



Voorstel

Gemeenteraad

Datum:	10 april 2020	Opsteller:	Harm de Muinck
Zaak:	2020-012610	Contactgegevens:	harm.demuinck@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder:	Jan Jakob Boersma	Stukken ter inzage:	n.v.t.

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Sluiskade/Werfkade

1. Voorstel

1. een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied Sluiskade - Werfkade, conform de bijgevoegde tekening. Dit voorbereidingsbesluit bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1952.vbhgzsluiswerfkade-va01 met de bijbehorende bestanden;
2. te bepalen dat het verboden is om bouwwerken te slopen en het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen anders dan op grond van het ontwerpbestemmingsplan Hoogezand, Sluiskade - Werfkade is toegestaan. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 30 januari 2020 tot en met woensdag 11 maart 2020 ter inzage gelegen en bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1952.bphgzsluiswerfkade-on01;
3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit daags na raadsbesluit in werking treedt.

2. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hoogezand, Sluiskade - Werfkade heeft vanaf donderdag 30 januari 2020 tot en met woensdag 11 maart 2020 ter inzage gelegen. Per raadsbrief, verzonden op 28 januari 2020, bent u daarover geïnformeerd. In deze raadsbrief hebben wij aangegeven dat dit bestemmingsplan veel prioriteit heeft en dat wij veel waarde hechten aan de vaststelling van dit bestemmingsplan op 28 mei 2020. Naast het creëren van de gewenste duidelijkheid voor de inwoners en bedrijven binnen dit plangebied, wilden wij hiermee ook voorkomen dat wij u wederom een voorstel aanbieden om een voorbereidingsbesluit te nemen. Wij constateren dat de vaststelling van het bestemmingsplan binnen handbereik ligt, maar dat één bepaald onderdeel meer voorbereidingstijd kost. Helaas kunnen wij u daarom het bestemmingsplan niet ter vaststelling aanbieden en zien wij ons toch genooddaakt om u voor te stellen een voorbereidingsbesluit te nemen.

3. Publiekssamenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Hoogezand, Sluiskade - Werfkade heeft vanaf donderdag 30 januari 2020 tot en met woensdag 11 maart 2020 ter inzage gelegen. Het is niet gelukt om dit bestemmingsplan tijdig vast te stellen. Omdat niet binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tot vaststelling kan worden overgegaan, komt de voorbereidingsbescherming op grond van het ontwerpbestemmingsplan te vervallen. Aanvragen moeten dan weer getoetst worden aan het geldende planologische regiem. Voor het gebied Sluiskade - Werfkade is momenteel geen planologisch regiem van kracht, omdat de tot 30 juni 2013 van toepassing zijnde bestemmingsplannen per 1 juli 2013 zijn vervallen. Daarmee ontstond een zogenaamde 'witte vlek'. Binnen een witte vlek zijn alle functies en activiteiten toegestaan. Omdat dit tot ongewenste situatie leidt, wordt om deze reden de gemeenteraad voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied 'Sluiskade - Werfkade'. Hiermee wordt voorkomen dat zich in de periode tot het van kracht worden van een nieuw bestemmingsplan ontwikkelingen plaatsvinden die met het oog op het nieuwe bestemmingsplan niet gewenst zijn.

4. Bevoegdheid van de raad

Op basis van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid: een zogenaamd voorbereidingsbesluit. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bepaalde activiteiten. Aanhouden betekent dat omgevingsvergunningen met een bouwactiviteit die passen binnen het van kracht zijnde planologisch regiem toch nog niet mogen worden verleend.

5. Beoogd effect

Op woensdag 3 juni 2020 vervalt de voorbereidingsbescherming op grond van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan niet tijdig kan worden vastgesteld, wordt u voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen. Hiermee wordt voorkomen dat zich in de periode tot het van kracht worden van een nieuw bestemmingsplan ontwikkelingen plaats vinden die met het oog op het nieuwe bestemmingsplan niet gewenst zijn.

