

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Halfweg**

Registratienr. 6348089

Steller/telnr. Burghgraef/v.d.Vorstenbosch

Bijlagen Div.

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadsc commissie
R&W

Langetermijn agenda
(LTA) Raad

LTA ja: Maand juni
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen, nummers 1 t/m 6 en 9 over te nemen, de zienswijzen nummers 11, 14 en 16 gedeeltelijk over te nemen en de zienswijzen nummers 7, 8, 10, 13, 17 en 18 niet over te nemen, een en ander zoals aangegeven in het zienswijzenrapport;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Halfweg, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP553Halfweg-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van 1 mei 2015, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het actualiseringstraject voor bestemmingsplannen, dat ten doel heeft de gemeente Groningen te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Het vervangt het laatst overgebleven deel van bestemmingsplan West End, vastgesteld op 29 augustus 1966. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen beoogd. De feitelijke en/of bestaande juridische situatie is zoveel mogelijk vastgelegd. De inzet van dit bestemmingsplan is: Halfweg voorzien van een actuele regeling.

Ter voorbereiding op de vaststelling is het plan met ingang van 29 september tot en met 9 november 2016 ter inzage gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen van bewoners van Halfweg. Wij verwijzen u voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijzen naar het bijgevoegde zienswijzenrapport. Uw raad wordt voorgesteld om de ingediende zienswijzen nummers 1 t/m 6 en 9 over te nemen, de zienswijzen nummers 11, 14 en 16 gedeeltelijk over te nemen en de zienswijzen nummers 7, 8, 10, 13, 17 en 18 niet over te nemen, een en ander zoals aangegeven in het zienswijzenrapport en het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het actualiseringstraject voor bestemmingsplannen, dat ten doel heeft de gemeente Groningen te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Het vervangt bestemmingsplan West End, vastgesteld op 29 augustus 1966. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen beoogd. De feitelijke en/of bestaande juridische situatie is zoveel mogelijk vastgelegd. De inzet van dit bestemmingsplan is: Halfweg voorzien van een actuele regeling.

Omdat Halfweg tot op heden een gezoneerd industrieterrein is waarbinnen zich echter ook een woonbuurt bevindt, verwijdt het plan de status van gezoneerd industrieterrein en krijgen de woningen nu een woonbestemming. Er bevindt zich één bedrijf dat in principe te zwaar is (categorie 3.2) voor dit gebied met gemengde functies, en dat is Dawn Foods aan Hoendiep 140. Uiteraard behoudt het bedrijf zijn bestaande rechten (het heeft recentelijk een nieuwe milieuvergunning gekregen die de rechten van het bedrijf vastlegt) maar als het bedrijf hier zou vertrekken voorziet het plan erin dat alleen nog een bedrijf in de lichtere categorie 2 (zoals voor de rest van het plangebied ook geldt) wordt toegestaan.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, met ingang van 29 september tot en met 9 november 2016. U bent hiervan per brief nr. 5746969 d.d. 24 juni 2016 op de hoogte gesteld.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 28 septemberr 2016. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ontvangen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan.

Argumenten en afwegingen

Ontvankelijkheid zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door het merendeel van de bewoners van Halfweg. Er zijn 28 brieven ingediend, waarvan 26 dezelfde en 2 grotendeels hetzelfde. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 10 november 2016 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Na afloop van de zienswijzentermijn is nog overleg geweest met de bewoners van Halfweg. Duidelijk is dat de aanwezigheid van het bedrijf Dawn Foods zich niet goed verdraagt met de woonbuurt er pal naast. Bewoners hebben deze situatie, die al sinds jaar en dag bestaat, echter geaccepteerd. Zij zijn blij dat hun woningen, inclusief alle bestaande bijgebouwen, nu de woonbestemming hebben gekregen en dat het bedrijf aan hun kant niet kan uitbreiden. Ook Dawn Foods is akkoord met de nieuwe bestemmingsregeling. Wij verwijzen u voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijzen naar het bijgevoegde zienswijzenrapport.

Uw raad wordt voorgesteld om de ingediende zienswijzen nrs 1 t/m 6 en 9 over te nemen, de zienswijzen nrs 11, 14 en 16 gedeeltelijk over te nemen en de zienswijzen nummer 7, 8, 10, 13, 17 en 18 niet over te nemen, een en ander zoals aangegeven in het zienswijzenrapport en het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen vast te stellen.

De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn:

Verbeelding:

In de bestemming 'Bedrijventerrein' is:

- de tweede antennemast op de plek van de noodtrap van Hoendiep 140 verwijderd;
- de bouwhoogte van het achterdeel van Hoendiep 140 gewijzigd in 7,5 meter;
- de bouwvlaklijn op de rechtergevel van Hoendiep 140 gelegd in plaats van op de erfgrens.

In de bestemming 'Wonen' is het bouwvlak van het hoofdgebouw van Hoendiep 130 aan de achterzijde verruimd.

Regels:

In de bestemming 'Wonen' is:

- in artikel 7.2.3 onder b. de zinssnede 'tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande hoogte geldt' toegevoegd;
- in artikel 7.4 onder c. het ontbrekende woord 'beroep' aan het einde van de zin toegevoegd;
- in artikel 7.5 sub a. en b., de verwijzing naar de artikelen 7.4 en 7.3 hersteld.

