

# **Bestemmingsplan Herziening Eemspoort Hunzezone**

versie vaststelling

Juni 2009

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Juridische toelichting	11
Hoofdstuk 3 Milieuparagraaf	13
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	15
Hoofdstuk 5 Participatie	17
<b>Regels</b>	<b>23</b>
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	28
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	29
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	30
Artikel 4 Bedrijf	30
Artikel 5 Natuur	33
Artikel 6 Verkeer	34
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Artikel 7 Anti-dubbelregel	35
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	36
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	37
Artikel 9 Overgangsrecht	37
Artikel 10 Slotregel	38
Bijlagen	
Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen	40

# Toelichting



## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

In het in 1998 vastgestelde bestemmingsplan Eemspoort vormt de Hunzezone een belangrijke ecologische verbinding en bufferzone tussen de bedrijventerreinen Euvelgunne en Eemspoort in Groningen Zuidoost. Het is een overwegend groene zone met weinig bebouwing waar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden centraal staan.

In het bestemmingsplan Eemspoort heeft de zone de bestemming Hunzezone, waar volgens het ruimtelijk concept het accent ligt op het groene karakter en waar op beperkte schaal uitsluitend verspreid liggende bedrijven worden toegestaan. In verband daarmee zijn onder meer beperkingen gesteld aan de grootte van de bedrijfspercelen (maximaal 0,5 ha), aan het bebouwingspercentage (maximaal 50%, d.w.z. niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup>) en aan de bouwhoogte (maximaal 8 meter).

De Hunzezone krijgt aan de oostzijde een duidelijke begrenzing in de vorm van de Hunzerandweg, teneinde te voorkomen dat hier onduidelijke achterkantsituaties ontstaan.

Verder zijn in het bestemmingsplan Eemspoort de meest kenmerkende groene terreindelen uitgezonderd van bedrijfsfuncties: ze hebben op de plankaart binnen de bestemming Hunzezone de aanduiding "Groene oeverzone geen bedrijfsdoeleinden toegestaan".



Het uitgangspunt is dat aan de bedrijven een bedrijfswoning is gekoppeld en dat hier bij voorkeur publiekstreckende bedrijfsfuncties (ook s'avonds) komen, uit oogpunt van sociale veiligheid. Aanvankelijk liet het ontwerp-bestemmingsplan Eemspoort de bouw van bedrijfswoningen niet toe, omdat ook zwaardere bedrijven in een hogere milieucategorie zich op dit nieuwe industrieterrein moesten kunnen vestigen.

Vooraf vanwege de reactie van de Belangenvereniging Meerdorpen die pleitte voor een sociaal veilige route naar Engelbert en Middelbert via de Euvelgunnerweg is bij de vaststelling van het bestemmingsplan bepaald dat binnen de Hunzezone ruimte is voor maximaal 10 bedrijfswoningen. Hierbij is een koppeling gelegd tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte, waarbij de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing tenminste het dubbele dient te bedragen van de oppervlakte van de bedrijfswoning. Dit vanwege het primaat van de economische bedrijfsfunctie van Eemspoort: het terrein is bedoeld voor bedrijven en niet voor "gewone woningen".

In de praktijk blijkt dat met betrekking tot het onderdeel bedrijfswoningen in de Hunzezone de bebouwingsvoorschriften en de plankaart niet goed op elkaar zijn afgestemd en verschillend kunnen worden geïnterpreteerd, omdat de locaties voor de 10 woon-werkcombinaties niet exact op de plankaart zijn aangegeven.

Uit een inventarisatie van de bestaande panden in de Hunzezone blijkt dat er 12 panden in de Hunzezone zijn, waar in 7 gevallen sprake is van een woon-werkcombinatie. Overeenkomstig de uitgangspunten van het bestemmingsplan wordt getracht het aantal woningen terug te brengen van 12 naar 10. Bij deze 10 resterende (over het algemeen beeldbepalende) panden/percelen dient op grond van het bestemmingsplan een woon-werkfunctie gerealiseerd te worden.

