

## Collegevoorstel



Onderwerp **vaststelling Uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat**

Steller/telnr B. v. d. Vorstenbosch, R. Riechelman Bijlagen 7 Fatale datum

Portefeuillehouder van der Schaaf Overlegd met

Voorstel voor agendering  Discussiedeel  Conformdeel  
Classificatie  Openbaar  Intern  Vertrouwelijk  Geheim  
Publiciteit  Persbericht  Persconferentie: Regulier  
 Geen publiciteit, want  
Langetermijn agenda LTA ja:  Maand Jaar  
(LTA) Raad LTA nee:  Niet op LTA

---

### Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

1. De zienswijzen van ProRail, de provincie Groningen en Citeq deels over te nemen zoals beschreven in het voorstel, en voor het overige niet over te nemen;
2. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.UP003vHeemskerck-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Grootchalige Basisregistratie Topografie van maart 2018, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de Bomen Effect Analyse vast te stellen en ter kennis te brengen van de raad;
5. de brief aan de raad vast te stellen.

---

### Samenvatting

Voor het voormalige Encehaterrein, gelegen tussen het Hoendiep, de spoorlijn met daarachter de westelijke ringweg, de voormalige toerit naar het Suikerfabriekterrein en de Admiraal de Ruyterlaan is een bouwplan met circa 180 appartementen en studio's en maximaal 30 grondgebonden woningen in een groene setting ontworpen. De planologische basis voor dit bouwplan is het Uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat. Dit plan heeft in ontwerp ter inzage gelegen, waarop 3 zienswijzen zijn ingediend. Het kan nu door uw college worden vastgesteld, samen met de Boom Effect Analyse voor het gebied.

B&W-besluit d.d.: 23-04-2019

Agendering collegevergadering	Datum	<input type="checkbox"/> Discussie <input type="checkbox"/> Conform		
		Gemeentesecretaris	Paraaf	Datum
Portefeuillehouder	Paraaf	Datum	Afgehandeld en naar archief	Paraaf Datum

## Vervolg voorgesteld collegebesluit

### Aanleiding en doel

---

Aan de westzijde van de Zeeheldenbuurt, net binnen de stadsring, bevindt zich een nog onbebouwd, voormalig bedrijventerrein, het zgn. Encehaterrein. Hier zijn door eigenaar Van Omme en de Groot en projectontwikkelaar MWPO circa 180 appartementen en studio's en maximaal 30 grondgebonden woningen in een groene setting geprojecteerd. De eigenaar en ontwikkelaar hebben het project naam Westerwal gegeven. 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. Voor een goede fietsontsluiting van het naastgelegen terrein van de voormalige Suikerfabriek met het netwerk van de stad is overeenstemming met de eigenaar voor de koop van het daarvoor benodigde perceel langs het Hoendiep.

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.

### Kader

---

De randvoorwaarden voor uitwerking van het plangebied zijn opgenomen in bestemmingsplan Van Heemskerckstraat, dat op 26 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Groningen. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Binnen de randvoorwaarden is dit uitwerkingsplan opgesteld. Uw college is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het plan (art. 3.9a Wro).

Voor de uitvoering van het plan is een hogere grenswaardenbesluit nodig. Het wettelijk kader hiervoor is de Wet geluidhinder. Het ontwerp van dit besluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op ingediend. Het besluit is inmiddels in mandaat genomen en wordt gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn.

### Mogelijke oplossingen

---

Zie onder ambtelijk advies

### Maatschappelijk draagvlak en 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 studentenhuysvesting te realiseren. De vereniging vraagt aandacht voor een goede afwikkeling van het extra autoverkeer dat zal ontstaan. Het overleg over de verkeersafwikkeling is nog niet afgerond en zal op den duur worden meegenomen in het overleg met de buurt over het herinrichtingsproject Peizerweg (wegvak Paterswoldseweg en spoor) dat voor de komende jaren op het programma staat. Naast het contact met de gemeente heeft de bewonersvereniging geregeld contact met de ontwikkelaar van het plangebied. De bewonersvereniging heeft naar aanleiding van het ontwerpuitwerkingsplan geen zienswijze ingediend.

### Financiële consequenties

---

De grondexploitatie-regeling 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 grondexploitatie-regeling 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 op 19 december 2016 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.

De kosten van de inrichting van het openbaar gebied worden geheel gedragen door de ontwikkelaar.

### Overige consequenties

---

n.v.t.

### **Zienswijzen**

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze worden hieronder beknopt besproken; een uitgebreide reactie is te vinden in het zienswijzenverslag, dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

#### **Zienswijze 1: ProRail**

ProRail verzoekt o.a. om een indicatief onderzoek te laten doen naar de te verwachten trillingsniveau's, veroorzaakt door het treinverkeer, van de te realiseren appartementen en woningen. Dit verzoek is gehonoreerd en ProRail heeft de uitkomsten van het onderzoek geaccepteerd. Advies is de zienswijze deels over te nemen.

