

## Raadsvoorstel



Onderwerp **vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 145**

Registratienr. 5700787 Steller/telnr. B. v.d. Vorstenbosch / 7274 Bijlagen 4

---

Classificatie  Openbaar  Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

v.d. Schaaf

Raadscommissie

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de ingediende zienswijzen over het bestemmingsplan Friesestraatweg 145 niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Friesestraatweg 145, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP554Friesestrw145 -vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van 13 april 2016, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

---

### Samenvatting

Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan voor de voormalige Woldringlocatie aan Friesestraatweg 145 gewijzigd vast te stellen. Ook stelt het college voor de ingediende zienswijzen niet over te nemen.

## **Aanleiding en doel**

---

Door beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten van de fa. Woldring op het perceel Friestraatweg 145 is de locatie vrijgekomen voor een nieuwe ontwikkeling. Een projectontwikkelaar heeft het plan opgevat om ter plaatse een wooncomplex te realiseren. Wij ondersteunen het initiatief, omdat het past in het door uw raad vastgestelde beleid om kwalitatief goede nieuwe huisvesting voor jongeren en starters te realiseren. Omdat er een bedrijfsbestemming op de locatie (ook wel de Woldringlocatie genoemd) ligt, vereist dit een nieuw bestemmingsplan.

## **Kader**

---

### **Beleidskader**

Om aan de vraag naar kwalitatief goede huisvesting voor jongeren te voldoen heeft uw raad in de Woonvisie Wonen in Stad ingezet op de nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige complexen. Dit onder de naam Campus Groningen. In de Woonvisie is vastgelegd dat daarbij de prioriteit ligt in een aantal zones en locaties. Deze zones zijn de Oosterhamrikzone, Paddepoel en de Reitdiepzone. Dit zijn de zones die deels onderdeel zijn van Campus Groningen, maar ook de zones waar (grootschalige) jongerenhuisvesting op zijn plek is. De Woldringlocatie is een van de locaties binnen de Reitdiepzone en heeft daardoor prioriteit in de ontwikkeling. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat aanbod wordt gerealiseerd dat aansluit bij de vraag van de doelgroep jongeren in de vorm van kwalitatief hoogwaardige zelfstandige eenheden. Wij zien deze ontwikkeling als een eerste, belangrijke en qua beeld kwalitatief sterke stap in de transformatie van de voormalige bedrijvenstrook langs het Reitdiep in een gebied waar voor een brede doelgroep, dus niet alleen jongeren, woningbouw wordt gerealiseerd. Wij zijn momenteel in gesprek met initiatiefnemers die woningbouw willen ontwikkelen op de voormalige ACM-locatie en de Briveclocatie ten noorden van de Pleiadenlaan.

### **Juridisch kader**

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 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 27 januari 2016. 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 bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad het plan vaststelt, zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

## **Argumenten en afwegingen**

---

### **Bouwplan**

Het bouwplan voor de locatie is een fraai en opmerkelijk vormgegeven gebouw dat ruimte biedt aan ca. 435 wooneenheden voor jongeren en starters op de woningmarkt met ca. 600 bewoners. Het gebouw varieert in hoogte, met een maximale hoogte van ca. 50 meter. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de effecten van het gebouw op zijn omgeving. In de bijlagenbundel bij dit voorstel treft u rapporten aan over o.a. schaduwwerking, windhinder en windgevaar. Ook is het nodig dat het gebouw deels voorzien wordt van dove gevels in verband met de geluidsbelasting door de westelijke ringweg. Voor een ander deel van de woningen hebben wij hogere grenswaarden geluidhinder vastgesteld. In de parkeerbehoefte kan volledig op eigen terrein worden voorzien. Met de provincie heeft afstemming plaatsgevonden over de komst van deze bebouwing in relatie tot een mogelijke reconstructie van de westelijke ringweg. De ruimte rondom het gebouw wordt zodanig ingericht dat zowel aan de zijde van de Friestraatweg als aan het Reitdiep (fietsroute) kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte ontstaat.

## Zienswijzen

Over het initiatief heeft veelvuldig contact met omwonenden plaatsgevonden. Dit overleg heeft niet alle onrust kunnen wegnemen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 9 zienswijzen ingediend. Eén daarvan is van een aangrenzend bedrijf en 8 zijn afkomstig van bewoners van de Voermanstraat / Perseusstraat; één daarvan is ondertekend door bewoners van 73 adressen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in bijgaand zienswijzenrapport. De hoofdbezwaren tegen het bestemmingsplan laten zich als volgt samenvatten.

1. De visie op de Reitdiepzone waarop dit plan is gebaseerd is van vóór de economische crisis en van vóór ingrepen in de financiering van het hoger onderwijs. Kan de gemeente nut en noodzaak van jongerenhuisvesting op deze locatie op dit moment onderbouwen en motiveren, met onder meer een actuele stedenbouwkundige visie, een woonvisie en beleid ten aanzien van Groningen als studentenstad?

**Reactie:** op basis van tweemaaljaarlijks woonwensenonderzoek en de landelijke studentenmonitor blijkt een behoefte aan zelfstandige en kwitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting. Naast de inmiddels gerealiseerde transformatie van leegstaande gebouwen op diverse plekken in de stad richten wij ons op nieuwbouw, waarvoor in de Woonvisie Wonen in Stad o.a. de Reitdiepzone is aangewezen. Wij voorzien in de Reitdiepzone een ontwikkeling van stedelijk belang.

2. Er is ons nooit verteld dat er naast de ACM-locatie ook op de Woldringlocatie hoogbouw zou verrijzen. Ook komt de gemeente steeds met verschillende woningaantallen. Wij weten niet waar we aan toe zijn. Als we dit hadden geweten hadden we hier in Paddepoel Zuid nooit een woning gekocht. Wij verwachten van de gemeente een totaalvisie op de Reitdiepzone.

