

Collegevoorstel

Onderwerp **Vaststelling Uitwerkingsplan Reitdiep 2015**

Registratienr 5410196 Steller/telnr. S.Postma/ H.Meinderts Bijlagen Div. Fatale datum 15-12-2015

Portefeuillehouder Van der Schaaf Overlegd met - n.v.t.

Voorstel voor agendering Discussiedeel Conformdeel
 Classificatie Openbaar Intern Vertrouwelijk Geheim
 Publiciteit Persbericht Persconferentie:
 Geen publiciteit, want

Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

1. ~~I.~~ de zienswijze van TenneT over te nemen wat betreft opname van een aanlegvergunningstelsel in artikel 10 en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
2. ~~H.~~ de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het uitwerkingsplan Reitdiep 2015, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.UP550Reitdiep 2015-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van januari 2015, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
3. ~~III.~~ geen exploitatieplan vast te stellen.
4. de brief aan de raad over het uitwerkingsplan Reitdiep 2015 vast te stellen

Samenvatting

In bestemmingsplan Reitdiep 2012 heeft het voorliggend plangebied, dat is gelegen tussen het noordelijke deel van de wijk Reitdiep en de Reitdiephaven (het gebied heet ook wel Reitdiep fase 3 en 4) de bestemming 'Wonen uit te werken' gekregen. Voor dit gebied waren in 2012 de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd. Burgemeester en wethouders hebben met de vaststelling van bestemmingsplan Reitdiep 2012 van de raad de opdracht gekregen tot uitwerking van de bestemming 'Wonen uit te werken'. Het voorliggend uitwerkingsplan sluit aan op het wijkontwerp: de stedelijke, compacte woonomgeving en groepen van woningen in kleinere concentraties in een landelijke en waterrijke omgeving. Het wijkontwerp is zorgvuldig afgestemd op het omliggende landschap. In aansluiting op de uitgangspunten voor het wijkontwerp zal de woonwijk Reitdiep fasegewijs worden afgerond. Een klein gebiedje ten westen van de Professor Uilkensweg/ten zuiden van Joeswerd is buiten het uitwerkingsplan gehouden (zie de verbeelding). Hier is een tijdelijke vestiging van een basisschool geprojecteerd; op termijn zal deze locatie weer ter beschikking komen voor woningbouw. Voor de school geldt een afzonderlijke procedure. Tijdens de tervisielegging van het uitwerkingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

B&W-besluit d.d.:

15 DEC. 2015 3W
Conform

Agendering collegevergadering
 Directeur *el* *af*
 Portefeuillehouder *af*

Datum
9/12
 Datum

Discussie Conform
 Gemeentesecretaris *af*
 Afgehandeld en naar archief *af*

10/12/15
 Datum
 Datum

Vervolg voorgesteld collegebesluit

Aanleiding en doel

Het doel van dit uitwerkingsplan is: afronding van de woonwijk Reitdiep door het realiseren van nieuwe woonbuurtjes in een landelijke, waterrijke omgeving.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het planprocedure is als hoofdstuk 6 in de plantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het uitwerkingsplan is nu zover dat het kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling is het plan zes weken ter inzage gelegd, met ingang van 27 augustus tot en met 7 oktober 2015.

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het uitwerkingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen;
- de ambtshalve wijzigingen van het uitwerkingsplan;
- de grondexploitatie.

Kader

Burgemeester en wethouders hebben met de vaststelling van bestemmingsplan Reitdiep 2012 van de raad de opdracht gekregen tot uitwerking van het plangebied van het voorliggend uitwerkingsplan.

Uitwerkingsplan Reitdiep 2015 biedt de juridisch-planologische basis om woningbouw aan de noordwestzijde van de stad te kunnen realiseren. Het gaat hierbij om woningen die eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden als energieneutrale woningen.

Het project dat door middel van dit uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt bevat in hoofdzaak:

- maximaal 400 woningen;
- een ontsluitingsstructuur die aansluit op de bestaande delen van de woonwijk;
- groen en water;
- parkeervoorzieningen in de zuidelijke strook.

De terinzagelegging van het uitwerkingsplan is gebeurd volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 26 augustus 2015. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Mogelijke oplossingen

Voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied is in een aantal gevallen een hogere grenswaarde verkeerslawaai nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. De ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid is tegelijkertijd met het ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kon iedereen gedurende 6 weken zienswijzen indienen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Op 12 november 2015 is de hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door TenneT en een bewoner aan het Zijlsterried. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Deze zienswijzen zijn vóór 8 oktober ontvangen en dus tijdig ingediend. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De integrale zienswijzen zijn opgenomen in een afzonderlijk bij de collegebesluit behorende bijlage, die onderdeel vormt van dit collegebesluit.

Zienswijze TenneT

1. Tennaet verzoekt in de bestemmingsomschrijving de zinsnede 'met de daarbij behorende bouwwerken, ..' toe te voegen en uit de bouwregels de verwijzing naar Leiding-Gas te schrappen, evenals de verwijzing naar de dubbelbestemming Leiding Hoogspanningsverbinding in de dubbelbestemming Leiding-Gas.
2. Tennaet verzoekt om een aanlegvergunningstelsel voor de hoogspanningsleiding, zodat tijdig overleg met Tennaet zal plaatsvinden bij werkzaamheden.
3. Het is in strijd met het voorzorgsprincipe als net buiten de zone van 50 meter woningbouw wordt gerealiseerd.
4. Parkeervoorzieningen /fietsenstallingen en zonnecollectoren zijn in principe mogelijk, maar er is tijdig overleg nodig om eventuele knelpunten aan te pakken.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Bijbehorende bouwwerken; relatie met de dubbelbestemming Leiding-Gas

Wij zijn van mening dat de gevraagde toevoeging inzake bijbehorende bouwwerken etc.' niet thuishoort in de bestemmingsomschrijving, omdat dit artikellid uitsluitend is bedoeld voor functies. Wel is een verwijzing in de bouwregeling nodig voor de bouwregels in de dubbelbestemming Leiding-Gas, omdat anders de bestaande gasleiding niet zou zijn toegestaan. Een soortgelijke regeling geldt voor de verwijzing in de dubbelbestemming Leiding-Gas naar de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding. Beide dubbelbestemmingen hebben voorrang op de andere bestemmingen in het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan geeft hiermee aan wat de verhouding is tussen de bestemmingen.

Ad 2. Aanlegvergunningstelsel

Na uitvoering overleg met Tennaet is het aanlegvergunningstelsel als bedoeld in lid 10.4 opgenomen.

Ad 3. Relatie met de woonfunctie

Op de verbeelding is ter plaatse van de hoogspanningslijnen een strook van 100 meter voorzien van de bestemming Groen. Voor woningbouw in deze strook hoeft dus niet te worden gevreesd.

Ad 4. Overleg met Tennaet

Wij zijn voornemens tijdig te overleggen met Tennaet inzake de aanleg van parkeervoorzieningen / fietsenstallingen en zonnecollectoren. Dit is reeds gewaarborgd in de regels (lid 10.3 en sublid 10.4.3).

Conclusie: Op grond van bovenstaande overwegingen nemen wij deze zienswijze over, uitsluitend wat betreft opname van een aanlegvergunningstelsel in de regels (lid 10.4) en nemen wij deze zienswijze voor het overige niet over.

Zienswijze bewoner aan het Zijlsterried

1. De rustgevende overgang tussen stad en platteland verdwijnt. De aansluiting inzake ruimtelijke vormgeving en architectuur van het nieuwe plandeel op de bestaande wijk is onduidelijk. De vrees is dat er zoveel mogelijk gebouwd moet worden en dat vorm en inrichting van de wijk Reitdiep gaan verrommelen.
2. De speelplekken voor de wat oudere schooljeugd verdwijnen. Er is alleen nog ruimte onder de elektriciteitsmasten.
3. De verkeersstructuur heeft een sterk aanzuigende werking op het auto- en sluijverkeer, met name langs het noordelijke deel van de Reitdiephaven en de kruising daarvan met de Hoogeweg en het Zijlsterried. Er ontstaat een groot veiligheidsrisico en het toenemend autoverkeer is voor de woonsituatie aan het Zijlsterried onaanvaardbaar.
4. Voor de beeldkwaliteit en een evenwichtige invulling van de oostelijke en westelijke kant van de Hoogeweg is het gewenst dat er aan weerszijden van die weg een vergelijkbare stedenbouwkundige structuur wordt gerealiseerd, (in bouwblokken, volume en openheid vergelijkbaar met het Zijlsterried).