Zolang het aantal van 10 bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsruimte niet bereikt is, lijkt juridisch de mogelijkheid te bestaan buiten de bestaande (beeldbepalende) panden op andere open plekken in de Hunzezone buiten de gronden met de aanduiding "Groene oeverzone" een bedrijfswoning op te richten als kan worden aangetoond dat deze noodzakelijk is voor de bijbehorende bedrijfsactiviteiten.

Hoewel in de bestemmingsplanregels expliciet is bepaald dat het aantal bedrijfswoningen in de Hunzezone niet meer dan 10 mag bedragen, kunnen de plankaart en de bepaling "dat op de gronden uitsluitend gebouwen ten dienste van de toegestane bedrijven mogen worden gebouwd, waaronder begrepen één bedrijfswoning per bedrijf" (artikel 7, lid 3) aanleiding zijn voor verwarring en verschillende uitleg. Er zou uit op gemaakt kunnen worden dat buiten de percelen met bestaande bebouwing op de open plekken nog nieuwe bedrijfswoningen kunnen worden gebouwd.

Op deze wijze wordt het met het bestemmingsplan beoogde beleid voor de Hunzezone doorkruist: het aantal bedrijfswoningen zou het maximum aantal van 10 overschrijden of er moeten enkele bestaande (beeldbepalende) panden verdwijnen om het aantal woon-werkcombinaties op 10 te houden. Beide alternatieven zijn niet wenselijk: meer woningen kunnen meer beperkingen opleggen aan de gevestigde bedrijvigheid en het beleid voor de Hunzezone is primair gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en niet op nieuwe bebouwing in deze groene ecologische zone, die een buffer vormt tussen de bedrijfsterreinen Euvelgunne en Eemspoort.



### **Vorbereidingsbesluit**

Om de Hunzezone tegen ongewenst gebruik en ongewenste bebouwing te beschermen heeft de raad in zijn vergadering van 19 oktober 2005 voor de Hunzezone een voorbereidingsbesluit genomen, met een werkingsduur van twee jaar. Het voorbereidingsbesluit is woensdag 2 november 2005 gepubliceerd en donderdag 3 november 2005 in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit is op 2 november 2007 vervallen en op 31 oktober 2007 opnieuw genomen, dit keer met een werkingsduur van één jaar.

### **Uitspraak perceel Euvelgunnerweg 37a: van 10 naar 11 woon-werkcombinaties**

Het voorbereidingsbesluit Hunzezone is niet direct gevolgd door een ontwerp-bestemmingsplan. Dit komt vooral vanwege de langlopende rechtszaak over het al of niet toestaan van een bedrijfswoning bij de stallen van de melkveehouderij op het perceel Euvelgunnerweg 37a. De bestuursrechter in Groningen heeft op 27 juni 2007 uitgesproken dat hier sprake is van een (agraris) bedrijfsgebouw, waar volgens de bestemmingsplanbepalingen één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Dit betekent dat medewerking dient te worden verleend aan het verzoek van Eemsland BV om een bedrijfswoning te bouwen, mits de aanvrager kan onderbouwen dat deze woning noodzakelijk is voor de (agraris) bedrijfsvoering.

Wat betreft het gebruik geldt dat het huidige gebruik (melkveehouderij) mag worden voortgezet. Als deze activiteit wordt beëindigd, mag de bestaande agrarische bedrijfsruimte worden aangewend voor bedrijvigheid overeenkomstig de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvigheid, dat wil zeggen lichte vormen van bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

Gelet op de uitspraak van de rechter mag bij deze bestaande (agraris) bedrijfsruimte één bedrijfswoning gebouwd, waarmee het totale aantal bedrijfswoningen in de Hunzezone uitkomt op 11 (in plaats van het oorspronkelijke aantal van 10, waarbij geen rekening was gehouden met het oprichten van een bedrijfswoning bij de bestaande stalruimte).



### **Oude tolhuis, Euvelgunnerweg 40**

In de Hunzezone bevindt zich nog een pand, dat een nadere toelichting behoeft: het oude tolhuis, Euvelgunnerweg 40. Dit pand is te klein voor een combinatie van wonen met een werkfunctie die 2 keer zo groot is als het woonoppervlak. Ook het perceel waar het tolhuis staat is zodanig klein dat niet kan worden voldaan aan deze eis van het bestemmingsplan. Vanwege het primaat van de economische functie van Eemspoort waarin 'pure woonfuncties' niet zijn toegestaan, is in deze planherziening aan het pand alleen een bedrijfsfunctie toegekend, waarin bedrijfsvestigingen mogelijk zijn volgens de bij het bestemmingsplan Eemspoort behorende Lijst van Bedrijfstypen.

Daarmee komt de bebouwing in de Hunzezone op 11 woonwerkkavels, die in deze planherziening de bestemming B(bw) hebben gekregen: Bedrijf + bedrijfswoning. Daarnaast is er 1 bedrijfskavel zonder bedrijfswoning met de bestemming B (het oude tolhuis).

Deze 12 kavels zijn nu exact op de plankaart aangegeven. Op deze wijze wordt getracht de onduidelijkheden over de bebouwingsmogelijkheden in de Hunzezone weg te nemen.

De bebouwing in de Hunzezone is alleen toegestaan binnen de 12 op de plankaart aangegeven paarse bestemmingsvlakken. Buiten deze locaties mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht.

Voor deze vlakken geldt dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 0,5 ha mag bedragen, met een maximum bebouwingspercentage van 50%, d.w.z. niet meer 2.500 m<sup>2</sup> bebouwing. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter.

Vanwege het primaat van de functie bedrijven dient de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing minstens twee zo groot te zijn dan de oppervlakte van de bedrijfswoning. Bij een bedrijfswoning op het gezoneerde bedrijventerrein Eemspoort mag het niet gaan om een 'gewone burgerwoning'; er moet een aantoonbare koppeling bestaan met het ter plaatse gevestigde bedrijf.

De afstandseisen van het onderliggende bestemmingsplan Eemspoort blijven hierbij van toepassing en zijn in deze planherziening overgenomen. Dit houdt in dat een afstand van minimaal 15 meter tot de weg in acht moet worden genomen en een afstand van minimaal 10 meter tot de andere perceelgrenzen.



Een bestemmingsvlak is bestemd één bedrijf (met een bijbehorende bedrijfswoning, het oude tolhuis uitgezonderd). Dit vlak mag niet worden opgesplitst om de vestiging van meerdere bedrijven met bedrijfswoningen mogelijk te maken. Dit om te voorkomen dat het aantal bedrijven (met bijbehorende bedrijfswoningen) in de Hunzezone wordt vergroot, hetgeen niet past in de beleidsuitgangspunten om het groene karakter en het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en kenmerken te versterken.



## Hoofdstuk 2 Juridische toelichting

### 2.1 Algemeen

Vanwege de landelijke eisen van VROM betreffende de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) en DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) is de naam van de bestemming Hunzezone veranderd in de bestemming Natuur, aangeduid met een groene kleur. Dit sluit aan bij de bestemming die de Hunzezone in het aangrenzende bestemmingsplan Eemspoort-Zuid heeft gekregen.

In deze bestemming Natuur voor de groene Hunzezone mag geen bebouwing worden opgericht. Ook mogen de gronden met deze bestemming niet worden aangewend voor parkeren.

Vanwege de uniformiteit en de eenheid van de Hunzezone heeft ook het gedeelte in het midden van de Hunzezone, waarop vanwege de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 10 november 1998 nog de bestemming Agrarisch gebied rust, nu de bestemming Natuur gekregen.

Ook is het bestemmingsplan aangepast aan de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Op grond hiervan wordt nu gesproken over 'planregels' in plaats van voorschriften en van 'ontheffingen' in plaats van vrijstellingen.

De locaties voor de bedrijven hebben een Bedrijfsbestemming gekregen. Volgens de codering van de SVBP 2008 hebben de bestemmingsvlakken voor de bestemming Bedrijven een paarse kleur gekregen, met de aanduiding B(bw) voor Bedrijven met een bedrijfswoning en de aanduiding B voor Bedrijf zonder een bedrijfswoning.