**Reactie:** Voor de ACM-locatie bestond destijds een plan voor verbouw van de aanwezige bebouwing. Dat is echter niet haalbaar gebleken. Voor verschillende locaties langs de Reitdiepzone zijn er in de afgelopen jaren door het particulier initiatief diverse plannen ontwikkeld die nooit verder zijn gekomen dan de schetsfase. Voor zover er plannen zijn die met een redelijke mate van zekerheid tot een daadwerkelijk bouwplan zullen leiden gaan wij en de initiatiefnemer zo spoedig mogelijk in overleg met de omwonenden. Een totaaloverzicht is op dit moment dus niet te geven. Alle binnenkomende plannen worden op hun ruimtelijke en programmatische kwaliteit beoordeeld. De Reitdiepzone zal zeker niet volledig bebouwd worden met jongerenhuisvesting. Er zijn momenteel diverse initiatieven (o.a. de ACM-locatie en de Briveclocatie) met gemengde bebouwing, nadrukkelijk ook voor anderssoortige woningen dan alleen voor jongeren.

3. De privacy en bezonning van onze woningen worden geschaad door het nieuwe woongebouw.

**Reactie:** Het hoogteaccent bevindt zich aan de noordzijde van de locatie. De woningen in deze vleugel oriënteren zich op de noordzijde en op het binnenterrein. De zijde aan de kant van het water is aanzienlijk lager. Bovendien is de afstand tot de woningen aan de overkant van het water minimaal ca. 85m. Inherent aan wonen in de stad is dat men overburen heeft. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de geplande nieuwbouw alleen in de wintermaanden een enkel moment op de dag voor enige schaduw op omliggende bebouwing zal zorgen. Wel zijn wij er ons van bewust dat het uitzicht verandert, maar dat is inherent aan onze keuze voor stedelijke ontwikkeling in de Reitdiepzone.

4. We vrezen voor geluidsoverlast 's avonds en in de zomer door de 800 tot 900 jongeren in het gebouw. Een beheerder in het gebouw is een schijnoplossing om dit te voorkomen.

**Reactie:** De eigenaar zal juist een beheerder aanstellen om in dit soort situaties op te treden. Dit getuigt ervan dat eigenaar van het gebouw een goed gebruik serieus neemt. Overigens zullen er in het gebouw maximaal 600 mensen komen te wonen.

5. Er is onvoldoende tot geen communicatie in de voorbereidingsfase geweest. Er is één informatiebijeenkomst geweest voor bewoners van de Perseusstraat en meteen daarna is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

**Reactie:** Zoals hierboven reeds vermeld heeft er in het voortraject met bewoners veelvuldig contact plaatsgevonden waarbij het gemeentelijk beleid en de voorgenomen bouwplanontwikkeling is besproken.

#### Voorstel zienswijzen

Wij hebben begrip voor de bedenkingen van de eigenaren en bewoners in Paddepoel aan de overzijde van het Reitdiep. Wij kiezen in dit geval echter voor het belang van de stad. De Reitdiepzone zien wij als uitermate geschikt voor een stedelijke ontwikkeling die onder meer helpt bij het verminderen van de kamerverhuur in de oude wijken en bij het voorzien in kwaliteit van wonen voor jongeren. Wij stellen u daarom voor de ingebrachte zienswijzen niet over te nemen.

#### Ambtshalve wijziging

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee ambtshalve wijziging opgenomen in de regels. Bij de regels van het plan is een bijlage gevoegd waarop dakhellingen zijn aangegeven die in het bouwplan moeten worden aangehouden. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is de maatvoering van die dakhellingen inmiddels aangepast. Daarom hebben wij de getallen op de bijlage dienovereenkomstig aangepast. Bovendien hebben wij in artikel 6.2.2 onder c een afwijkingssmarge van 5% opgenomen waarmee enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van die dakhellingsgraden. Dit voorkomt dat bij kleine wijzigingen in het definitieve bouwplan een afwijkingprocedure moet worden gevolgd.

---

#### Maatschappelijk draagvlak en participatie

##### Informatieverstrekking

Van meet af aan zijn wij ons bewust geweest van de zorgen van bewoners aan de overzijde van het Reitdiep in Paddepoel zuidwest over deze ontwikkeling. Daarom heeft er in het voortraject met bewoners veelvuldig contact plaatsgevonden waarbij het gemeentelijk beleid en de voorgenomen bouwplanontwikkeling is besproken. Daarnaast heeft georganiseerd overleg plaatsgevonden.

Over het bouwinitiatief zijn de wijkraden Vinkhuizen en Paddepoel door de ontwikkelaar geïnformeerd (8 juli 2014 en 13 april 2015). De bewoners van de woontoren Marquant en de Voermanstraat zijn tweemaal geïnformeerd (14 april 2014 door betrokken ambtenaren en op 2 september 2015 presentatie ter plaatse door de ontwikkelaar). Wethouder Van der Schaaf heeft tweemaal overlegd met bewoners in Paddepoel, waarvan eenmaal met bewoners van woontoren Marquant (18 november 2015). Vervolgens hebben op 1 december 2015 dezelfde bewoners een ambtelijk vervolgesprek gehad. Met de bewoners van het wooncomplex Perseusstraat en hun overburen is ook overlegd.

---

#### Financiële consequenties

##### Grondexploitatie

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro (grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

In het bestemmingsplan Friesestraatweg 145 gaat het om de ontwikkeling van een woongebouw voor jongerenhuisvesting. Hiervoor is een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar Woldring United. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

---

#### Overige consequenties

Geen

**Vervolg**

---

Na vaststelling van dit bestemmingsplan zal het 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink