

Onderwerp Ontwerputwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat

Steller Riechelman/Meinderts

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN



Telefoon 06 2359 0838 Bijlage(n) Div. Ons kenmerk

Datum 12-12-2018 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerputwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de juridisch-planologische basis voor het realiseren van circa 180 appartementen en studio's en maximaal 30 grondgebonden woningen aan de oostzijde van de Zeeheldenbuurt.

In het voorbereidingstraject is op 19 december 2016 de exploitatieovereenkomst tussen Van Omme & De Groot Participatiemaatschappij B.V. en de Gemeente Groningen ondertekend.

Op 18 april 2018 is door ons college het voorontwerputwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat (nr. 6893284) vrijgegeven voor inspraak en bent u hierover per brief geïnformeerd. Naar aanleiding van het voorontwerp is tevens overleg gevoerd met de provincie, het waterschap en de overige gebruikelijke overleginstanties.

In het nu voorliggend uitwerkingsplan zijn de opmerkingen over het voorontwerp voor zover mogelijk en wenselijk meegenomen en hebben deze onderwerpen een juridische vertaling gekregen. Het plan is nu zover gevorderd dat het ter inzage kan worden gelegd. We bieden u hierbij het ontwerputwerkingsplan en de bijbehorende bijlagen ter informatie aan.

### **Hoofdzaken**

Aan de westzijde van de Zeeheldenbuurt, net binnen de stadsring, bevindt zich een nog onbebouwd, voormalig bedrijventerrein. Hier zijn circa 180 appartementen en studio's en maximaal 30 grondgebonden woningen in een groene setting geprojecteerd. Het belangrijkste uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit terrein is, dat het deel van het netwerk van de stad gaat uitmaken. Dat betekent dat gestreefd wordt naar een gevarieerd woningaanbod, met een mix van huur- en koopwoningen, op korte afstand van de binnenstad en met een goede toegankelijkheid en een uitnodigende uitstraling.

Het plangebied wordt begrensd door het Hoendiep aan de noordzijde, een spoorlijn aan de westzijde, de voormalige toerit naar het Suikerfabriekterrein aan de zuidzijde en deels de Admiraal de Ruyterlaan aan de oostzijde.

De begrenzing is afgestemd op de uit te werken bestemming in het geldende bestemmingsplan. De regeling voor het plangebied is opgenomen in bestemmingsplan *Van Heemskerckstraat*, dat op 26 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Groningen. Het plangebied is hierin bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Binnen de randvoorwaarden die de gemeenteraad bij vaststelling van het moederplan heeft gegeven, heeft het College dit uitwerkingsplan opgesteld.

## **Participatie, inspraak en overleg**

### **Participatie**

De afgelopen jaren is er vanuit de gemeente verschillende keren gesproken met een afvaardiging van het bestuur van de Bewonersvereniging Zeeheldenbuurt. Tijdens deze gesprekken zijn het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied Westerwal en de stand van zaken besproken. De vereniging heeft aangegeven content te zijn met het gevarieerde aanbod van woningen en vindt het positief, dat er is afgestapt van het oorspronkelijke plan hier alleen studentenhuisvesting te realiseren. De vereniging vraagt aandacht voor een goede afwikkeling van het extra autoverkeer dat zal ontstaan. Naast het contact met de gemeente heeft de bewonersvereniging geregeld contact met de ontwikkelaar van het plangebied.

### **Inspraak**

Op 17 april 2018 is het voorontwerp-uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat door het College vrijgegeven voor inspraak en overleg.

De inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 26 april 2018 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof een inloopbijeenkomst op 7 mei 2018 en schriftelijke en digitale inspraak.

### **Inloopbijeenkomst**

Op de inloopbijeenkomst kwamen plm. 100 belangstellenden af. Zij reageerden over het algemeen positief op de voorgenomen ontwikkeling, omdat het al jaren braakliggend stuk terrein hard toe is aan revitalisatie. Daarnaast is men blij dat met de bouw geen studentenhuisvesting is beoogd. Bovendien was er grote belangstelling voor de geprojecteerde woningen.

De volgende verzoeken/aandachtspunten kwamen naar voren.

- De bewonersorganisatie Zeeheldenbuurt is blij met de invulling, maar maakt zich zorgen over de ontsluiting die nu al tot problemen leidt, over het langsgaande bouwverkeer tijdens de bouw en de trillingen op de huizen die dat met zich meebrengt, en over het aantal parkeerplaatsen en verzoekt om overleg hierover.
- De fietsersbond verzoekt om een uitdrukkelijker vermelding van het geprojecteerde fietspad, omdat er anders de vrees is, dat dit niet wordt aangelegd.
- Een belangstellende vraagt om meer groene daken en om nestkasten voor vogels en vleermuizen.

