



# Raadsbrief

Datum: 5 maart 2019  
Behandeld door: Linda Leewering  
Zaak: 2018-002854

Verzenddatum: 6 maart 2019  
Mailadres: linda.leewering@midden-groningen.nl  
Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof'

Geachte leden van de raad,

Via de raadsbrief van januari 2019 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van het project Stadshart - Noord. In deze brief is gemeld dat de start van de ontwerpfase van het bestemmingsplan voor de locatie Tussenhof in het Stadshart vertraging oploopt. Inmiddels is het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof' klaar om ter inzage gelegd te worden. Via deze raadsbrief willen wij u informeren over het ontwerp bestemmingsplan en de procedure.

## Inhoud

Om de ontwikkeling van het Stadshart Noord mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden aangepast. Dit gebeurt in verschillende deelprojecten. Eerst is het gebied ten zuiden van het spoor aan de beurt, de 'Tussenhof' genoemd. Dit zijn de huidige grasvelden aan de Kerkstraat, aan de beide zijden van de Erasmusweg.

Het plangebied wordt grofweg begrensd door de spoorlijn aan de noordzijde, de Kerkstraat aan de oostzijde en het Kieldiep aan de westzijde. Het bestaande appartementencomplex 'Tussenhof Zuid' aan de Burgemeester van Royenstraat Oost vormt aan de zuidzijde de grens van het plangebied.

Uitgangspunt van het ontwerp bestemmingsplan is het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk met bijbehorende parkeerplaatsen. Op de locatie 'Tussenhof' zijn nu 20 grondgebonden woningen en 131 appartementen gepland.

## Flexibiliteit in het bestemmingsplan

In de raadsbrief van 29 januari 2019 is gemeld dat de gesprekken met de drie woningcorporaties Lefier, Groninger Huis en De Reenske Compagnie over de afname van de woningen in het plangebied zijn nog niet afgerond. Momenteel wordt nog volop overlegd.

Het doel van de gemeente is om overeenstemming te bereiken met de drie woningcorporaties, zodat we een gevarieerd aanbod van woningen kunnen realiseren. Dit is sinds de start van de planvorming van het Stadshart de inzet. Wij hopen op korte termijn overeenstemming te bereiken. De planning van het ontwerp bestemmingsplan laat echter geen ruimte om de uitkomsten van de gesprekken af te wachten.

Om in te kunnen spelen op eventueel gewijzigde (markt)omstandigheden, bevat het bestemmingsplan een aantal flexibiliteitsbepalingen. Ten eerste is uitsluitend vastgelegd hoeveel woningen er maximaal in het plangebied mogen komen. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in aantallen appartementen of grondgebonden woningen. Ten tweede zijn de bouwvlakken zo ingetekend dat uitwisseling van woningtypen mogelijk is. Ten derde zijn een aantal binnenplanse afwijkingen opgenomen. Hiermee kan onder andere een afwijkende dakhelling en andere situering van gebouwen mogelijk gemaakt worden. Deze drie maatregelen zorgen ervoor dat ook een andere invulling van het plangebied mogelijk gemaakt kan worden.

Bij een andere invulling van het plangebied moet wel altijd een ruimtelijke afweging gemaakt worden. Hierdoor worden onder andere stedenbouwkundige-, verkeerskundige- en ruimtelijke ordening aspecten geborgd. Hierdoor wordt recht gedaan aan de (kwalitatieve) uitgangspunten van het plan en de belangen van derden.

#### **Besluit hogere waarde**

De locatie 'Tussenhof' ligt binnen de geluidszones van het spoorlijn Groningen - Bad Nieuweschans en de Erasmusweg/Van der Duyn Van Maasdamweg. Daarom is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting voor de nieuwe woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) op meerdere woningen wordt overschreden. De maximale (wettelijk bepaalde) geluidsbelasting wordt niet overschreden.

Het bestemmen van de nieuwe woningen is niet zonder meer mogelijk. De Wet geluidhinder biedt, onder voorwaarden, ons college de mogelijkheid om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken en een hogere geluidsbelasting op woningen toe te staan. Om de realisatie van de betreffende woningen mogelijk te maken, kunnen wij op grond van de Wet geluidshinder zogenaamde hogere waarden vaststellen. Het verlenen van een hogere waarde is, op grond van de Wet geluidshinder, de enige manier om nieuwbouw van de betreffende woningen mogelijk te maken. Wij zijn dan ook voornemens deze hogere waarden te verlenen en leggen daarom tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan een 'Ontwerp beschikking hogere grenswaarden geluid' ter inzage.

#### **Plangebied heeft acceptabel woon- en leefklimaat**

Ten noordwesten van de locatie 'Tussenhof' ligt het bedrijf Eska, die al meer dan een eeuw massiefkarton produceert. Tijdens het productieproces komt geur vrij. De geur die vrijkomt verspreidt zich over een deel van de locatie 'Tussenhof'. Daarom is (in nauw overleg met Eska) onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat in het plangebied. Voor het volledige onderzoek en motivering verwijzen wij u graag naar de toelichting van het bestemmingsplan. Samengevat concludeert het onderzoek dat de geursituatie acceptabel is en in de toekomst hooguit kan verbeteren. Hiermee wordt geconstateerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

### **Procedure**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof' en bijbehorende 'Ontwerp beschikking hogere grenswaarden geluid' ligt vanaf 14 maart 2019 tot en met 24 april 2019 ter inzage. Iedereen heeft dan de mogelijkheid de stukken te bekijken, vragen te stellen en een zienswijze in te dienen. Op 26 maart 2019 wordt tevens een algemene informatieavond georganiseerd. Belangstellende kunnen dan kennis nemen van de nieuwe plannen en vragen stellen.

Nadat de procedure is doorlopen wordt het bestemmingsplan naar verwachting in juli 2019 ter vaststelling aan u voorgelegd.

### **Bestemmingsplan bekijken**

Vanaf 14 maart 2019 kunt u het bestemmingsplan raadplegen via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Digitaal kunt u het plan ook bekijken via [www.midden-groningen.nl](http://www.midden-groningen.nl), onder het kopje Thema's > Plannen en projecten > Hoogezand - Stadshart Noord.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen

A. Hoogendoorn  
Burgemeester

H.J.W. Mulder  
Gemeentesecretaris