Gemeentelijke reactie

Algemeen: De indiener van de zienswijze heeft een inspraakreactie ingediend die helaas abusievelijk niet is meegenomen in het inspraakverslag. De indiener heeft de inspraakreactie onverkort als zienswijze ingediend.

Hierdoor hebben op het punt van de verkeerssituatie reeds aanpassingen in het ontwerpuitwerkingsplan plaatsgevonden, die naar verwachting tegemoet komen aan een deel van de hier genoemde bezwaren.

Ad 1. De ruimtelijke invulling

Het uitwerkingsplan borduurt voort op de planopzet van de bestaande wijk Reitdiep met te onderscheiden buurten los van elkaar met brede groenstroken en zichtlijnen op het omringende landschap. Nadrukkelijk wordt de overgang van de stad naar het omringende landschap en de entree van de stad op deze plek met respect voor stad en landschap vormgegeven. Door de relatief lage bebouwing en een brede groene strook die vanuit het landschap de wijk insteekt wordt een passende overgang mogelijk (zie ook paragraaf 3.6.1). Om verrommeling te voorkomen en om aansluiting te zoeken bij de naastgelegen woonbuurt is het noodzakelijk dat de rand van de nieuwe buurt met een formele voorkant (front) naar de stadsentree en het omringende landschap wordt gericht. Met de beoogde stedenbouwkundige opzet en een hoogte van 2 bouwlagen met kap zal er op de overgang stad- landschap een heldere, maar geen keiharde overgang zijn.

De opzet van het uitwerkingsplan Reitdiep is een voortzetting van de bestaande wijk met de verschillende bestaande buurtjes en ontsluitingsstructuur. Binnen de nieuwe buurtjes kunnen conform de bestaande wijk verschillende architectonische thema's en beelden worden uitgewerkt. De gemeente is eigenaar van de grond en kan en zal daarom eisen stellen aan de kwaliteit van de architectuur daar waar dit de stedenbouwkundige hoofdstructuur raakt. Binnen de buurtjes is op de vrije kavels meer ruimte voor variatie in architectonische beelden. Ook dit is in overeenstemming met de opzet van de al bestaande wijk. Overigens valt de architectuur buiten de reikwijdte van het uitwerkingsplan.

Voor wat betreft het aantal te realiseren woningen kan verwezen worden naar het huidige bestemmingsplan voor Reitdiep waar voor het uit te werken deel, zoals opgenomen in dit uitwerkingsplan, als randvoorwaarde is gesteld dat er totaal maximaal 400 woningen mogen worden gerealiseerd (artikel 17 van bestemmingsplan Reitdiep 2012).

Ad 2. Speelplekken

Aan weerszijden van de elektriciteitsmasten zijn buiten de zone van 2x25 meter en aansluitend op de woonbuurtjes zones van 25 meter beschikbaar is waar speelplekken kunnen worden gerealiseerd. Ook in de noordzuidlopende groene verbindingzone tussen de school en de haven is ruimte in het plan opgenomen voor speelvoorzieningen. Daarnaast is per blok ruimte voor speelobjecten voor de allerkleinste kinderen. De verdere uitbreiding van de wijk gaat dus niet ten koste van de speelvoorzieningen in de wijk (zie ook hierna onder Ambtshalve wijzigingen).

Ad 3. Verkeerssituatie

Ten aanzien van de toename van verkeer

Uitbreiding van een woonwijk heeft inderdaad een toename van het verkeer tot gevolg. Om een inschatting te kunnen maken van deze toename is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie op basis van landelijke kencijfers van het CROW. Tevens zijn de huidige intensiteiten in beeld gebracht door middel van tellingen. Wanneer de verkeersgeneratie van fase 3 en 4 wordt opgeteld bij de huidige intensiteiten, ontstaat een beeld van de toekomstige situatie. Uit deze berekeningen is gebleken dat de intensiteiten op de Hoogeweg en de Reitdiephaven met circa 300 tot 500 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Dit is slechts een zeer beperkte toename die geen grote gevolgen heeft voor de afwikkeling van het verkeer of de verkeersveiligheid in de wijk Reitdiep. Voor wat betreft het parkeren zal voor elke uitbreiding voldaan moeten worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Dat betekent dat binnen de plangrenzen het benodigd aantal parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden. Dit voorkomt een toename van de parkeerdruk buiten de plangrenzen.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid en de aanzuigende werking op het auto- c.q. sluijverkeer in het deel direct noordelijk van de Reitdiephaven tussen Hoogeweg en Uilkensweg

