Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 13.3660699
Datum raadsvergadering	26 juni 2013	Datum B&W besluit	21 mei 2013
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Portefeuillehouder	v.d. Schaaf
Datum raadscommissie	11 juni 2013	Steller	Bert van de Vorstenbosch
Bijlagen	1 (vertrouwelijk)	Telefoon	8102
		E-mail	bert.van.de.vorstenbosch@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Van Heemskerckstraat

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. de zienswijze van Citeq bv niet over te nemen;

II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP524VHeemskerckst-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van april 2013, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;

III. geen exploitatieplan vast te stellen.

(Publieks-)samenvatting

Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad voor om een nieuwe bestemmingsplan vast te stellen voor het voormalige Encehaterrein aan de Van Heemskerckstraat. Het braakliggende terrein krijgt een woonbestemming. Maar er kan pas worden gebouwd als er een financieel haalbaar bouwplan en een uitwerkingsplan zijn gemaakt.

Inleiding

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen hebben wij een bestemmingsplan voorbereid voor het voormalige Encehaterrein, gelegen tussen de Admiraal de Ruyterlaan, de Van Heemskerckstraat, de westelijke ringweg en het Hoendiep. Het terrein is (was) eigendom van het inmiddels failliete TCN-SIG Real Estate. Het bestemmingsplan beoogt een actuele planologische regeling voor het terrein te creëren. Het krijgt een uit te werken woonbestemming, zodat conform de Nota BouwJong hier op termijn jongerenhuisvesting kan worden gerealiseerd. Zolang er echter geen uitwerkingsplan is vastgesteld op basis van een financieel haalbaar bouwplan, zal er een bouwverbod voor het terrein gelden.

Beoogd resultaat

Beoogd wordt om een actueel bestemmingsplan voorhanden te hebben dat de mogelijkheid voor een woningbouwontwikkeling biedt.

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. 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.
Als uw raad het plan vaststelt zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.
Het plan is onderdeel van het programma 2012 Actualisering verouderde bestemmingsplannen. Aanvankelijk zou hier een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan worden gemaakt, voor rekening van de projectontwikkelaar. Omdat in de planontwikkeling stagnatie is opgetreden, hebben wij nu een globaal plan gemaakt dat kan worden vastgesteld vóór 1 juli 2013.

Argumenten/afwegingen

Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.
Het gaat hier om de actualisering van het nu nog geldende Plan van Uitbreiding van 1939.
Wij hebben ervoor gekozen om hier een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht te maken. Dat is om de volgende redenen.
1. Het oude plan biedt - met direct recht - ruime bouwmogelijkheden voor bedrijfs-, woon- en andere functies. Omdat het om particulier terrein gaat zijn de sturingsmogelijkheden vanuit de gemeente bij een aanvraag gering; alleen aan milieurandvoorwaarden zal voldaan moeten worden, maar ruimtelijke randvoorwaarden kunnen amper worden gesteld. Omdat het oude plan geen bouwregels kent, is de gemeentelijke Bouwverordening wat dat betreft het toetsingskader.
2. De globale planvorm met uitwerkingsplicht biedt wél sturingsmogelijkheden. Totdat een haalbaar woningbouwplan is ontwikkeld en vertaald in een uitwerkingsplan, rust er een bouwverbod op het terrein. In de Nota Jongerenhuisvesting opteert uw raad hier voor woningbouw voor jongeren en starters op de woningmarkt. Zo'n ontwikkeling is met het nieuwe plan mogelijk. De planregels bieden echter flexibiliteit: daar wordt geen beperking opgelegd ten aanzien van soort woningbouw en doelgroep. Zodoende is andersoortige woningbouw mogelijk op het moment dat daar de voorkeur naar zou uitgaan.

Zienswijze.
Er is één schriftelijke zienswijze op het plan ontvangen, en wel van een bedrijf aan de Admiraal de Ruyterlaan. Het bedrijf voorziet beperkingen in zijn (toekomstige) bedrijfsvoering als in de directe nabijheid woningen worden gebouwd. Gesteld wordt dat niet goed is onderzocht wat de gevolgen van woningbouwontwikkeling voor het bedrijf zijn, en dat het plan dus onzorgvuldig is voorbereid. Volgens de zienswijze zou een bebouwingsafstand van 300 meter tot het bedrijf moeten worden aangehouden en niet de in het plan opgenomen 30 meter. Verder bevat de zienswijze bezwaren op het gebied van bodemverontreiniging, geluidhinder, luchtkwaliteit en uitvoerbaarheid van het plan vanwege het faillissement van de eigenaar van het Encehaterrein.
In de zienswijzenota, die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd, gaan wij nader in op de ingediende zienswijze. Met name de door ons aangehouden bebouwingsafstand van 30 meter wordt hierin onderbouwd. Deze is tot stand gekomen op grond van de richtlijnen in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, die het beste passen bij de aard van de bedrijvigheid van het betreffende bedrijf. Een en ander hebben wij in een gesprek met de eigenaar van het bedrijf nader toegelicht. Uitbreiding van het bedrijf is alleen mogelijk als categorie 3.1-bedrijf. Als daarvoor een hogere milieucategorie van toepassing is, kan de bedrijvigheid naar alle waarschijnlijkheid niet meer op deze locatie in een gemengd stedelijk milieu plaatsvinden. Voor het bedrijf zoals het nu bestaat is geen bebouwingsafstand van 300 meter nodig; die geldt slechts voor (grote) farmaceutische grondstoffenfabrieken met een aanzienlijke milieubelasting. Het onderhavige bedrijf is kleinschalig, heeft een belangrijke laboratoriumfunctie en produceert in een geïsoleerde omgeving zonder noemenswaardige overlast voor het omringende milieu.
Voor de reactie op de overige naar voren gebrachte punten verwijzen wij u naar de zienswijzenota. Wij hebben in paragraaf 3.4.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan een nadere onderbouwing van de gehanteerde bebouwingsafstand opgenomen.
Wij stellen u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen.
In verband met het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid zijn aan artikel 10.1 Afwijkingsbevoegdheid de volgende bepalingen toegevoegd (wijzigingen *cursief*):

- sublid f: voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut *en voor duurzame energieopwekking*, zoals abri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreduceerstations, *pompgebouwen voor warmte-koudeopslag* en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m3;
- ingevoegd sublid i (onder vernummering van de subleden i t/m m tot j t/m n): *voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk.*

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Met de bewonersvereniging Zeeheldenbuurt is overleg geweest vanaf de conceptfase van het plan. Er bestaat in de buurt skepsis over de plannen voor jongerenhuisvesting, zoals gebleken is in de inspraakfase. Deze wordt vooral ingegeven door de overlast die buurtbewoners van de Zeeheldenbuurt ervaren door het hoge aandeel studentenwoningen (al dan niet vallend binnen de 15%-norm). Wij hebben onlangs overleg gehad met de buurt en afgesproken het flankerend beleid voor de buurt in verband met die overlast aan te scherpen. Daarbij zal met alle betrokken partijen overleg gevoerd worden. Later dit jaar zullen wij opnieuw spreken met de buurtvertegenwoordigers.

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 bestemmingplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Omdat het hier een uit te werken bestemming betreft, is in deze fase nog geen kostenverhaal aan de orde. Dat zal pas bij vaststelling van een uitwerkingsplan het geval zijn. Daarom is er op dit moment geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Realisering en evaluatie

Na vaststelling van het plan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State, en eventueel een voorlopige voorziening worden gevraagd. Gebeurt dit niet, dan kan het plan komend najaar onherroepelijk zijn. Vanaf dat moment kan een uitwerkingsplan in procedure worden gebracht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys