

Onderwerp	Vorbereidingsbesluiten Hoogkerk Oost en Functieaanduiding horeca Roodehaan		
Telnr.	14 050	Bijlagen 2	
Registratienummer	392702-2023		
Classificatie	<input type="checkbox"/> Openbaar <input checked="" type="checkbox"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	maak een keuze		
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja:	<input type="checkbox"/> Maand	Jaar
	LTA nee:	<input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

---

**Voorgesteld raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. een bestemmingsplan voor te bereiden voor het gebied dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB057HoogkerkOost-vg01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 12 januari 2022 (voorbereidingsbesluit Hoogkerk Oost);
- II. een bestemmingsplan voor te bereiden voor het gebied dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB056OudeRoodehaan-vg01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 12 januari 2022 (voorbereidingsbesluit Functieaanduiding horeca Oude Roodehaan);
- III. te bepalen dat in het gebied van beide voorbereidingsbesluiten een verbod geldt om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, zoals bedoeld in artikel 3.7, vierde lid, van de Wet ruimte-lijke ordening;
- IV. te bepalen dat in het werkingsgebied waarvoor het voorbereidingsbesluit ad II. van kracht is, de aanhoudingsplicht als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het verbod het gebruik te wijzigen uitsluitend gelden voor vestiging van horecabedrijven 1, 2 en 3 zoals omschreven in het bestemmingsplan Zuidoost;
- V. de voorbereidingsbesluiten in werking te laten treden op 28 december 2023;

---

**Samenvatting**

Met de komende sluiting van de kartonfabriek van Solidus in Hoogkerk verdwijnt niet alleen een voor Hoogkerk en omgeving belangrijk bedrijf, maar ontstaat ook daar een ongewenste planologische situatie. Het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg uit 2013 laat bedrijven toe tot en met categorie 5. Voorkomen moet worden dat zich hier bedrijven vestigen met een milieubelasting en/of verkeeroverlast die niet past bij de omgeving en/of bedrijfsactiviteiten die een doorontwikkeling als bedrijventerrein in de weg zitten.

Het zo spoedig mogelijk nemen van een voorbereidingsbesluit voor genoemde locaties, gevolgd door een aanpassing van het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is hiervoor het geëigende instrument.

Er is krapte op de bedrijfsruimtemarkt, met beperkt aanbod in zowel bestaand vastgoed als in vrije kavels. Dat betekent dat we onze huidige ontwikkelruimte zo slim mogelijk willen inzetten om onze stedelijke economie te faciliteren. Op een drietal percelen op bedrijventerrein Oude Roodehaan (Eemspoort) is nu bij recht horeca mogelijk. Het toelaten van zelfstandige horeca op deze plek is niet meer in lijn met het actuele beleid (Strategie Werklocaties). In het kader van de gewenste ontwikkelstrategie voor Oude Roodehaan (Eemspoort) zien wij een dergelijke solitaire horecavestiging als onwenselijk. Voorkomen moet worden dat zich hier toch horeca vestigt.

B&W-besluit d.d.: 19 december 2023

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- VI. de voorbereidingsbesluiten overeenkomstig artikel 3.7 lid 7 Wro te publiceren in het Gemeenteblad, Dagblad van het Noorden en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- VII. te bepalen dat de geheimhouding vervalft vanaf het moment dat de voorbereidingsbesluiten zijn bekendgemaakt.

---

## Aanleiding en doel

### *Voorbereidingsbesluit Hoogkerk Oost*

Met de komende sluiting van de kartonfabriek van Solidus in Hoogkerk verdwijnt niet alleen een voor Hoogkerk en omgeving belangrijk bedrijf, maar ontstaat ook een ongewenste planologische situatie. Het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg uit 2013 laat bedrijven toe tot en met categorie 5.

Voorkomen moet worden dat zich hier bedrijven vestigen met een milieubelasting en/of verkeeroverlast die niet past bij de omgeving en/of die een doorontwikkeling als bedrijventerrein in de weg zitten. Ook zien we risico's op bedrijvigheid die onze netcongestie kan verergeren (zoals commerciële batterij-opslag of grote energievragers). Tot slot heeft het gebied bijzondere cultuurhistorische waarden.