#### **Zienswijze 2: Provincie Groningen**

De provincie heeft o.a. een opmerking gemaakt over de geplande bebouwing en de toekomstige reconstructie van de Ring West. Ze wil voorkomen dat aan die weg dure geluidwerende voorzieningen nodig zijn als de gebouwen nu niet voldoende geluidwerende voorzieningen krijgen. In het zienswijzenrapport geven wij aan dat de te treffen voorzieningen aan de woningen afgestemd zijn op een sterke toename van het verkeer op de ring in 2030. Voor de betrokken woningen/gevels worden adequate geluidsafscherpende constructies aan de gevel en/of geluidsafscherpende bufferruimtes en/of dove gevelonderdelen ontworpen waarmee voldaan zal worden aan de normen en bepalingen van de Wet geluidhinder en andere relevante wet- en regelgeving. Hierbij maken wij gebruik van onze bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege de Westelijke ringweg/N370 op de toekomstige woningen. Verder voldoen we aan de wens van de provincie om in de regels vast te leggen dat dove gevels na realisatie ook in stand moeten worden gehouden. Tenslotte had de provincie enkele redactionele opmerkingen over de regels, die deels zijn overgenomen. Advies is de zienswijze deels over te nemen.

#### **Zienswijze 3: Citeq, Admiraal de Ruyterlaan 5 en 5a**

Dit bedrijf, waar grondstoffen voor farmaceutisch gebruik worden geproduceerd, wijst op de aan te houden afstanden tussen de geplande grondgebonden woningen en het bedrijf. Verzocht wordt om een afstand van 50 meter aan te houden maar in elk geval 30 meter. Aan deze kwestie is een lange historie bij de Raad van State vooraf gegaan. Die heeft uitgesproken dat 30 meter voor nummer 5 (een categorie 3.1-bedrijf) de aan te houden afstand is. Deze afstand is dan ook vastgelegd in het uitwerkingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze stellen wij voor in de algemene afwijkingsregels in artikel 11.1 op te nemen dat de bevoegdheid om 1 meter van de bij recht voorgeschreven maten en afmetingen te mogen afwijken, niet geldt voor de afstand tussen nummer 5 en de het getekende bouwvlak voor de woningen. Voor nummer 5a (hier kan ten hoogste een categorie 2-bedrijf worden gevestigd; momenteel wordt het pand niet als farmaceutische bedrijf gebruikt) is een afstand van 10 meter voldoende. Advies is de zienswijze deels (aanpassing artikel 11.1) over te nemen.

### **Bomen Effect Analyse (BEA)**

We stellen u voor de Bomen Effect Analyse (BEA) vast te stellen. Dit geeft – samen met het in kennis stellen van de raad van de BEA in bijgaande raadsbrief - een dringende reden voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand. Zoals in de APVG bepaald is het vaststellen van de BEA gemandateerd aan het hoofd van de afdeling VTH mits er wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Omdat hier wordt gekapt in de Stedelijke Ecologische Structuur is het vaststellen niet gemandateerd.

Gezien de geplande ruimtelijke ontwikkeling en de positionering van de aanwezige bomen op het perceel, is bij de aangegeven bomen (bijna alle aanwezig bomen) sprake van een conflictsituatie (zie de BEA). Daardoor moeten deze bomen wijken zoals aangegeven op de kaptekening (bijlage 4 van BEA). Het betreft 22 vergunningplichtige bomen. Deze bomen zijn niet verplantbaar.

Uitgangspunt is dat verwijderde houtopstanden (bomen en bosschages) 1:1 gecompenseerd worden. De herplantplicht heeft ten doel om het aandeel groen van de te vellen houtopstand op peil te houden. Dit houdt in dat voor elke vergunningplichtige houtopstand een vervangende houtopstand moet worden teruggeplant (er worden hier alleen bomen en geen bosschages geveld/geplant). Gezien de ruimtelijke ontwikkeling en het groenplan is compensatie binnen het plangebied mogelijk. Er worden 23 nieuwe bomen teruggeplant.

**Watercompensatie**

De intensieve benutting van het plangebied voor de woningbouw en het door de gemeente te realiseren fietspad maakt het niet goed mogelijk om de toename van het verhard oppervlak te compenseren binnen het plangebied. Daarvoor is een oplossing gevonden op het voormalige Suikerfabriekterrein, aan de overkant van het spoor en de Ring West. Het Waterschap Noorderzijlvest is accoord met deze oplossing.

**Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan**

Wij stellen voor een aantal wijzigingen in het plan aan te brengen ten opzichte van het ontwerpplan. Deze komen deels voort uit de reactie op de zienswijzen, zoals hierboven beschreven. Voor de rest zijn het ambtshalve wijzigingen. Voor de inhoud daarvan verwijzen wij u naar de Staat van wijzigingen die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

**Publiciteit**

---

Persconferentie en terinzagelegging in het kader van de beroepsprocedure.

**Vervolg**

---

Na vaststelling wordt het vastgestelde plan, samen met het Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State.

**Lange Termijn Agenda**

---

n.v.t.