De eerste twee onderwerpen komen hierna aan de orde, voorzien van een gemeentelijke reactie. Wat betreft de groene daken en nestkasten: Nestkasten zullen worden aangebracht, maar groene daken zijn niet mogelijk, omdat er zonnepanelen op de gebouwen zijn voorzien.

### Digitale/schriftelijke inspraakreacties

Tijdens de inspraaktermijn zijn 4 digitale/schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Hierna zijn deze reacties samengevat. De ingezonden reacties zijn afzonderlijk bijgevoegd.

## **1. Bewonersorganisatie Zeeheldenbuurt**

### *Inspraakreactie*

Zie hiervoor de verzoeken en aandachtspunten van de bewonersorganisatie.

### *Gemeentelijke reactie*

De gemeente en de bewonersorganisatie, aangevuld met enkelen belanghebbenden hebben overleg gehad over deze punten.

- Wat betreft het zware bouwverkeer dat straks door de wijk moet, geeft de ontwikkelaar aan dat nog nagedacht moet worden over het minimaliseren van de overlast waarbij ook de verkeersveiligheid een belangrijk aspect is. In overleg met de gemeente zal worden bepaald wat de best passende route is voor het bouwverkeer. Afgesproken is dat de gemeente daarop terugkomt voordat de bouwactiviteiten echt gaan beginnen.
- Zodra de woningen in gebruik zijn genomen, komen er ook verkeersbewegingen. Op basis van verkeerstellingen en de geprognosticeerde extra verkeersbewegingen is de verwachting dat de bestaande verkeersstructuur deze toename van het verkeer aan kan en dat dit dan ook niet tot noemenswaardige problemen leidt. Vanwege de zorgen van de bewoners is afgesproken, dat de gemeente gaat onderzoeken of het haalbaar en mogelijk is maatregelen te nemen die aan de bezwaren tegemoet komen. Mogelijke maatregelen worden met de bewonersorganisatie besproken.
- Wat betreft het aantal parkeerplekken: Het laatste deel van de Van Heemskerckstraat is eigen terrein van de projectontwikkelaar. Hoewel het terrein dus in particulier eigendom is, wordt het al jaren gebruikt als 'alternatieve P+R-locatie'. Aangezien de gehele Van Heemskerckstraat straks openbaar terrein wordt en daarmee onder het geldende parkeerregime van de Zeeheldenbuurt (betaald parkeren) gaat vallen, is het na de bouw niet meer mogelijk daar de auto gratis neer te zetten. De geprojecteerde ontwikkeling zelf zal geen parkeerprobleem veroorzaken. Er worden ruim voldoende parkeerplekken gerealiseerd in het plangebied om aan de parkeernormen voor de geprojecteerde ontwikkeling te voldoen.

## **2. Binlaw / een woonster aan het Van Brakelplein**

### *Inspraakreactie*

Gevreesd wordt dat de ongewijzigde ontsluiting van de bestaande wegenstructuur leidt tot een toename van de verkeersdruk met daarbij geluids-, stank- en stofhinder direct langs de woning.

Voorts is er bezwaar tegen de functie 'logies en ontbijt', waarvan meer voertuigen, alsmede geluid, stank en afval aan de vijver aan het Van Brakelplein wordt verwacht.

### *Gemeentelijke reactie*

Over de ontsluiting: zie de gemeentelijke reactie onder Bewonersorganisatie Zeeheldenbuurt. Wat betreft het bezwaar tegen de functie 'logies en ontbijt': Deze functie is volgens het standaard- bestemmingsplan van de gemeente Groningen opgenomen. Onder meer gezien het beperkt aantal woningen waarin deze functie in het plangebied een mogelijkheid is (alleen in de grondgebonden woningen) en gezien de afstand tot het Van Brakelplein verwachten wij dat hierdoor geen grote toeloop van toeristen/recreanten naar het Van Brakelplein ontstaat, zodat dit geen hinder voor omwonenden oplevert.

## **De Fietsersbond**

### *Inspraakreactie*

De Fietsersbond verzoekt om in het uitwerkingsplan expliciet het in de toelichting vermelde fietspad langs de zuidzijde van het Hoendiep te regelen.

### *Gemeentelijke reactie*

Wij kunnen hiermee instemmen. Langs het Hoendiep is een deels verdiept fietspad geprojecteerd. Dit zal buiten het plangebied via een tunnel doorlopen richting het Suikerunieterrein. Het fietspad is expliciet op de verbeelding aangegeven en geregeld in sublid 4.2.4.

## **4. Bout Advocaten/Citeq**

### *Inspraakreactie*

Bout Advocaten stelt namens Citeq, die eigenaar is van het farmaceutisch bedrijf aan de Admiraal de Ruyterlaan 5 en 5a, het volgende. Citeq wordt ter plaatse al vanaf 2000 geëxploiteerd.

Aan de continuering van de bedrijfsvoering, inclusief de wens uit te breiden op de eigen percelen, mag niet worden getornd. Het uitwerkingsplan moet hiermee in overeenstemming worden gebracht. Er is een noodzakelijke afstand van tenminste 30 meter tussen het perceel van Citeq en de voorgenomen bebouwing. Het uitwerkingsplan lijkt naar de percelen van Citeq te zijn opgeschoven.

### *Gemeentelijke reactie*

De gemeente stemt ermee in dat aan de bestaande rechten van Citeq en continuering van de bedrijfsvoering niet wordt getornd. Dit betekent concreet dat er een afstand tussen de woningen en Admiraal de Ruyterlaan 5 moet zijn van minimaal 30 meter en tussen de woningen en Admiraal de Ruyterlaan 5a van minimaal 10 meter. De afstand tussen de woningen en Admiraal de Ruyterlaan 5 in het voorontwerpuitwerkingsplan is abusievelijk 27.90 meter; dit zal worden aangepast. Uitbreidingsmogelijkheden van Citeq zullen moeten voldoen aan de voorheen, en de op grond van het voorliggend uitwerkingsplan nog steeds geldende, rechten van Citeq. Ter toelichting het volgende.

### Bestaande situatie

Het bedrijf Citeq bevindt zich in het plangebied van bestemmingsplan 'Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt' (vastgesteld 2006, goedgekeurd 2007). Het bedrijf valt onder de bestemming Gemengde doeleinden, waarbinnen alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Voor de locatie Admiraal de Ruyterlaan 5 geldt een uitzondering, want deze locatie valt onder het overgangsrecht, waardoor op deze locatie milieucategorie 3.1 is toegestaan; deze uitzondering is er niet voor Admiraal de Ruyterlaan 5a. De situatie concreet per locatie is als volgt.

### Admiraal de Ruyterlaan 5

De Raad van State heeft op 12 november 2014 over bestemmingsplan Van Heemskerckstraat een uitspraak gedaan, hierna aangehaald als: 'de uitspraak' (zie voor de volledige uitspraak: <http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=81429>). In deze uitspraak wordt het volgende gesteld: 'Voor de percelen waarop de bedrijven van Citeq zijn gevestigd, geldt het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. Op grond van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten. Op basis van het overgangsrecht kan Citeq haar bedrijf voortzetten. (...) Deze activiteit past in milieucategorie 3.1, met bijbehorende richtafstand van 50 meter. Aangezien het hier een gemengd gebied betreft, kan de richtafstand volgens de VNG-brochure met een stap verkleind worden. De raad heeft daarom in de uitwerkingsregels de eis opgenomen dat een afstand van 30 meter tussen de woonbebouwing en de farmaceutische bedrijven in acht dient te worden genomen. (...) Het plangebied maakt een klein

woongebied mogelijk, grenzend aan een spoorweg en wegen en aan een gebied waarin woningen, bedrijven en een onderwijsinstelling zijn gevestigd. Gelet daarop kon de raad uitgaan van gemengd gebied en in redelijkheid de daarbij behorende richtafstanden hanteren.’

#### Admiraal de Ruyterlaan 5a

De randvoorwaarde voor de uitwerking op grond van bestemmingsplan Van Heemskerckstraat is: “De afstand tussen de bebouwing en de bedrijven aan de Admiraal de Ruyterlaan 5 en 5a dient 30 meter te zijn, gerekend vanaf de perceelsgrens van deze bedrijven. Deze afstand kan kleiner zijn in overleg met de betreffende bedrijven en op basis van een onafhankelijk milieukundig advies.”

De gemeente heeft gekeken naar de huidige (uitbreidings)mogelijkheden voor het perceel aan de Admiraal de Ruyterlaan 5a. Het vigerend bestemmingsplan Kostverloren (..) van 2006/2007 staat ter plaatse alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de VNG-Lijst van bedrijfstypen toe. De uitzondering inzake het, in de uitspraak bedoelde, overgangsrecht geldt niet voor Admiraal de Ruyterlaan 5a. Dit komt, doordat de locatie Admiraal de Ruyterlaan 5a pas is gekocht in 2010.