### *Voorbereidingsbesluit Functieaanduiding Oude Roodehaan*

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost is voor een drietal percelen aan de Kielerbocht, nabij de Europaweg, de functieaanduiding horeca opgenomen. Deze aanduiding laat horecabedrijven in de categorieën 1,2 en 3 toe. Deze beleidskeuze uit 2013 past niet meer binnen de huidige ontwikkelrichting voor dit bedrijventerrein, zoals vastgesteld in de Strategie werklocaties (2021). In het kader van de gewenste ontwikkelstrategie voor Oude Roodehaan (Eemspoort) zien wij een dergelijke solitaire horecavestiging als onwenselijk. Voorkomen moet worden dat zich hier toch horeca vestigt.

### *Waarom nu voorbereidingsbesluiten nemen?*

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De procedure voor het nemen van voorbereidingsbesluiten wijzigt dan. Een voorbereidingsbesluit moet vanaf dat moment worden gezien als een wijziging van het omgevingsplan. Op dit moment zijn er landelijk zorgen over het functioneren van het DSO (digitaal stelsel Omgevingswet) bij het gelijktijdig nemen van verschillende omgevingsplanbesluiten die elkaar overlappen. Deze zorgen betreffen de stabiliteit van het gehele DSO na in werking treden van de Omgevingswet. Vanwege deze overlap en zorgen over de stabiliteit van het DSO ontstaat er vanaf 1 januari (na inwerkingtreding van de Omgevingswet) direct een risico.

Het heeft daarom sterk de voorkeur om beide voorbereidingsbesluiten nog onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening te nemen.

---

## Kader

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening.

---

## Argumenten en afwegingen

### *Voorbereidingsbesluit Hoogkerk Oost*

De toekomstige invulling van de locatie is belangrijk voor hoe Hoogkerk (en de omgeving) zich wel/niet kan ontwikkelen.

Op initiatief en in opdracht van Kwaliteit uit Hoogkerk (KUH) wordt door bureau Sweco momenteel gewerkt aan een toekomstvisie voor Hoogkerk. Tevens werkt Sweco met de ondernemers aan een ontwikkelkader en uitvoeringsprogramma in het kader van het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen. Dit als uitwerking van de in 2021 vastgestelde Strategie werklocaties. Plannen en ontwikkelingen rond en in Hoogkerk worden meegenomen in deze projecten. De sluiting van de kartonfabriek in het eerste kwartaal van 2024, is binnen het lopende proces sinds de aankondiging daarin een belangrijk gegeven.

Met de resultaten en adviezen krijgen we bouwstenen om samen met bewoners en ondernemers concreet invulling te geven aan en plannen te maken voor een toekomstbestendig Hoogkerk. Een van die plannen kan zijn het ontwikkelen – binnen de beperkingen van de milieucontouren – van een werklandschap nieuwe stijl aan het Hoendiep. Daarmee geven we actief invulling aan de Strategie werklocaties (2021) en de opgaven uit de toekomstvisie waaraan wordt gewerkt.

Oplevering van beide projecten is voorzien rond de zomer van 2024 en daarmee ontstaan de contouren voor (dan) aanpassing van het Omgevingsplan.

#### *Vorbereidingsbesluit Functieaanduiding Oude Roodehaan*

Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein voor diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Voor solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde. Aan de zichtlocaties aan de N7 en N46 streven we naar een verzorgde, eventueel hoogwaardige uitstraling.

We hebben te maken met een krappe bedrijfsruimtemarkt, met beperkt aanbod in zowel bestaand vastgoed als in vrije kavels. Dat betekent dat we onze huidige ontwikkelruimte zo slim mogelijk willen inzetten om onze stedelijke economie te faciliteren. Daar past een horecavestiging op dit bedrijventerrein niet binnen.

Het bestemmingsplan is inmiddels 10 jaar oud. De daarin opgenomen functieaanduiding horeca, op bedoelde percelen aan de Kielerbocht langs de Europaweg, laat vestiging van solitaire horeca toe. In het kader van de gewenste ontwikkelstrategie voor Oude Roodehaan (Eemspoort) zien wij een dergelijke solitaire horecavestiging als onwenselijk.

In mei 2023 heeft u de raad geïnformeerd (brief 24 mei 2023; 169006-2023) over de retailontwikkelingen in de binnenstad en de stand van zaken met betrekking tot het Horekader. Hoewel de focus primair op de binnenstad ligt, zal in het Horekader ook aandacht zijn voor horeca buiten de binnenstad en dan specifiek het buitengebied, bedrijventerreinen, PDV/GDV-locaties, wijkwinkel- en dorpscentra.

