



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 2 mei 2019
Opsteller: Linda Leewering
Zaak: 2018-002854
Contactgegevens: linda.leewering@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma
Stukken ter inzage:
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof'

1. Voorstel

- vast te stellen het bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en de verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.1952.bphgzstadsdeel1-va01.
- geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

2. Inleiding

De gemeente zet zich al jaren in voor de ontwikkeling van het Stadshart in Hoogezand. Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw zijn percelen en panden aangekocht, is bestaande bebouwing gesloopt en zijn deelgebieden herontwikkeld. Het Stadshart bestaat uit twee delen: het zuidelijk- en het noordelijk deel. Bijlage 1 geeft een overzicht van het Stadshart en de verschillende deelprojecten. De vernieuwing van het Stadshart Zuid, met onder andere de realisering van het 'Kielzog' en upgradering van het winkelcentrum 'De Hoge Meren' is gereed. De vernieuwing van het Stadshart Noord is in voorbereiding.

3. Publiekssamenvatting

Om de ontwikkeling van het Stadshart Noord in Hoogezand mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden aangepast. Hiervoor worden meerdere aparte (op de ontwikkeling gerichte) bestemmingsplannen gemaakt. Dit gebeurt in verschillende deelprojecten.

Als eerste is het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie 'Tussenhof' aan de beurt. Dit zijn de huidige grasvelden aan de Kerkstraat, aan de beide zijden van de Erasmusweg, zie bijlage 2. Op deze locatie zijn 20 grondgebonden woningen, 131 appartementen en bijbehorende parkeerplaatsen gepland. Daarnaast wordt aan de kant van het Kieldiep een 'pocketpark' gerealiseerd.

In 2018 en 2019 is de bestemmingsplan procedure doorlopen. Het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof' heeft vanaf 14 maart 2019 tot en met 24 april 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen de stukken bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Tussenhof is nu klaar voor besluitvorming door de gemeenteraad.

4. Bevoegdheid van de raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

5. Beoogd effect

De ontwikkeling van de locatie 'Tussenhof' in het Stadshart van Hoogezand mogelijk maken.

6. Historische context

De gemeente, Geveke Bouw en de woningcorporaties Lefier, Groninger Huis en De Reenske Compagnie hebben op 18 april 2017 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het Stadshart Noord. Hierin hebben zij de intentie uitgesproken om de problematiek in de Kerkstraat en omgeving samen aan te pakken door middel van sloop, (gedeeltelijke) renovatie en nieuwbouw alsmede tot een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt waarbij de gemeente en Geveke Bouw gezamenlijk de ontwikkeling willen oppakken. Lefier, Groninger Huis en De Reenske Compagnie willen een deel van het woningbouwprogramma afnemen.

Op 20 december 2017 is de 'Samenwerkingsovereenkomst Stadshart Hoogezand' ondertekend waarin de rechten en plichten tussen gemeente en Geveke Bouw zijn vastgelegd. Hierdoor kan samen met de betrokken partijen gestart worden met een integrale aanpak van de gebiedsontwikkeling van het Stadshart Noord. Conform de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeenteraad op 27 september 2018 de 'Grondexploitatie Stadscentrum Noordelijk deel' vastgesteld.

7. Argumenten

1.1 | Aanpassing van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De herontwikkeling van het Stadshart Noord past niet in het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft namelijk een actualiserend karakter en geeft uitsluitend de huidige situatie een passende bestemming. In het geldende bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor nieuwe ontwikkelingen in het Stadshart worden meerdere aparte (op de ontwikkeling gerichte) bestemmingsplannen gemaakt. Het bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof' is het eerste bestemmingsplan, dat een deel van de herontwikkeling van het Stadshart Noord mogelijk maakt.

1.2 | De overlegpartners zijn akkoord.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg verzonden aan onder andere de provincie Groningen, het waterschap en de Veiligheidsregio Groningen. Er zijn 6 overlegreacties ontvangen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u graag naar paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingekomen overlegreacties is op een aantal onderwerpen nader onderzoek gedaan en is het bestemmingsplan op een aantal punten aangevuld en aangepast. Het (aangepaste) ontwerp bestemmingsplan is wederom verzonden aan de overlegpartners. Geen van de overlegpartners heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

1.3 | Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen het bestemmingsplan bekijken, vragen stellen en indien nodig een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

1.4 | Ons college heeft een besluit hogere waarde genomen.

De locatie 'Tussenhof' ligt binnen de geluidszones van het spoor en de Erasmusweg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, om de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te bepalen. Uit dit onderzoek blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) op meerdere woningen wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt nergens overschreden.

Het bestemmen van deze 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. Hiervoor is, samen met de bestemmingsplan procedure, een procedure hogere waarde doorlopen. Om de realisatie van de betreffende woningen mogelijk te maken hebben wij op 21 mei 2019 zogenaamde hogere waarden vastgesteld. Ons besluit is als bijlage 3 toegevoegd aan dit voorstel.