In de bestemming 'Bedrijventerrein' is een nieuw artikellid ingevoegd onder 4.4.2 onder b: 'De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse erfgrens mag niet minder dan 2 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.'

Toelichting:

- In paragraaf 4.3.1 is een verwijzing naar artikel 4.5 onder 2 van de Regels (de uitsterfregeling) opgenomen.
- In hoofdstuk 2.1 onder het kopje Functies zijn de woorden 'hoewel niet wijkgebonden' verwijderd.
- In paragraaf 3.5.1 is een regel toegevoegd aan de alinea die de afstand tussen het bedrijf en een aantal woningen toelicht.

De ambtshalve wijzigingen zijn:

Verbeelding

In de bestemming 'Bedrijventerrein':

- De overbodige bouwvlaklijnen binnen het bouwvlak zijn verwijderd en door maatvoeringsvlakken vervangen.
- Het onbebouwde deel van Hoendiep 140 aan de straatzijde is buiten het bouwvlak gelaten aangezien hoge bebouwing niet wenselijk is naast de belendende woning.
- De bestemming is opgesplitst in twee maatvoeringsvlakken qua bouwhoogte: het zuidelijk deel heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter en het noordelijk deel een bouwhoogte van maximaal 15 meter om zoveel mogelijk de bestaande bouwrechten te behouden.
- Hoendiep 143 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen nadat is gebleken dat het hoofdgebouw al langere tijd als woning geregistreerd staat.
- Het overbodige maatvoeringsvlak rondom Hoendiep 142 is verwijderd.

In de bestemming 'Wonen':

- Naar aanleiding van het recent gehouden overleg met de bewoners van het woonhofje is een klein stukje Woonbestemming naast Hoendiep 131 gewijzigd in de bestemming Verkeer.

Regels

In de bestemming 'Bedrijventerrein' is:

- een nieuw artikellid toegevoegd in 4.2.2 onder d.: 'De bouwhoogte van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag maximaal 9 meter bedragen, tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande hoogte geldt.' De bouwhoogte was abusievelijk niet genoemd in de ontwerpversie;
- de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.4.1 onder a. ten behoeve van een hogere bouwhoogte geschrapt omdat een hogere bouwhoogte is toegestaan dan in de ontwerpversie was opgenomen;
- het artikellid 4.4.1 onder c. gewijzigd in artikel 4.4.1. onder b. en de zin aangescherpt ter voorkoming van nieuwe bedrijfswoningen door de onderstreepte tekst: 'voor het vergroten van een bestaande

bedrijfswoning of het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tot maximaal 200 m² bouwooppervlakte en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.' De woorden 'met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan' zijn geschrapt;

In de bestemming 'Wonen':

- Aan artikel 7.2.2. onder e. is toegevoegd de tekst 'met dien verstande dat bestaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan', om reeds bestaande bijbehorende bouwwerken buiten het achtererfgebied toe te staan.

Toelichting:

- In paragraaf 4.3.1. onder het kopje 'artikel 4, bedrijventerrein' is de tekst aangepast ten aanzien van de toegestane bouwhoogten en is de zin over afwijkingsbevoegdheid voor een hogere bouwhoogte geschrapt overeenkomstig de aanpassing in de regels.
- In paragraaf 4.3.1. onder het kopje 'artikel 7 Wonen' is de tekst aangepast ten behoeve van bestaande bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde overeenkomstig de aanpassing in de regels.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Participatie

Over het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakprocedure gevolgd. Er is een inloopavond op verzoek van de bewoners gehouden tijdens de terinzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is na de zienswijzentermijn opnieuw een bespreking met bewoners georganiseerd op 21 maart jl. Naar aanleiding van dit gesprek is het bestemmingsplan op twee punten aangepast. Ook het bedrijf Dawn Foods is op de hoogte gesteld van de wijzigingen betreffende hun perceel ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en gaven aan akkoord te zijn.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan wordt bekostigd vanuit het budget actualisering bestemmingsplannen.

Risico van planschade

De nieuwe regels beperken bedrijfseigenaren in hun bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit kan planschaderisico voor de gemeente met zich meebrengen voor de uitsterfconstructie ten aanzien van de huidige, hogere dan milieucategorie 2 voor Dawn Foods (nu categorie 3.1). maar dit risico is relatief klein en een onvermijdelijk gevolg van het wijzigen van het gebied van een gezoneerd industrieterrein in een gebied met gemengde functies.

Voor het overige is er sprake van passieve risico-aanvaarding. Dat betekent dat na de inspraakperiode van eind augustus 2015 een jaar is gewacht met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (ontwerp ging eind september 2016 ter inzage). Zo'n periode kan door eigenaren benut worden om hun plannen te realiseren of in elk geval een omgevingsvergunning aan te vragen. Daarna is het risico voor rekening van de eigenaar: hij heeft zijn kans gehad maar heeft hem voorbij laten gaan (voorzienbaarheid). Deze constructie is ook toegepast bij het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, bestemmingsplan Binnenstad en het bestemmingsplan Woningsplitsing. Tot op heden heeft één eigenaar gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn bouwplannen te realiseren.

Overige consequenties

Geen.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in

werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij door een belanghebbende binnen deze termijn een voorlopige voorziening is gevraagd. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Lange Termijn Agenda

Juni 2017.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Ouden', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Ouden

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink