

Raadsbesluit

Datum besluitvormende
raadsvergadering: 9 mei 2011

Voordracht nummer: 025

Onderwerp: bestemmingsplan Noorderstraat 308 te Sappemeer

De raad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer;

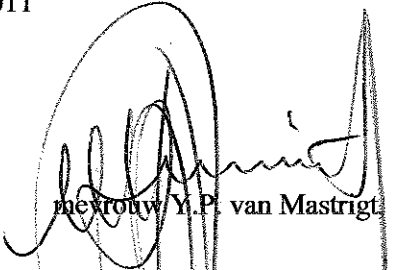
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2011;

Besluit:

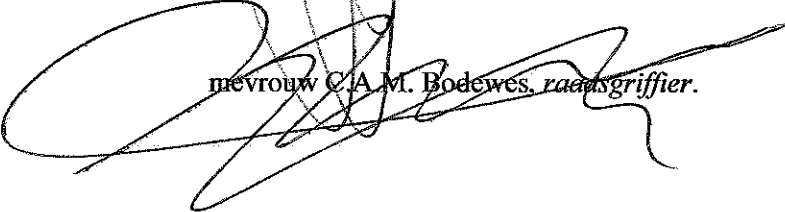
1. kennis te nemen van de zienswijze en hierop te reageren als voorgesteld;
2. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 mei 2011

De raad voornoemd,



mevrouw Y.P. van Mastrigt, voorzitter.



mevrouw C.A.M. Bodewes, raadsgriffier.



Voorstel behorende bij de agenda voor de raadsvergadering

Datum besluitvormende raadsvergadering: 9 mei 2011
Voordracht nummer: 025
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller voordracht: E.M.E. Jansema
Telefoonnummer steller: (0598) 373884
Email steller: eme.jansema@hoogezand-sappemeer.nl
Portefeuillehouder: F.J.A. Luijckx
Onderwerp: bestemmingsplan Noorderstraat 308 te Sappemeer

Beslispunten:

1. kennis te nemen van de zienswijze en hierop te reageren als voorgesteld;
2. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Aanleiding

Dit voorstel wordt aan de raad voorgelegd in zijn kaderstellende rol.

Inhoud bestemmingsplan

Dit postzegelplan is opgesteld om mee te kunnen werken aan de restauratieplannen van de historische scheepswerf Woldhuis. Naast restauratie van de oude scheepshelling en het werfterrein wil de werf een informatiecentrum met museumfunctie bouwen. De historische scheepswerf is een rijksmonument en nog steeds in gebruik als 'werkende werf'.

Het plangebied ligt in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Sappemeer Oost. De bouw van een museum is niet toegestaan volgens dit bestemmingsplan. Omdat er geen planologisch beletsel of andere bezwaren zijn om mee te werken is op verzoek van de Stichting historische werf een partiële herziening van het geldende plan gemaakt in de vorm van een postzegel bestemmingsplan.

Zienswijzen op ontwerpplan

Op 6 december 2010 heeft ons college het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan heeft ter inzage gelegen van 17 december tot en met 27 januari 2011. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend. De essentie van de zienswijze (in het kader van de Wet Bescherming Persoonsgegevens is deze geanonimiseerd) is met de voorgestelde gemeentelijke reactie onderstaand weergegeven. Als bijlage bij dit advies is de zienswijze in zijn geheel te vinden.

2. Historische context

In het voorjaar van 2010 heeft de Stichting historische werf contact gezocht met de gemeente en haar bouw- en restauratieplannen ter sprake gebracht. Bij de afdeling V en H is een bouwplan ingediend. Omdat de gemeente wel mee wil werken aan de plannen maar ze niet passen in het geldende bestemmingsplan, is dit postzegelplan opgesteld. Hiervoor worden leges in rekening gebracht. In het najaar is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en is deze besproken met de provincie, de inspectie Vrom, het waterschap en de Rijkst voor Cultureel Erfgoed (i.v.m monumentenstatus). Alle partijen

zijn akkoord met het plan. Daarna is het plan door ons college op 6 december 2010 in ontwerp vastgesteld en ter inzage gelegd.

3. Argumenten

1. Kennis te nemen van de zienswijze en hierop te reageren als voorgesteld;

Essentie van de zienswijze van een omwonende woonachtig in een bedrijfswoning op het bedrijventerrein:

- *Wij hechten waarde aan de vestiging van een historische scheepswerf en stellen het op prijs dat de gemeente dit met dit bestemmingsplan mogelijk maakt.*

Reactie gemeente: Wij delen deze zienswijze.

- *Het plan staat niet alleen een scheepswerf toe, maar ook andere bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1.*

Reactie gemeente: Dit klopt. Het gemeentelijk ruimtelijke beleid is om in bestemmingsplannen een bepaalde mate van flexibiliteit op te nemen. Ook is het de bedoeling om alle bestemmingsplannen in de toekomst op dezelfde uniforme wijze vorm te geven om zo een eenduidig en heldere digitaal beschikbaar beleidsinstrument te hebben. Het perceel is gelegen op het bedrijventerrein Sappemeer Oost; hier wordt ruimte geboden voor bedrijvigheid. Op dit bedrijventerrein zijn meerdere bedrijfsmatige functies planologisch gezien als passend en wenselijk bestemd. Op deze manier wordt een bepaalde mate van flexibiliteit geboden. Om de omgeving te beschermen is een milieuzonering opgenomen rond het bedrijventerrein Sappemeer Oost. Voor dit planperceel mogen bedrijven t/m categorie 3.1 zich vestigen; bij deze categorie blijft eventuele milieu hinder voor omliggende burgerwoningen aanvaardbaar. Een eventueel nieuw bedrijf heeft een milieuvergunning nodig, het bestemmingsplan regelt alleen de aard van de toegelaten bedrijven. Overigens is de zittende scheepswerf een rijksmonument; rijksmonumenten hebben een zodanige waarde en bescherming dat het niet in de lijn der verwachtingen ligt dat een ander bedrijf zich hier zal vestigen.

- *De geluidssituatie is overbelast, met name ten aanzien van de woning gelegen naast de werf.*

Reactie gemeente: Alle geluidsniveaus op burgerwoningen voldoen aan de eisen uit de Wet geluidhinder. De betreffende woning is bestemd als bedrijfswoning gelegen op het bedrijventerrein. Voor bedrijfswoningen gelden minder strenge geluidseisen. Aan de bedrijfswoningen-problematiek is in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed (paragraaf 5.3.2.) Bovendien heeft de bewoner van deze woning een brief gekregen waarin de situatie is uitgelegd. Hierop is niet gereageerd.

- *Mogelijke oplossingen voor de bedrijfswoningen-problematiek kunnen worden gefrustreerd door de voorgestelde brede bestemming.*

Reactie gemeente: Dit is niet aan de orde. Andere bedrijven moeten zich houden aan dezelfde geluidsvoorschriften uit de Wet als het huidige bedrijf. Ook is in alle gevallen een milieuvergunning nodig waarin geluidvoorschriften worden opgenomen.

- *In het opgenomen geluidsrapport wordt uitsluitend ingegaan op het langtijd gemiddeld geluidsniveau terwijl voor de voorgenomen activiteiten het piekniveau meer bepalend is.*

Reactie gemeente: Het akoestisch rapport gaat uit van een langtijd gemiddeld geluidsniveau ($L_{Ar,LT}$). De reden hiervan is dat bij vergunningverlening in 2007 er een zonetoets moest worden uitgevoerd. Het uitgangspunt voor een zonetoets is het $L_{Ar,LT}$. Dit is zonder piekgeluiden en incidentele werkzaamheden. In de verleende vergunning zijn naast de $L_{Ar,LT}$ ook voorschriften opgenomen m.b.t. piekgeluiden en incidentele werkzaamheden. Deze waarden geven voor de omgeving voldoende waarborgen tegen onaanvaardbaar geluidsoverlast. M.b.t. de bedrijfswoning Noorderstraat 312 kan worden opgemerkt dat deze woning is gelegen op een gezonde industrieterrein en dat de $L_{Ar,LT}$ in principe niet meer mag bedragen dan 65 dB(A). De huidige geluidsbelasting is 62 dB(A) en mag maximaal 12 x per jaar door incidentele werkzaamheden worden overschreden tot $L_{Ar,LT} = 70$ dB(A).

