

Collegevoorstel

Onderwerp Hernieuwde vaststelling uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat

Steller/telnr. / - Bijlagen 4 Directeur

Fatale datum 23-6-2020

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) LTA ja: Maand Jaar
 Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

1. 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-vg03.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Grootchalige Basisregistratie Topografie van maart 2018, gewijzigd ten opzichte van het op 20 december 2019 vastgestelde plan, zoals ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel hernieuwd vast te stellen;
2. de brief aan de raad over hernieuwde vaststelling uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat vast te stellen

Samenvatting

Op 10 december 2019 heeft uw college het Uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat vastgesteld. Tegen deze vaststelling is tijdens de terinzagelegging beroep aangetekend bij de Raad van State door Citeq Biologics en Sulfatec beide gevestigd aan de Adm. De Ruyterlaan 5/5a in Groningen. De ontwikkelaar en eigenaar van het plangebied Westerwal en de indiener van het beroepschrift hebben overeenstemming bereikt over het intrekken van het beroep om daarmee alsnog de bouw van 22 grondgebonden woningen gerealiseerd te krijgen. Het uitwerkingsplan moet daarvoor opnieuw worden vastgesteld.

B&W-besluit d.d.:

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

Aanleiding voor de hernieuwde vaststelling is de overeenstemming tussen de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied en Citeq Biologics / Sulfatec over het kunnen realiseren van 22 grondgebonden woningen in plaats van 20 grondgebonden woningen in het plangebied.

Kader

Om ca. 210 woningen te kunnen bouwen op het voormalige Enceha-terrein tussen de Van Heemskerckstraat en het Hoendiep heeft uw college op 23 april 2019 voor het eerst het uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat vastgesteld. Het beroep van het farmaceutisch bedrijf Citeq/Sulfatec (Admiraal de Ruyterlaan 5 en 5a) tegen het besluit werd door de Raad van State gegrond verklaard en het besluit werd vernietigd. De gemeente had in de opvatting van de Raad van State verzuimd om een goede afweging te maken over de wens van Citeq/Sulfatec tot uitbreiding naar activiteiten van milieucategorie 3.1. De gemeente zou daarmee tevens onvoldoende hebben gemotiveerd waarom de afstand van het bouwblok voor 22 grondgebonden woningen ten opzichte van de perceelsgrens van Citeq/Sulfatec kleiner kon zijn dan 30 meter.

Met de ontwikkelaar / eigenaar van het plangebied Westerwal zijn vervolgens twee manieren besproken om de strijdigheid van het besluit met de uitwerkingsregels op te heffen.

1. alsnog een uitvoerige belangenafweging opnemen in het uitwerkingsplan en ervoor kiezen om de afstand tussen nr. 5a en de woonbebouwing te handhaven op 21 meter. Daarmee zou naar onze mening het motiveringsgebrek worden weggenomen en zal het besluit, als Citeq/Sulfatec opnieuw beroep zou instellen, overeind kunnen blijven;
2. de afstand van 21 meter vergroten naar 30 meter, net als bij nr. 5. Daarmee wordt voldaan aan de uitwerkingsregel dat een afstand van 30 meter moet worden aangehouden en is een verdere belangenafweging vanwege het verkleinen van de afstand niet nodig.

De ontwikkelaar gaf aan een sterke voorkeur te hebben voor de tweede optie. Dit omdat de kans op een nieuw beroep als veel lager werd ingeschat en de woningbouw dan eerder van start zou kunnen gaan. Gevolg van deze keuze was dat het aantal grondgebonden woningen in het plan kan worden gerealiseerd moest worden teruggebracht van 22 naar 20; een forse financiële aderlating voor de ontwikkelaar.

Aangezien er geen grote stedenbouwkundige bezwaren waren tegen het verplaatsen en verkleinen van het bouwblok heeft uw college heeft vervolgens op 20-12-2019 het gewijzigde uitwerkingsplan vastgesteld. Tijdens de terinzagelegging is vervolgens opnieuw beroep aangetekend door Citeq/Sulfatec. In het contact dat de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied en Citeq/Sulfatec vervolgens heeft gehad hebben partijen uiteindelijk overeenstemming bereikt waarmee het beroepschrift wordt ingetrokken en er alsnog 22 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Uiteindelijk komt het erop neer dat Citeq/Sulfatec ermee akkoord gaat dat het bouwblok voor de grondgebonden woningen op dezelfde locatie wordt geprojecteerd als bij het in eerste aanleg vastgestelde uitwerkingsplan. Aangezien dat al stedenbouwkundig akkoord was en qua parkeeroplossing ook beter is wordt voorgesteld het uitwerkingsplan opnieuw gewijzigd vast te stellen.

Mogelijke oplossingen

Het opnieuw vaststellen van het uitwerkingsplan wat de bouw van 22 grondgebonden woningen mogelijk maakt.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

Onderdeel van de afspraak tussen de ontwikkelaar en Citeq/Sulfatec is dat er milieutechnisch extra onderzoek wordt uitgevoerd om aan te tonen dat er vanuit dat oogpunt geen bezwaren zijn. De ontwikkelaar heeft dit onderzoek laten uitvoeren door een extern bureau en de conclusies van dat onderzoek zijn in de toelichting op het uitwerkingsplan verwerkt.

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

Het opnieuw vaststellen van het uitwerkingsplan wat de bouw van 22 grondgebonden woningen mogelijk maakt.

Publiciteit

Persconferentie regulier en kennisgeving en terinzagelegging conform de wettelijke procedure.

Vervolg

Het vastgestelde plan wordt zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure. Belanghebbenden kunnen beroep instellen en eventueel om een voorlopige voorziening vragen.

Lange Termijn Agenda

n.v.t.