In ons op te stellen Horekader willen we horeca faciliteren in gemengd stedelijke gebieden: hier faciliteren we particulier bezoek, en voegt horecaverblijfskwaliteit toe. We willen voorkomen dat we functies op bedrijventerreinen toevoegen die niet primair gericht zijn op bedrijven, maar op particulier bezoek. Het gaat hierbij om functies als sport, winkels, consumentgerichte dienstverlening, maar ook horeca. Daarmee verliezen we enerzijds ontwikkelruimte voor stuwende bedrijvigheid, anderzijds voegen juist bovenstaande functies veel meer kwaliteit toe aan onze woonwijken.

#### *Waarom nu voorbereidingsbesluiten nemen?*

Nu sluiting van de kartonfabriek van Solidus aanstaande is, komt er op zeer korte termijn bedrijfsruimte en -terrein vrij met ruime planologische mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan. Om te voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen voordoen (zie boven) moet snel worden gehandeld. Daarmee kunnen ongewenste ontwikkelingen, die mogelijk wel passen binnen het huidige bestemmingsplan, tegen worden gegaan door de aanhoudingsplicht. Voor ontwikkelingen die wel passen binnen de gewenste toekomstige ontwikkelrichting kan de aanhoudingsplicht worden doorbroken.

Dit geldt ook voor de functieaanduiding horeca op Oude Roodehaan.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De procedure voor het nemen van voorbereidingsbesluiten wijzigt dan. Een voorbereidingsbesluit zorgt er straks voor dat voorbeschermingsregels direct worden toegevoegd aan het omgevingsplan. Dit moet worden gezien als een wijziging van het omgevingsplan. Tot 1 januari is het nog een apart besluit, los van het bestemmingsplan.

Op dit moment zijn er landelijk zorgen over het functioneren van het DSO (digitaal stelsel Omgevingswet). Deze zorgen betreffen de stabiliteit van het gehele DSO na inwerking treden van de Omgevingswet, maar ook complicaties bij het gelijktijdig nemen van verschillende omgevingsplanbesluiten die elkaar overlappen.

Het voorbereidingsbesluit voor Oude Roodehaan zal overlappen met ons eerste wijzigingsbesluit (deel)omgevingsplan Stadshavens (in procedure vanaf begin januari). Daarin zit een wijziging in de Geluidszone Industrierrein Zuidoost. Deze geluidszone loopt ook over bedoelde percelen aan de Kielerbocht. Vanwege deze overlap en zorgen over de stabiliteit van het DSO ontstaat er vanaf 1 januari (na inwerkingtreding van de Omgevingswet) direct een risico.

Het heeft daarom sterk de voorkeur om beide voorbereidingsbesluiten nog onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening te nemen. Dat betekent dat deze voor 1 januari 2024 gepubliceerd worden en in werking treden.

### *Waarom geheimhouding?*

Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Vroegtijdig bekend worden biedt de kans om nog snel met een aanvraag te komen. Vandaar geheimhouding tot het moment van de officiële afkondiging. En behandeling in het besloten deel van de raadsvergadering.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Tegen het voorbereidingsbesluit kan volgens artikel 8:5, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen beroep worden ingesteld. Het voorbereidingsbesluit staat op de negatieve lijst van de Awb.

### **Financiële consequenties**

---

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is op zich geen planschade veroorzakend besluit. Het aanhouden van een aanvraag om omgevingsvergunning kan wel een basis zijn voor het claimen van planschade. De wijze waarop het risico op planschade geminimaliseerd kan worden zal nader moeten worden uitgezocht. Voor plannen en ontwikkelingen die passen in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan overigens de aanhoudingsplicht worden doorbroken.

### **Overige consequenties**

---

Om te voorkomen dat in de toekomst medewerking moet worden verleend aan aanvragen om omgevingsvergunning voor ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen, wordt voorgesteld om beide voorbereidingsbesluiten te nemen.

### **Vervolg**

---

De inwerkingtreding van de voorbereidingsbesluiten zal plaatsvinden op 28 december 2023.

Op grond van artikel 3.7 lid 7 Wro worden de voorbereidingsbesluiten gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Dagblad van het Noorden en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Lange Termijn Agenda**

---

N.v.t.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*