Dit is overeenkomstig het advies van de StAB. Deze stelt: *De overgangsregeling kan geen betrekking hebben op het pand Admiraal de Ruyterlaan 5a, aangezien daarin in 2007 nog een drukkerij was gevestigd* (StAB-39449, 17 juni 2014, p.9, advies in het kader van de beroepsprocedure bestemmingsplan Van Heemskerckstraat).

Dit wordt niet anders door de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Van Heemskerckstraat. Dat bestemmingsplan kan geen voorschriften bevatten voor de milieucategorie in een aangrenzend plangebied, c.q. het plangebied van bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt'. Een vigerend bestemmingsplan kan niet worden overruled door een naastgelegen bestemmingsplan. Bij milieucategorie 2 in een gemengde omgeving is de richtafstand tussen het bedrijf op nr. 5a en woningen 10 meter. De afstand tussen perceel 5a en de geprojecteerde bebouwing, zoals weergegeven op de verbeelding behorend bij het ontwerpplan, is ruim 21 meter. Hiermee worden geen belangen van Citeq/Sulfateq geschaad, zoals ook wordt bevestigd in het DGMR-rapport dat in de bij het uitwerkingsplan behorende bijlagenbundel is opgenomen (zie ook paragraaf 4.8.1 onder Relevante bedrijven).

Op 27 november 2018 heeft de gemeente om de tafel gezeten met de eigenaar van de percelen Admiraal de Ruyterlaan 5 en 5a om te overleggen over de in het uitwerkingsplan voorgestelde regeling. De gemeentelijk projectleider, de heer Riechelman, heeft in het gesprek de inhoud van een aan de eigenaar toegezonden brief aan de orde gesteld en gevraagd om een reactie. De inhoud van de brief had dezelfde strekking als de in deze paragraaf opgenomen gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van (de advocaat namens) de eigenaar. Na het verzoek om een reactie op de brief is door de eigenaar aangegeven dat alle argumenten door zijn advocaat reeds waren benoemd in de namens hem ingediende inspraakreactie en dat dit verder geen aanvulling behoeft. Verder heeft de eigenaar gesteld dat hij niet belemmerd wil worden in zijn bedrijfsvoering. Daarop is door de gemeentelijk projectleider aangegeven dat dit naar de mening van de gemeente niet het geval is. De eigenaar constateert dat de gemeente en hij het daarover oneens zijn. Op de vraag van de gemeentelijk projectleider om dit toe te lichten, verwijst de eigenaar naar de namens hem ingediende inspraakreactie.

#### *Conclusie*

Op de verbeelding is de afstand tussen de woningen en Admiraal de Ruyterlaan 5 ten opzichte van het voorontwerpuitwerkingsplan vergroot naar 30 meter. De afstand tussen de Admiraal de Ruyterlaan 5a en de geprojecteerde woningbouw is ruim 21 meter. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de bestaande ontwikkelings- en uitbreidings- mogelijkheden van de bedrijven en is er ten opzichte van de bestaande situatie geen beperking in de bedrijfsvoering van de bedrijven.

## **Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp**

### ***Inspraak***

- Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Fietsersbond is de fietsontsluiting parallel aan het Hoendiep expliciet aangegeven op de verbeelding en geregeld in de voorschriften (verbeelding en artikel 4).
- Naar aanleiding van de inspraakreactie van Bout Advocaten namens Citeq is de afstand tussen de perceelsgrens van Admiraal de Ruyterlaan 5 vergroot naar 30 meter (verbeelding).

### ***Overleg***

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorliggende uitwerkingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. De opmerkingen van de provincie, het waterschap en ProRail hebben geleid tot aanpassingen van het plan. Onderstaand zijn deze genoemd.

- - Naar aanleiding van het overleg met de provincie is de bodemparagraaf aangepast. Aangegeven is dat naar aanleiding van het historisch onderzoek momenteel de laatste hand wordt gelegd aan een saneringsplan, opgesteld in overleg met bevoegd gezag en met een goede onderbouwing. Dit plan is gebaseerd op eerder uitgevoerde onderzoeken en actuele inzichten en wetgeving en zal zijn afgerond vóór de vaststelling van het voorliggend uitwerkingsplan. Ten behoeve van het saneringstraject wordt een separate procedure doorlopen. Deze tekst is verwoord in paragraaf 4.8.6.
  - De service-opmerkingen inzake uitwerking en inrichting zijn onder de aandacht van de ontwikkelaar gebracht.
- Naar aanleiding van het overleg met het waterschap zijn enkel tekstuele wijzigingen in het plan opgenomen (paragraaf 4.7).
- Naar aanleiding van het overleg met ProRail is aandacht besteed aan mogelijke trillingshinder als gevolg van treinverkeer. Naar verwachting zal zich geen of geen onaangename overlast voordoen (paragraaf 4.8.3).

In paragraaf 6.3 van de toelichting van het plan is een uitgebreidere verantwoording van deze wijzigingen opgenomen. De overlegreacties zijn integraal opgenomen in de bijlagenbundel behorend bij het uitwerkingsplan.

### ***Overige wijzigingen***

Voortschrijdend inzicht heeft in hoofdzaak tot de volgende wijzigingen in het uitwerkingsplan geleid.

- Paragraaf 2.3 inzake het gemeentelijk beleid: De tekst over structuurvisie is vervangen door de recent vastgestelde omgevingsvisie The Next City.
- De afbeelding in paragraaf 3.2.3 is vervallen, omdat over mogelijke woningbouw buiten/direct ten oosten van het plangebied nog besluitvorming na overleg met de eigenaar nodig is.
- De verkeersparagraaf 3.2.4 is aangevuld met de vermelding dat na nader onderzoek en in overleg met de bestaande bewonersorganisatie zonodig verkeerskundige maatregelen worden genomen. De passage over het parkeren in het plangebied is aangepast om te verduidelijken dat het parkeren voor de geprojecteerde bebouwing in de openbare ruimte zal moeten voldoen aan de parkeerverordening, dat wil zeggen dat het parkeren in de openbare ruimte in het plangebied zal vallen onder het parkeerregime van de wijk (betaald parkeren).
- Paragraaf 4.3 inzake energie is geactualiseerd en hier is tevens vermeld dat gasloos zal worden gebouwd.
- De beschrijving van de juridische situatie van de bedrijven aan de Admiraal de Ruyterlaan (Citeq/Sulfateq) in relatie tot het voorliggend uitwerkingsplan is aangevuld en verduidelijkt en er is een korte samenvatting opgenomen van de resultaten van het

onderzoek naar de magneetveldzones rondom het bestaande en toekomstige 110/10kV station aan de Van Heemskerckstraat te Groningen. (paragraaf 4.8.1 ).

- Op basis van nader onderzoek is in de waterparagraaf, paragraaf 4.7, vermeld dat de watercompensatie zal plaatsvinden buiten het plangebied. Met het waterschap zal over dit voorstel worden overlegd.
- Artikel 4 is aangevuld:
  - Lid 4.1 onder a: Met het oog op de door de raad gewenste beperking van het aantal kleine woningen (en kamerverhuur) is er hieraan een maximum gesteld. Er zijn maximaal 66 woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> toegestaan.
  - Lid 4.2.3 inzake aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegevoegd om de kwaliteit van de achtererven, met name bij de grondgebonden woningen, te beschermen. In aanvulling op de beperking die het uitwerkingsplan oplegt, blijft uiteraard de vergunningsvrije regeling van het Besluit omgevingsrecht van toepassing.
- De bijlagenbundel is uitgebreid met enkele onderzoeken.

### **Geluidontheffingen**

Voor de nieuw te bouwen woningen is in een aantal gevallen een hogere waarde verkeerslawaai nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. De ontwerpbesluit hogere waarden geluid wordt tegelijkertijd met het ontwerpuitwerkingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kan iedereen gedurende 6 weken zienswijzen indienen.

### **Uitvoerbaarheid / grondexploitatie**

De grondexploitatieregeling uit de Wro is van toepassing op dit uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan voorziet in de bouw van woongebouwen en grondgebonden woningen. Dit zijn bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatieregeling bepaalt dat de gemeente in beginsel samen met dit uitwerkingsplan een exploitatieplan moet vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten.

De betrokken partijen hebben een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin onder andere de verdeling van kosten is verzekerd. Van de verplichting tot het opstellen van een grondexploitatieplan kan daarom worden afgezien.

### **Vervolg**

Het plan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van 6 weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen op het ontwerp bij ons college indienen. Wij verwachten begin volgend jaar, na het verwerken van de zienswijzen, het plan te kunnen vaststellen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

de secretaris,  
Peter Teesink

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*