1.5 | Geursituatie is acceptabel

Ten noordwesten van de locatie 'Tussenhof' ligt het bedrijf Eska. Eska produceert hier al meer dan een eeuw massiefkarton. Tijdens het productieproces komt geur vrij, die als onaangenaam ervaren kan worden. De geur die vrijkomt verspreidt zich over een deel van de locatie 'Tussenhof'. Daarom is onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Voor de volledige verantwoording van het omgevingsaspect geur verwijzen wij u graag naar bijlage 4. Samengevat concludeert het onderzoek dat de geursituatie acceptabel is en in de toekomst hooguit kan verbeteren. Dit blijkt ten eerste uit de beoordeling van de huidige situatie. De locatie 'Tussenhof' ligt niet direct naast het terrein van Eska. Tussen de locatie 'Tussenhof' en Eska liggen ook andere bestaande woongebieden. Dat er in deze dichterbij gelegen bestaande woongebieden ook sprake is van een acceptabel geurhinderniveau, lijkt te worden bevestigd door het feit dat er de laatste tien jaar heel weinig klachten over geurhinder zijn binnen gekomen bij de provincie Groningen en de Omgevingsdienst Groningen. Ten tweede laat Eska de afgelopen 10 jaren een stabiel beeld zien met betrekking tot de geuremissie. Tevens heeft het bedrijf voortdurend aandacht voor de geuremissie en past zij de Beste Beschikbare Technieken (BBT) toe. Tot slot heeft Eska een zorgplicht (voortkomend uit de milieuvergunning) die er voor zorgt dat de situatie niet verslechtert. Verder blijkt uit het provinciaal geurbeleid dat vanuit de provincie er alles aan wordt gedaan om de geursituatie zo te houden danwel te verbeteren. Hiermee wordt geconstateerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

2.1 | Er is een grondexploitatie vastgesteld voor het gehele Stadshart Noord.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden, voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Een exploitatieplan bevat onder andere regels over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken.

De Wro biedt uw raad ook de mogelijkheid om in bepaalde gevallen te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voor het bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof' is geen apart exploitatieplan opgesteld. De gemeente heeft in een samenwerkingsovereenkomst met Geveke Bouw het kostenverhaal anderszins verzekerd. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over inbreng van gronden, de planontwikkeling, de fasering, de grondexploitatie en risico's. Aan de samenwerkingsovereenkomst ligt een sluitende grondexploitatie ten grondslag, die op 27 september 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voorliggend bestemmingsplan bevat geen wijzigingen ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie.

8. Kanttekeningen en risico's

1.1 | Planschade

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof' kunnen planschadeverzoeken ingediend worden bij ons college. In de 'Samenwerkingsovereenkomst Stadshart Hoogezand' is bepaald dat eventuele nadeelcompensatie en planschades voor rekening van de grondexploitatie komen.

9. Financiële paragraaf

Voor de ontwikkeling van het gehele Stadshart Noord is op 27 september 2018 een grondexploitatie vastgesteld, zie argument 2.1.

10. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via een publicatie in de Regiokrant, de Nederlandse Staatscourant en op de gemeentelijke website.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdspad)

Draagvlak

Tijdens de voorbereiding van het nieuwe plan hebben wij ervoor gekozen het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is niet wettelijk verplicht. Het voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd om onze inwoners en bedrijven vroegtijdig te betrekken bij de ontwikkeling van de locatie Tussenhof. Daarnaast hebben wij twee informatieavonden georganiseerd, waarbij belangstellenden zijn geïnformeerd over de nieuwe plannen voor het Stadshart Noord. Ook is tweemaal een nieuwsbrief verzonden.

De informatieavonden zijn goed bezocht. We hebben veel positieve reacties ontvangen. Mensen vinden het een mooi plan, zijn blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren en er waren veel mensen geïnteresseerd om in het Stadshart te gaan wonen. Er zijn daarnaast ook een aantal kritische en meedenkende vragen gesteld. Deze zijn door het projectteam Stadshart Noord meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Het uitgebreide voortraject heeft ertoe geleid dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Vervolgtraject

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt na publicatie zes weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd ligt de 'Beschikking hogere waarden geluid Hoogezand, Stadshart Tussenhof' ter inzage. Iedereen heeft dan de mogelijkheid de stukken te bekijken en vragen te stellen. Tevens bestaat dan de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend staat beroep alleen open voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in te dienen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 Deelprojecten Stadshart Hoogezand
- 2 Locatie plangebied 'Tussenhof'
- 3 Beschikking hogere waarden geluid Hoogezand, Stadshart Tussenhof
- 4 Verantwoording omgevingsaspect Geur bestemmingsplan Hoogezand, Stadshart Tussenhof
- 5 Bestemmingsplan 'Hoogezand, Stadshart Tussenhof'