

Bestuursdienst



Telefoon 050- 367 81 06/ J.A. Klok
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan
Hoogkerk-Gravenburg

Aan de leden van raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **2 4 DEC 2010**

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO10.2443091

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Inleiding

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in het kader van het project *versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen* opgesteld. Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn. We hebben het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen ter informatie in de visietrommel gelegd.

Beheerplan

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Onder de bestaande situatie vallen eveneens de in de afgelopen jaren door middel van artikel 19 procedures tot stand gekomen bouwvergunningen. Het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg kent vanwege de geluidzones van de in het centrum van Hoogkerk gevestigde zware industrie (Suiker Unie en Smurfit de Halm) geen mogelijkheden voor nieuwe woningbouw.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van de oude plannen geactualiseerd en meer aangepast aan de wensen van deze tijd. Zo is de maximale bouwhoogte in het oude bestemmingsplan voor Hoogkerk iets verhoogd en is de doeleindenomschrijving van de aanwezige kerken niet meer beperkt tot religieuze doeleinden, maar zijn ook recepties, tentoonstellingen e.d. met ondersteunende horeca mogelijk.

De voormalige Ploegschool aan de Schouwstraat kan worden aangewend voor andere maatschappelijke doeleinden zoals peuterspeelzaal/kinderopvang.

Bij de bestemming Bedrijven is het percentage kantoorruimte ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf verruimd overeenkomstig de voorschriften van het bestemmingsplan Westpoort. Grote zelfstandige kantoren zijn echter niet toegestaan vanwege het kantorenbeleid van onze gemeente op basis waarvan specifieke kantoorlocaties zijn aangewezen.

Het ontwerp-bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg voorziet in het wijzigen van de bouwgrens ten behoeve van de bouw van de 5^e suikersilo van Suiker Unie. Het betreft een relatief geringe wijziging van circa 4,5 meter aan de zuidzijde van het Hoendiep nabij de Zuiderweg (zie de luchtfoto die een beeld geeft van de vier bestaande en twee nieuwe suikersilo's). Bij brief van 18 december 2008 hebben wij besloten hieraan medewerking te verlenen en u hierover geïnformeerd. Voor deze silo hebben wij een bouwplan in procedure gebracht, op basis van de oude artikel 19 WRO vrijstelling. Deze procedure is nog niet afgerond. Door omwonenden zijn zienswijzen kenbaar gemaakt, waardoor de bouwvergunning nog geen rechtskracht heeft. Gelet op de eerdere besluitvorming en het grote economische belang van Suiker Unie voor stad en regio, hebben wij de bouwgrens in het nu voorliggende bestemmingsplan aangepast. Daarbij komt dat door de recente uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven van 16 november 2010 de bestaande suikersilo's op het terrein aan de van Heemskerckstraat gesloopt moeten worden. Daarmee wordt het vergroten van de opslagcapaciteit op het terrein van Suiker Unie in Hoogkerk urgenter.

Het bestemmingsplan voorziet verder niet in ingrijpende nieuwe ontwikkelingen. Zo maakt het plan geen nieuw winkelcentrum aan de noordzijde van het Hoendiep mogelijk. Dit terrein is vrijgekomen door het vertrek van transportbedrijf Vonck, dat is opgegaan in het nieuwe Logistiek Centrum Westpoort. Mochten voor deze locatie concrete plannen worden ingediend, dan dient hiervoor een nieuw (separaat) bestemmingsplan met een bijbehorend exploitatieplan te worden opgesteld.

Het bestemmingsplan kent twee wijzigingsbevoegdheden: één voor het mogelijk maken van een ontsluitingsroute van het terrein van Smurfit de Halm naar de Johan van Zwedenlaan. De andere wijzigingsbevoegdheid betreft de mogelijkheid een zuidelijke 'calamiteitenroute' aan te leggen vanaf het terrein van Suiker Unie over het spoor richting het woongebied in Hoogkerk Zuid (verzoek van de Brandweer).

Participatie, inspraak en overleg

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en Suiker Unie geïnformeerd over de doelstelling en procedure van dit plan. Tijdens dit overleg zijn enkele inhoudelijke opmerkingen gemaakt die voor zover mogelijk en wenselijk zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Deze zijn vermeld in hoofdstuk 5.2.2 en 5.2.3 van het plan.

Het belangrijkste 'discussiepunt' betreft het aanpassen van de bouwgrens ten behoeve van de nieuwe 5^e suikersilo, die Suiker Unie graag ziet meegenomen, terwijl de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk dit 'te prematuur' vindt. Zoals hierboven is aangegeven zijn wij, vanwege de economische belangen en de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven, aan dit verzoek van Suiker Unie tegemoet gekomen.

Tijdens de inspraaktermijn van vier weken in juni 2010 zijn twee inspraakreacties ingediend, waarvan één reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: het toevoegen van een woning boven een bestaand pand aan de Zuiderweg in het centrum van

Hoogkerk, omdat vroeger in dit pand ook een woonfunctie aanwezig was (zie Hoofdstuk 5.2 Inspraak van het bestemmingsplan).

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. De reacties en het gemeentelijk commentaar zijn te vinden in Hoofdstuk 5.3 Overleg van het bestemmingsplan.

Uitvoerbaarheid / grondexploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

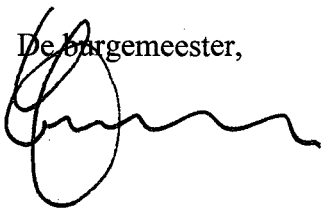
Omdat dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie regelt en alleen door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt. De plicht van een exploitatieplan is pas aan de orde ten tijde van de wijziging van de bestemming.

Vervolg

Het plan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van zes weken. Eenieder kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij uw raad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen zal het plan voor vaststelling aan u worden voorgelegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,
van Groningen,

De burgemeester,



De secretaris,