Uit de berekeningen van de verkeersgeneratie is gebleken dat er slechts een beperkte toename van het verkeer gaat plaatsvinden op de Reitdiephaven. In het oostelijke deel van de Reitdiephaven rijden momenteel circa 900 motorvoertuigen per etmaal. Daar komen er ongeveer 500 bij waardoor het totaal straks op circa 1400 motorvoertuigen uitkomt. Dit is nog steeds erg weinig. Een grotere toename wordt voorkomen door de nieuwe ontsluitingen van de twee woonwijken die gerealiseerd worden. De wijk tegenover het Zijlsterried wordt aan de westzijde van de Reitdiephaven en aan de Hoogeweg ontsloten. Het is de verwachting dat het

overgrote deel gebruik zal gaan maken van de ontsluiting aan de Reitdiephaven. De wijk die gerealiseerd gaat worden tegenover het Tjariet werd oorspronkelijk uitsluitend aan de Hoogeweg ontsloten. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan aangevuld met een extra ontsluiting aan de westzijde op de Professor Uilkensweg. Omdat deze direct op de hoofdstructuur aansluit, is het de verwachting dat deze meer gebruikt gaat worden dan de ontsluiting aan de zijde van de Hoogeweg. Al met al is de verwachting dan ook dat de toename van het verkeer op en rondom het kruispunt Reitdiephaven – Zijlsterried slechts zeer beperkt is en voor sluipverkeer niet behoeft te worden gevreesd en de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd.

Ten aanzien van de veiligheid op de Hoogeweg

De Hoogeweg is inderdaad een drukke route met veel fietsers en voetgangers, met name tijdens het in- en uitgaan van de scholen. Voor voetgangers is er een vrijliggend voetpad en voor fietsers beschikt de Hoogeweg over fietsstroken. Wij zijn van mening dat het betreffende kruispunt niet onoverzichtelijk en niet verkeersonveilig is. De intensiteiten van het autoverkeer zijn laag en de situatie is door haar vormgeving overzichtelijk. Om het 30 km/h-regime nog meer te benadrukken, worden de nieuwe aansluitingen op de Hoogeweg uitgevoerd als gelijkwaardige kruispunten (verkeer van rechts heeft voorrang) op een kruispuntplateau, waardoor de snelheid van het autoverkeer geremd wordt. Ook het oostelijke deel van de Reitdiephaven wordt heringericht, waarbij de rijbaan versmald wordt en de parkeervakken buiten de rijbaan komen te liggen. Hierdoor wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd.

Ten aanzien van de ontsluitingsstructuur/verkeerscirculatie in het nieuwe plandeel

In het voorontwerpuitwerkingsplan staat inderdaad een enkele ontsluiting aangeduid voor de noordelijke woonwijk in fase 4, namelijk de brug die aansluit op de Hoogeweg. Naar aanleiding van de inspraakreacties is er voor gekozen om deze woonwijk te voorzien van een tweede ontsluiting aan de zijde van de Professor Uilkensweg. Dit heeft als voordeel dat niet al het verkeer van en naar deze wijk via de Hoogeweg en de Reitdiephaven hoeft te rijden. Dit voorkomt onnodige verkeersbewegingen in de wijk. Een extra kruispunt op de Professor Uilkensweg benadrukt de functie van de weg en de toegestane snelheid van 50 km/h meer, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de herkenbaarheid van de weg.

Ten aanzien van het pleidooi de bruggen of (duiker)dammen in de watergang langs de Hoogeweg uitsluitend toegankelijk te laten zijn voor langzaam verkeer in verband met verkeersveiligheid en geluidhinder, met name in verband met de woonsituatie -met tuin richting Hoogeweg- aan het Zijlsterried.

