓ maatregelen t.b.v. extra waterberging en klimaatadaptatie, bijv. groene daken en wadi's.

Planuitwerkingen vinden plaats binnen bovenstaande kaders.

Daarnaast wordt er nog een aantal wensen meegegeven aan de projectgroep aanpak Ring West, die de leefkwaliteit aan de Friesestraatweg significant verbeteren:

- ✓ extra oost-west langzaamverkeersverbindingen (voet en fiets) over de Ring West en het Reitdiep;
- ✓ (gedeeltelijk) verdiepte ligging van de ring, om hinder grotendeels te minimaliseren (geluid, EV);
- ✓ extra laan bomen aan de westkant van de Friesestraatweg (tussen ring en parallelweg), in de huidige opzet is hier geen ruimte voor.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8 en 3.30
Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Argumenten en afwegingen

Vaststelling van het bestemmingsplan én het verlenen van de omgevingsvergunning en hogere waarde maken het mogelijk om het bouwplan te faciliteren. Daardoor wordt een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Groningen geleverd.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Over het plan zijn in 2019 twee inspraakbijeenkomsten gehouden. Daarnaast is het plangebied onderdeel geweest van de procedure voor de Structuurvisie en Plan-mer Reitdiepzone. Tegen de hoogstedelijke en intensieve bebouwing van dit gedeelte van de Reitdiepzone zijn in het kader van die procedure reacties ingediend. Het voorontwerpbestemmingsplan is al in het kader van het vooroverleg aan de Provincie, Waterschap, Veiligheidsregio, Gasunie en GGD voorgelegd. Tijdens de inspraak is nogmaals een informatie-avond gehouden. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zijn ingediend door de GGD, Veiligheidsregio en het Wijkoverleg Vinkhuizen. Zij vragen aandacht voor de leefbaarheid, gezondheid en externe veiligheidsrisico's. Met deze partijen blijven wij in overleg om te kijken welke maatregelen wij kunnen en moeten nemen.

Financiële consequenties

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst voor kostenverhaal afgesloten.

Overige consequenties

Voor de bouw zal een omgevingsvergunning én een besluit hogere waarde moeten worden verleend. De besluitvorming zal via de reguliere weg plaats vinden. De ontwerpen van de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden hebben inmiddels ook ter inzage gelegen. Tegen omgevingsvergunning is geen zienswijze ingediend, tegen de hogere waarde wel. Beantwoording van deze zienswijze loopt mee met de zienswijzenota voor het bestemmingsplan. Beide kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend. Het bestemmingsplan, omgevingsvergunning en hogere waarde zullen tegelijkertijd voor beroep ter inzage worden gelegd.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de omgevingsvergunning en de hogere waarden worden verleend. Daarna worden het bestemmingsplan, omgevingsvergunning en hogere waarde tegelijkertijd en gezamenlijk open gesteld voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Lange Termijn Agenda

Oktober 2024.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.