6. Historische context

- Op 19 juni 2007 is door Gedeputeerde Staten van Groningen gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het door de gemeenteraad, op 21 november 2006, vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerreinen FoxMart".
- Per 1 juli 2013 geldt voor het gebied waaraan goedkeuring is onthouden geen planologisch regiem meer. Dit gebied is een witte vlek.
- Voor het gebied Sluiskade - Werfkade en directe omgeving zijn voorbereidingsbesluiten vastgesteld op 14 oktober 2013, 22 september 2014 en 26 oktober 2015, 30 januari 2017, 25 januari 2018 en 31 januari 2019.
- In 2016 is door Ingenieursbureau Spreen een bouwakoestische inventarisatie van de woningen uitgevoerd. Voorwaarde voor het vaststellen van hogere waarden is dat het geluidsniveau in verblijfsgebieden in de woningen (bij gesloten ramen) ten gevolge van industrielawaai niet hoger is dan 35 dB(A). Indien dat wel het geval is, moeten er in principe geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

- Van 10 november t/m 21 december 2016 hebben het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden 'Sluiskade/Werfkade' ter inzage gelegen. Deze procedure is niet doorgezet, omdat gebleken is dat het destijds gebruikte geluidsmodel en gegevens te grofmazig waren. Er was te weinig detailinformatie beschikbaar. Om deze reden is nieuw geluidsonderzoek uitgevoerd voor de Sluis- en Werfkade, maar ook voor geheel Bedrijvig en Leefbaar.
- Vanaf mei 2018 zijn er enige overleggen gevoerd met de twee woordvoerders van de buurt Sluiskade-Werfkade. In december 2018 zijn de bewoners en bedrijven in het gebied 'Sluiskade/Werfkade' schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het bestemmingsplan 'Sluiskade/Werfkade' en dat aan uw raad voorgesteld wordt om voor het gebied een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen (raadsbesluit 31 januari 2019).
- Eind februari 2019 heeft er een persoonlijk gesprek plaatsgevonden met de twee woordvoerders van de buurt Sluiskade-Werfkade.
- Begin november 2019 zijn de twee woordvoerders van de buurt Sluiskade-Werfkade geïnformeerd over de ontwikkelingen, namelijk de commissie- en de raadsbehandeling van de doorstartnotitie B&L en een stand van zaken over de werkzaamheden die verricht worden aan het ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden 'Hoogezand, Sluiskade - Werfkade' hebben met ingang vanaf 30 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 29 januari 2020 is hiervan op de gebruikelijk wijze kennis gegeven door middel van een publicatie.
- Op 5 februari 2020 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden.
- Op 18 februari 2020 heeft er een overleg plaatsgevonden met de twee woordvoerders van de buurt Sluiskade-Werfkade.
- Op 20 februari 2020 zijn de eigenaren van de woningen door middel van een brief geïnformeerd over de voorgenomen actualisatie van de in 2016 opgenomen gevelmaatregelen en de werkwijze.
- Op 4 maart 2020 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden als vervolg op de informatiebijeenkomst van 5 februari 2020.
- Op 10 maart 2020 is er een zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit hogere waarden en een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.
- Op basis van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wordt duidelijk dat het geuraspect nog onvoldoende belicht is en meer onderzoek vergt.
- Op 21 april 2020 zijn de indieners van de zienswijzen geïnformeerd over het te nemen raadsbesluit en de bijgestelde planning.

7. Argumenten

1.1 *Het ontwerpbestemmingsplan 'Sluiskade/Werfkade' kan niet tijdig aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.*

De Wet ruimtelijke ordening bepaald dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de vaststelling van het bestemmingsplan op 28 mei 2020 moet plaatsvinden. De genoemde termijn van 12 weken is geen 'fatale termijn', maar een 'termijn van orde'. Gevolg is echter wel dat indien een bestemmingsplan niet binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld, de zogenaamde aanhoudingsplicht en

voorbereidingsbescherming die geldt op basis van het ontwerpbestemmingsplan, komt te vervallen. Ongewenste ontwikkelingen kunnen we dan alsnog niet tegenhouden. Om deze reden stellen wij u voor een voorbereidingsbesluit te nemen.

1.2 Reden waarom het ontwerpbestemmingsplan 'Sluiskade/Werfkade' niet tijdig aan de gemeenteraad ter vaststelling kan worden aangeboden.

Naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wordt duidelijk dat wij een aspect onvoldoende inzichtelijk hebben. Dit aspect betreft de geurhinder die bewoners ondervinden van een specifiek bedrijf in het plangebied. Dit was op voorhand moeilijk te voorzien. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat binnen het plangebied geen relevante geuremitterende bedrijven voorkomen en dat er ook geen klachten bekend waren van bedrijvigheid in het plangebied die betrekking hebben op geuroverlast. Om deze reden werd aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar geurniveau. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten en ook de inkomende zienswijze is gebleken dat omwonenden wel (enige mate van) geurhinder ondervinden van een specifiek bedrijf. Met de tot onze beschikking staande informatie kunnen wij u nu een onvoldoende juridisch houdbaar raadsvoorstel voorleggen.

Wij laten op dit moment nader onderzoek verrichten. Het onderzoek dient meerdere doelen. Wij verwachten hiermee onder andere de klachten te kunnen objectiveren, te kunnen beoordelen of de geurhinder acceptabel is en zo niet, welke maatregelen kunnen en wellicht moeten worden getroffen om de geurhinder te reduceren. Alle betrokken partijen hebben daar baat bij: de omwonenden, het bedrijf en de gemeente zijnde het bevoegd gezag.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek, maken wij een afweging op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan en ons voorstel tot vaststelling hierop wordt aangepast. Graag hadden wij u tijdens de technische raadsbijeenkomst op 17 april 2020 bijgepraat en geïnformeerd over de stand van zaken en toelichting gegeven over het ontwerpbestemmingsplan. In verband met de Coronamaatregelen heeft deze bijeenkomst geen doorgang kunnen vinden. Er wordt gekeken naar een nieuwe datum en indien nodig een andere opzet.

2.1 Inhoud voorbereidingsbesluit

Het is op grond van dit voorbereidingsbesluit verboden om bouwwerken te slopen en het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen, tenzij deze activiteiten passen binnen het ontwerpbestemmingsplan Hoogezand, Sluiskade - Werfkade. De reden waarom dit noodzakelijk is komt doordat bouwwerken op het gezoneerde industrieterrein ten aanzien van geluid een bepaalde afschermdende en reflecterende werking hebben. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat deze gebouwen niet zonder meer mogen worden gesloopt. Onder voorwaarden is het mogelijk bouwwerken wel te slopen. Een van de voorwaarden is dat de geluidsbelasting op woningen niet mag toenemen.

Daarnaast wordt voorgesteld om te bepalen dat het gebruik van gronden of bouwwerken niet mag worden gewijzigd. Zonder deze bepaling kunnen gebouwen en gronden op een andere wijze in gebruik worden genomen. Gronden en gebouwen kunnen worden aangewend voor bijvoorbeeld industrie en andere bedrijfsmatige activiteiten, terwijl deze gebouwen ook omgevormd kunnen worden naar woningen. Hiermee kan de bestaande situatie nog meer onder druk komen te staan. Deze situatie denken wij nu met het ontwerpbestemmingsplan en de nog aan te brengen wijzigingen in balans te hebben gebracht.

Als de gevraagde activiteiten passen binnen het ontwerpbestemmingsplan Hoogezand, Sluiskade -

Werkkade, dat van donderdag 30 januari 2020 tot en met woensdag 11 maart 2020 ter inzage heeft gelegen, kan alsnog medewerking worden verleend.

3.1 Het voorbereidingsbesluit treedt daags na raadsbesluit in werking

Bij het voorbereidingsbesluit moet worden bepaald met ingang van welke dag het besluit in werking treedt. Er wordt voor gekozen het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden daags na besluitvorming, dus op 29 mei 2020. De publicatie vindt plaats op 3 juni 2020.

Het voorbereidingsbesluit heeft de werkingsduur van één jaar. Het is onze stellige verwachting dat wij geen gebruik hoeven te maken van dit volledige jaar, maar gaat het om een tijdelijke overbrugging naar het vast te stellen bestemmingsplan. Zie ook het vervolgtraject onder punt 11.

8. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

9. Financiële paragraaf

n.v.t.

10. Communicatie

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Regiokrant en de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Wij verwachten het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk aan te leveren voor raadsbehandeling op 24 september 2020.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

1. Raadsbesluit
2. Kaart behorende bij het voorbereidingsbesluit