Naar ons oordeel is de verkeersveiligheid niet in het geding. Zoals hiervoor aangegeven zal de toename van het autoverkeer op de Hoogeweg slechts zeer beperkt zijn en daarnaast worden de nieuwe aansluitingen op de Hoogeweg uitgevoerd als kruispuntplateaus, waardoor de snelheid van het autoverkeer geremd wordt. Dit heeft ook een gunstig effect op de geluidsproductie van het autoverkeer. Overigens zijn er voor verblijfsgebieden (30 km/h-zones) geen wettelijke eisen met betrekking tot geluid.

Ad 4. Bebouwing aan de Hoogeweg

De randvoorwaarde voor de Hoogeweg is dat hier aaneengesloten moet worden gebouwd. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Hoogeweg, die overwegend aaneengesloten is, dit met uitzondering van Zijlsterried. Ook ter hoogte van Zijlsterried is voor een eenduidige uitstraling van het plangebied naar buiten toe de rand met aaneengesloten bebouwing noodzakelijk; op deze wijze ontstaat een samenhangend beeld voor het nieuw te realiseren gebied. Overigens wordt volgens de definitie in artikel 1 onder 'aaneengebouwd' ook verstaan: geschakeld door middel van een garage. Binnen de bouwblokken is een variatie in beelden mogelijk, net als in het bestaande deel van de wijk.

Conclusie: Op grond van bovenstaande overwegingen nemen wij deze zienswijze niet over.

Ambtshalve wijzigingen

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het uitwerkingsplan.

- De regeling en verbeelding voor de bestemming Wonen zijn aangepast in verband met een betere woningplattegrond en/of uitstraling en/of meer flexibiliteit: het betreft bij recht en bij afwijkingsbevoegdheid de vereiste afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen (leden 8.2.2 en 8.4.1), het oprichten en de situering van een bijbehorend bouwwerk in voorerfgebied (sublid 8.2.3 onder 2), verruiming in de flexibiliteitsbepalingen de hoogte, de situering en het bebouwingspercentage, zie sublid 8.4 en het schrappen van de eis van een minimale afstand tot openbaar toegankelijk gebied voor erf- en

terreinafscheidingen. Om een dubbele regeling te voorkomen zijn bijbehorende bouwwerken uitgesloten van sublid 8.2.4.

- Op de verbeelding is in hoeksituaties de aanduiding gevellijn ter plaatse van de beoogde zijdelingse perceelsgrens geschrappt, is het bouwvlak in een beperkt gebied ten oosten van de Professor Uilkensweg met 1 meter diepte verruimd en is ter plaatse van de nieuwe rotonde aan de zuidoostzijde van de Professor Uilkensweg voor een klein gebiedje de bestemming Water door de bestemming Groen vervangen.
- Op de verbeelding zijn de speelvoorzieningen binnen de bestemming Groen uniform aangeduid en is direct ten oosten van de Professor Uilkensweg een ruimere speelgelegenheid aangegeven, en in artikel 5 is geregeld dat buiten de zone van de hoogspanningsleiding een overschrijding van de functiegrens met maximaal 5 meter is toegestaan.

Financiële consequenties

Nagegaan is of het op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het voorliggend uitwerkingsplan toe te voegen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. De conclusie is dat voor dit uitwerkingsplan geen grondexploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Het uitwerkingsplan sluit aan bij de GREX, zoals deze eind 2015 is vastgesteld.

Overige consequenties

Een klein gebiedje ten westen van de prof. Uilkensweg / ten zuiden van Joeswerd is buiten het uitwerkingsplan gehouden. Hier wordt momenteel een tijdelijke basisschool gebouwd bestaande uit ca. 10 leslokalen. Op termijn zal deze locatie weer ter beschikking komen voor woningbouw.

Mede aan de hand van de ontwikkeling van het leerlingenaantal wordt er de komende jaren onderzocht of een meer definitieve oplossing, zoals optopping van het bestaande gebouw of eventueel schoolwoningen wenselijk en mogelijk is. Uitgangspunt is vooralsnog dat op een termijn van ca. vijf jaar zo nodig één van beide opties is gerealiseerd en de huidige locatie weer beschikbaar komt voor woningbouw.

Vervolg

Na vaststelling van dit uitwerkingsplan zal het nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd. Er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.