- *In de voorschriften wordt onder "afwijkende bouwregels" toegestaan dat tot zeer grote hoogte is te bouwen. Dit zou de bestaande en te beschermen cultuurhistorische waarde kunnen bedreigen.*

Reactie gemeente: Dit artikel is bedoeld om in uitzonderingsgevallen een bouwwerk, dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering als bijvoorbeeld een scheepskraan, toe te laten onder voorwaarde dat geen overwegende beperkingen voor gebruik van omliggende percelen optreedt. Omdat enkel bij het verlenen van een omgevingsvergunning gebruik kan worden gemaakt van deze regel is de te beschermen cultuurhistorische waarde altijd gewaarborgd. Er is immers altijd een monumentenvergunning nodig omdat het perceel een rijksmonument betreft.

- *Parkeren: De huidige parkeersituatie is reeds overbelast en het toenemend parkeerbezoek baart zorgen. Overlast wordt verwacht aan de parallelweg van de Noorderstraat en aan het Borgercompagniesterdiep. De vraag is of de norm wel goed is gehanteerd.*

Reactie gemeente: Hantering van de door de gemeente vastgestelde crow- parkeernorm geeft aan dat minimaal vier parkeerplaatsen voor bezoekers van het museum op eigen terrein moeten worden aangelegd. Dit aantal is samen met ruime parkeergelegenheid aan de parallelweg van de Noorderstraat (zuidzijde) en op de parkeerstrook aan de overzijde van de Noorderstraat (noordzijde) voldoende om in een eventuele piek in de parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is rekening gehouden met een zekere buffer van 30 meter tussen het perceel van de werf en de inrit van reclamant. Mocht tijdens een piek aan parkeren de doorstroming op de parallelweg van de Noorderstraat (zuidzijde) naar de hoofdbaan van de Noorderstraat door een rij aan geparkeerde auto's problematisch worden is op korte afstand (60 meter oostwaarts) een goed alternatief aanwezig om de Noorderstraat op te draaien. Inderdaad is de Borgercompagniesterstraat minder geschikt voor het parkeren van bezoekers.

2. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;

Bij de beoordeling van de zienswijzen kwam naar voren dat er geen reden is tot aanpassing van de regels en/of de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Na vaststelling van het plan kan de wettelijke procedure worden voortgezet. Zie verder bij Aanpak/uitvoering/communicatie.

3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Artikel 6.12 Wro regelt de verplichting een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van dit artikel staat aangegeven dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins geregeld is. Zie ook de financiële paragraaf.

4. Meetbaar resultaat / onderliggend programma

Vaststelling bestemmingsplan voor de historische scheepswerf Wolhuis, Noorderstraat 308 te Sappemeer, waardoor meegewerkt kan worden aan de bouwplannen van de werf.

5. Financiële paragraaf

De bouwplannen worden gefinancierd door de Stichting Historische werf. De werf betaalt leges voor het verzoek tot opstellen van het bestemmingsplan. Het risico op planschade is weggenomen door het afsluiten van een planschade overeenkomst.

6. Vervolg

Tijdens de opiniërende raadsvergadering bestaat de mogelijkheid tot inspreken. De omwonende die de zienswijze indiende wordt hiervan met een brief op de hoogte gesteld. Verder wordt met het bestemmingsplan de wettelijke procedure afgerond; dat wil zeggen publicatie en bekendmaking. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

7. Openbaarheid

Het raadsvoorstel wordt te zijner tijd, in verband met privacywetgeving, gedepersonificeerd op het internet geplaatst.

Hoogezand, 4 april 2011

burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,

de heer F.J.G. Wiertz

secretaris

mevrouw Y.P. van Mastrigt

burgemeester