

Nummer 7

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelet op 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 september/13 oktober 2020;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Delfzijl – Ubbens- en Actionlocatie";
2. het beeldkwaliteitsplan 'Ubbens, Nieuweweg en Sluiscomplex Oude Eemskanaal' vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota;
3. het bestemmingsplan "Delfzijl – Ubbens- en Actionlocatie" met plannummer NL.IMRO.0010.52BP-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen in het raadsvoorstel.

Delfzijl, 29 oktober 2020

De raad voornoemd,

voorzitter.
(G. Beukema)

griffier.
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: burgemeester de heer G. Beukema

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Delfzijl – Ubbens- en Actionlocatie" en toevoegen beeldkwaliteitsplan aan de Welstandsnota.

Korte inhoud: Het ontwerpbestemmingsplan "Delfzijl - Ubbens- en Actionlocatie " heeft van 9 juli t/m 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp ontvangen. Naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen is wel een aantal wijzigingen voorgesteld. De gemeenteraad wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen, het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen en het betreffende beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota.

Delfzijl, 8 september/13 oktober 2020

Aan de raad

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de voorgestelde wijzigingen van het plan, het bestemmingsplan "Delfzijl - Ubbens- en Actionlocatie" vast te stellen en het betreffende beeldkwaliteitsplan "Ubbens, Nieuweweg en Sluiscomplex Oude Eemskanaal" vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota.

Aanleiding

Het project Delfzijl Centrum Zuidoost is gebaseerd op een gebiedsagenda waarin ontwikkelingen zijn voorzien voor negen deelgebieden. In een omgevingsscan is onderzocht welke planologische strategie per deelgebied het meest effectief is. Geconcludeerd is, dat de ontwikkelingen van de deelgebieden een eigen planning en prioriteitstelling kennen. De risico's en aandachtspunten verschillen per deelgebied en zullen bij de ontwikkeling van één bestemmingsplan voor het gehele gebied elkaar beïnvloeden. Een risico binnen een bepaald deelgebied kan van invloed zijn op de planning van een andere deelgebied. Op basis van de omgevingsscan is besloten om voor de verschillende gebieden drie bestemmingsplannen te ontwikkelen. De bestemmingsplannen voor Plein de Molenberg en de Ubbens- en Actionlocatie (inclusief Nieuweweg) zijn, met het oog op de urgentie, als eerste ontwikkeld. Dit raadsvoorstel strekt tot vaststelling van het bestemmingsplan "Delfzijl – Ubbens- en Actionlocatie".

Argumenten

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan, is er vanwege die reden geen aanleiding het plan te wijzigen. Wel zijn enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen aangebracht. Dit heeft deels te maken met voortschrijdend inzicht en deels te maken met kleine foutjes op de verbeelding. Voor dit plan zijn dat de volgende voorgestelde wijzigingen:

- De waterbestemming aan de noordzijde van het plangebied kwam niet overeen met de geplande locatie. Daarom is deze aangepast aan de stedenbouwkundige plannen;
- De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' was op de verbeelding alleen op de woonbestemmingen aangebracht, maar geldt voor het hele plangebied op plaatsen waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt;

- Aan de oostkant van het plangebied is een aanduidingslijn die betrekking heeft op de bouwhoogte komen te vervallen. De stedenbouwkundige plannen (en het beeldkwaliteitsplan) geven hier aanleiding voor;
- De ligging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is afgestemd op de resultaten van het archeologisch onderzoek van Libau.

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan benodigd

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn een aantal bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels betreffende het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Voor een aantal locaties waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, is voorgenomen, geldt dat deze in eigendom zijn bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is voor deze locaties anderszins verzekerd via de gronduitgifte en een vastgesteld krediet. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen of een fasering vast te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

Voor een deel van de gronden in dit plangebied geldt dit niet. Met de eigenaars van betreffende gronden wordt voor de vaststelling van dit plan een overeenkomst opgesteld.

Vaststelling beeldkwaliteitsplan

De stedenbouwkundige opzet voor dit gebied staat aan de basis voor het bestemmingsplan maar ook voor het beeldkwaliteitsplan. Dit plan geeft de richting en kaders aan voor de ontwikkelingen en moet daarom ook worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. In de afgelopen periode heeft het betreffende beeldkwaliteitsplan Ubbens, Nieuweweg en Sluiscomplex Oude Eemskanaal ter inzage gelegen. Er zijn geen opmerkingen ontvangen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld en wordt gebruikt bij welstandstoetsing. Het is een toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen.

Kanttekeningen

Aan de oostkant van het plangebied Ubbens- en Actionlocatie ligt een (Avia) tankstation aan de Duurswoldlaan. De Omgevingsdienst Groningen (ODG) heeft een risicoberekening gemaakt. De conclusie is weliswaar dat de nieuwbouw in het plangebied past binnen de landelijke normen, maar het groepsrisico ligt boven de oriëntatiewaarde en dat is in strijd met het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid. Daarom adviseert de Veiligheidsregio Groningen (VRG) om een duidelijke stellingname hierin: sanering van de LPG-verkoop of geen ontwikkeling in dit plangebied.

Omdat de plannen niet in strijd zijn met landelijke normen in het kader van externe veiligheid, wordt het bestemmingsplan wel aan uw raad voorgelegd ter vaststelling. Daarnaast zal het overleg met Avia worden gestart om te komen tot een adequate oplossing. In de projectbegroting zijn hiervoor financiële middelen beschikbaar.

Aanpak/uitvoering

Na uw vaststellingsbesluit zal gedeputeerde staten gevraagd worden om akkoord te gaan met de wijzigingen t.o.v. het ontwerp. Daarna vindt de terinzagelegging voor de beroepstermijn plaats.

Inpraak/overleg met externen

Inn het kader van de ontwikkelingen in Delfzijl Centrum Zuidoost zijn er, ook buiten de verplichte inspraakprocedure om, diverse informatieavonden georganiseerd. Op die manier is er een groot draagvlak ontstaan voor de plannen.

Financiën/financieel toezicht Wet Arhi

Onderhavig voorstel heeft geen financiële consequenties. Dit voorstel leidt niet tot nieuwe uitgaven, verhoging van bestaande uitgaven, verlaging van bestaande inkomsten of tot vermindering van vermogen. Derhalve valt dit voorstel niet onder het bijzonder financieel arhi toezicht.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Delfzijl – Ubbens- en Actionlocatie;
- Beeldkwaliteitsplan 'Ubbens, Nieuweweg en Sluiscomplex Oude Eemskanaal';
- Advies inzake externe veiligheid (Omgevingsdienst Groningen).

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester
(G. Beukema)

secretaris
(P. Leeuw)

Behandeld door J. Urban