De verkeersontsluitingen zijn aangegeven met de aanduiding V van Verkeer. Het betreft hier de noordelijke ontsluiting (Kielerbocht) nabij de Ringweg, de Bremenweg, de Olgerweg en de Trondheimweg (de nieuwe zuidelijke verbinding nabij de snelweg richting Hoogezand).

Wat betreft het parkeren is aansluiting gezocht bij de door raad vastgestelde Nota Parkeernormen 2008. Dit houdt in dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, met inachtneming van de parkeernormen van de Nota, in dit geval 1,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte. Door middel van een ontheffing is het mogelijk hiervan af te wijken als op een andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, of als economische belangen een zwaarwegend belang spelen. Andere dan verkeerskundige belangen kunnen in dat geval doorslaggevend zijn. Het in de Nota Parkeernormen vastgestelde beleid vormt daarbij het afwegingskader.

Op de bestemmingsplankaart worden 12 bestemmingsvlakken voor de bedrijfskavels aangegeven, waarvan 11 met de bestemming B(bw): bedrijf met een bedrijfswoning en 1 kavel voor het oude tolhuis Euvelgunnerweg 40 met de aanduiding B: alleen bedrijf.

Binnen ieder paars bestemmingsvlak met de aanduiding B(bw) is niet meer dan één bedrijf met één bijbehorende bedrijfswoning toegestaan.

Binnen een bestemmingsvlak geldt dat in totaal niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig mag zijn, op een bouwperceel van maximaal 0,5 ha. Deze bepaling is ontleend aan de voorschriften uit de bestemming Hunzezone van het onderliggende bestemmingsplan Eemspoort. Het gaat hierbij om de totale oppervlakte bebouwing, dus van de oppervlakte van de bedrijfswoning en die van de bedrijfsbebouwing. Deze oppervlakte mag samen de maat van 2.500 m<sup>2</sup> niet overschrijden.

Als de oppervlakte van de bedrijfswoning b.v. 200 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing 2.300 m<sup>2</sup> bedragen. De bedrijfsbebouwing mag bestaan uit meerdere gebouwen, maar deze moeten bij elkaar worden geconcentreerd op een bouwperceel van maximaal 0,5 ha. Dit om een te grote verspreiding en versnippering van bebouwing in de kwetsbare Hunzezone te voorkomen. Het moet hierbij gaan om bedrijfsbebouwing behorend bij één bedrijf, om te voorkomen dat het maximum gestelde aantal van 11 woon-werkkavels worden overschreden.

Om deze reden is het daarom niet toegestaan de op de kaart aangegeven paarse bestemmingsvlakken op te splitsen met als doel meerdere bedrijven met een bedrijfswoning te realiseren. Deze bestemmingsplanherziening is mede opgesteld om dit te voorkomen.



## Hoofdstuk 3 Milieuparagraaf

### Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de milieuaspecten die relevant zijn voor de bestemmingsplanherziening Eemspoort Hunzezone. Het plangebied is voornamelijk een groengebied met bedrijven en bedrijfswoningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het grotere industrieterrein Groningen Zuid Oost. Dit bedrijventerrein is gezoned in kader van de Wet geluidhinder, industrielawaai. De belangrijkste milieuaandachtspunten zijn hieraan gerelateerd:

- Geluidkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe Veiligheid.

Deze milieuaspecten worden toegelicht in de volgende paragrafen. Daarnaast wordt kort ingegaan op de bodemkwaliteit.

### Geluid

#### Wegverkeerslawaai

Er liggen in en in de nabijheid van het plangebied een aantal wegen met geluidszones in het kader van de Wet geluidhinder, te weten: de A7 en E22 (beide ringwegen), de Olgerweg en Euvelgunnerweg (50 km wegen). Naar de zones hoeft echter niet te worden gekeken omdat de bedrijfswoningen binnen het plangebied geen geluidgevoelige bestemmingen zijn. Voor bedrijfswoningen geldt echter wel dat aan een binnenniveau van 33 dB moet worden voldaan.

#### Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen het gezondeerde industrieterrein Groningen Zuid Oost. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit (KB). De zone heeft echter geen invloed op de bedrijfswoningen. Eventuele nieuwe bedrijven of toekomstige bedrijven in het plangebied dienen binnen de zonecontour te passen.

#### Luchtkwaliteit en geur

De Wet luchtkwaliteit" geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Voor het bestemmingsplan is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2007 en 2017. De concentraties zijn berekend voor de meest drukke wegen in het plangebied, te weten: Olgerweg, ringwegen en de Euvelgunnerweg. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. gebruikt.

De conclusie is dat alle onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan Herziening Eemspoort Hunzezone.

#### Geur

In zoverre van toepassing worden de richtlijnen voor geurnormen meegenomen bij de bedrijven via de vergunningen in kader van Wet milieubeheer en/of een Algemene Maatregelen van Bestuur (AmvB).

#### Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het huidige bodemgebruik. In juli 2008 is een inventarisatie uitgevoerd naar de gegevens inzake de bodemkwaliteit in het plangebied. De inventarisatie is gebaseerd op actuele gegevens. Binnen het plangebied bevinden zich, mede op basis van beschikbare onderzoeksresultaten, diverse locaties die verdacht zijn van bodemverontreiniging in verband met

(bedrijfs-) activiteiten in het verleden. Bodemonderzoek op deze locaties is de verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar of de belanghebbende. De aanvraag van een bouw- vergunning op deze locaties dient altijd vergezeld te gaan van een geldig bodemonderzoek.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat voor het plangebied de bodem niet is belast met diffuse bodemverontreiniging.

### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het overlijdensrisico voor personen als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen, alsmede de bescherming hiertegen. De veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Verder kunnen de veiligheidsrisico's worden verdeeld in risico's veroorzaakt door bedrijvigheid (inrichtingen) en risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, spoor, water, of buisleidingen).

Het rijksbeleid voor Externe Veiligheid en de huidige normen zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2006) en in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS, 2005). Beide kaders bevatten harde normen (grenswaarden) voor het PR en richtwaarden voor het GR. Zij verplichten gemeenten bij ruimtelijke besluiten de risiconormen in acht te nemen.

In deze paragraaf wordt de risicosituatie voor het plangebied geschetst. Hiervoor zijn alle voor de externe veiligheid relevante bronnen geïnventariseerd en is de invloed hiervan op het plangebied vastgesteld. Vervolgens zijn de van toepassing zijnde normen getoetst aan de geplande ontwikkeling. Het *plaatsgebonden risico* is het risico buiten een inrichting of langs een (spoor)weg, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs de (spoor)weg. Het *groepsrisico* is de kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een (spoor)weg en een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs een (spoor)weg, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, de planherziening is opgesteld om de situering van de locaties voor de reeds eerder toegestane woon-werkcombinaties te verduidelijken. De noordelijkste kavel is Euvelgunnerweg 37 (Dijkhuis); de zuidelijkste kavel is garage Evenhuis, Euvelgunnerweg 50. Deze liggen in het invloedsgebied van de vervoersassen voor gevaarlijke stoffen (de Ringweg) en de A7, maar er vindt ten opzichte van de bestaande situatie geen uitbreiding van de bedrijfsbestemming plaats. Er is daarom geen sprake van een toename van het groepsrisico.

In het gebied bevinden zich geen hogedruk buisleidingen of transportleidingen en ook geen inrichtingen die kunnen worden aangemerkt als risico-bron. De Gasunie heeft laten weten dat er geen (zware) gastransportleidingen bij dit bestemmingsplan zijn betrokken.

In noorden doorsnijdt een hoogspanningsleiding het plangebied, maar hieronder komt in het gebied van de Hunzezone geen bebouwing voor en is op grond van de planregels ook geen bebouwing toegestaan. Er is derhalve geen vergroting van het groepsrisico mogelijk.

### **Bedrijvigheid**

In het plangebied van de herziening Hunzezone zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 (gebaseerd op de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering) met een uitzondering van de reeds bestaande bedrijven, waaronder 2 agrarische bedrijven en garagebedrijf Evenhuis. De bedrijfsvoering dient een bedrijfswoning niet in de weg te staan.

## **Hoofdstuk 4            Economische uitvoerbaarheid**

Deze planherziening heeft tot doel een grotere duidelijkheid te verschaffen over de bebouwingsmogelijkheden in de Hunzezone en geschiedt binnen het project Eemspoort.

Aan de uitvoering van deze herziening zijn verder geen kosten verbonden.

Omdat deze planherziening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien.





## Hoofdstuk 5 Participatie

### 5.1 Inspraak

Het concept bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak met ingang van 26 juni 2008 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn reacties op het plan binnengekomen van:

1. H. Koopmans, Euvelgunnerweg 30, 9723 CV Groningen
2. T. Swart-Arends, p/a Oude Velddijk 1, 9321 HK Peize
3. A. Kortholt, Euvelgunnerweg 46, 9723 CW Groningen (telefonisch)
4. E.J. Evenhuis, Euvelgunnerweg 50, 9723 CW Groningen
5. Th.F.K. Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27, 9723 CV Groningen (mondeling)
6. Th.F.K., F.W.J. en H.T.E. Dijkhuis, p/a Euvelgunnerweg 27, 9723 CV Groningen
7. Eemsland BV, Everstraat 44, 6142 BD Einighausen.

#### 1. H. Koopmans, Euvelgunnerweg 30

De heer Koopmans vraagt zich af waarom het gedeelte aan de voorzijde van zijn perceel aan de Euvelgunnerweg niet is aangemerkt als te bebouwen gebied (gebied 1) en waarom op het perceel langs de Verlengde Bremenweg (gebied 2) wel gebouwd mag worden.

Commentaar:

De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden zijn gebaseerd op het onderliggende bestemmingsplan Eemspoort (vastgesteld in 1998).

Daarin heeft een gedeelte van het perceel van de heer Koopmans, Euvelgunnerweg 30, aan de straatzijde de bestemming 'Groene Oeverzone geen bedrijfsdoeleinden toegestaan' (gebied 1).

Dit perceel is in juni 2006 aangekocht.

Een wijziging van Groene Hunzezone naar een strook waar bebouwing wordt toegestaan, past niet in het beleid de Hunzezone te versterken en te behouden en zo weinig mogelijk nieuwe bebouwing toe te staan.

Het perceel grond langs de Euvelgunnerweg dat nu weiland is (gebied 2) behoort bij het pand Euvelgunnerweg 31 en heeft volgens het bestemmingsplan Eemspoort de bestemming Hunzezone, waar bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan. Deze bestemming had het terrein toen het door de eigenaar in juni 2007 is aangekocht. Deze mocht er derhalve vanuit gaan, dat dit perceel een bouwbestemming heeft. Dit is een verworven recht. Als wij deze (bouw)bestemming zouden veranderen in de bestemming Hunzezone zonder bebouwing, zou dit leiden tot planschade. Dit vinden wij niet gewenst, zeker niet in de richting van de eigenaar die op dit moment bezig is met het ontwikkelen van een bouwplan op basis van de geldende bebouwingsvoorschriften.

#### 2. T. Swart-Arends, perceel Olgerweg 1

Mevrouw T. Swart-Arends maakt bezwaar tegen de herziening van het bestemmingsplan, met betrekking tot het perceel Olgerweg 1, maar geeft niet aan waarom. Daarvoor verwijst zij naar haar zoon K.I. Swart. Deze geeft aan nieuwbouw op het perceel te willen realiseren. Daarbij wil hij graag dat het zicht op het bedrijf richting de Olgerweg/Engelbert behouden blijft.

Commentaar:

Het betrokken perceel heeft een bedrijfsbestemming, overeenkomstig het bestemmingsplan Eemspoort. De feitelijke situatie verandert derhalve niet. Het naastgelegen perceel krijgt nu de bestemming Natuur, waar geen bebouwingsmogelijkheden zijn.

Oorspronkelijk stonden hier 2 woonhuizen, Olgerweg 3 en 5, die voor de ontwikkeling van Eemspoort gesloopt zijn, en de bestemming Hunzezone met de mogelijkheid voor bedrijfsbebouwing hebben gekregen. Op grond van dit bestemmingsplan kan er dus bebouwing worden opgericht, die het zicht op het pand Olgerweg weg kan nemen.

In de nieuwe situatie krijgen deze percelen de bestemming Natuur. Het voornemen bestaat de groene

houtwal en de sloot die in het noordelijk deel van de Hunzezone zijn aangelegd, door te trekken in het zuidelijk gedeelte. Dit betekent dat op enige afstand van het perceel Olgerweg 1 deze houtwal het zicht op de bedrijfskavel van de heer Swart kan onttrekken.

Dit past in het beleid om van de Hunzezone een groene buffer midden door het industriegebied te maken. Het is voor de familie Swart geen planologische verslechtering ten onzichte van de oude situatie.

### **3. A. Kortholt, Euvelgunnerweg 46**

De heer Kortholt heeft telefonisch gereageerd en uitte zijn onvrede: zijn hele omgeving verandert, zodat het voor hem moeilijk wordt er nog lang te blijven wonen.

Commentaar:

Het perceel is in 1998 al wegbestemd voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Eemspoort. Het is niet mogelijk op een gezoned gebied als Eemspoort een 'gewone burgerwoning' zonder bedrijfsactiviteiten te handhaven. Het voornemen bestaat daarom de woning van de heer Kortholt te verwerven en van het perceel de bestemming Natuur te maken. Hierbij is in de exploitatie rekening mee gehouden. De heer Kortholt is er van op de hoogte dat de gemeente zijn pand wil verwerven.

### **4. E.J. Evenhuis, Euvelgunnerweg 50**

De heer Evenhuis van het gelijknamige garagebedrijf maakt bezwaar tegen de maximale grootte van zijn bouwperceel van 0,5 ha.

Hij wil nog een perceel ten zuidoosten van het garage aan zijn terrein toevoegen, waarmee de oppervlakte van zijn bedrijfsperceel op ca. 0,8 ha komt.

Commentaar:

Dit strookt niet met de uitgangspunten van het bestemmingsplan, om – waar dat mogelijk is – de bouwpercelen te beperken tot maximaal 0,5 ha met een bebouwingspercentage van maximaal 50%. D.w.z. niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup>.

In het geldende bestemmingsplan heeft deze driehoek de bestemming Hunzezone, onbebouwd. Bovendien houdt de Hunzezone hier niet op, maar vindt aan de overzijde van de weg haar vervolg in het bestemmingsplan Eemspoort-Zuid.

De heer Evenhuis maakt bezwaar tegen het perceel dat ten noordoosten van het bedrijf is ingetekend als natuur. Voor het garagebedrijf weegt het belang van een goede zichtlocatie langs het nieuwe Euvelgunnetrace zwaarder dan een natuurbestemming met te veel bossage.

Commentaar

Dit verzoek is heel begrijpelijk. Het gaat om een perceel van circa 580 m<sup>2</sup> dat volgens het bestemmingsplan Eemspoort de bestemming Hunzezone heeft, maar niet is aangeduid als groene oeverzone. Met het wijzigen van dit perceel naar een Bedrijfsbestemming ontstaat er een aaneengesloten perceel voor het garagebedrijf tussen de Euvelgunnerweg en het nieuwe Euvelgunnetrace.

Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Tot slot vraagt de heer Evenhuis om een bedrijfsbestemming voor het perceel ten westen van het bedrijf.

Commentaar

De heer Evenhuis doelt hiermee op de strook aan de noordwest zijde van de nieuwe weg die langs zijn perceel komt te lopen (Trondheimweg), met een oppervlakte van ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Een wijziging van dit perceel naar Bedrijven past niet in beleid voor de Hunzezone met het primaat op de natuur en het landschap waarin de oppervlakte van de hierin gevestigde bedrijvigheid beperkt wordt gehouden. Vanuit dit oogpunt is het niet gewenst deze strook aan de andere kant van de weg voor bedrijfsdoeleinden aan te wenden.

### **5. Th.F.K. Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27**

De heer Dijkhuis heeft op 1 juli 2008 mondeling zijn reactie gegeven:

-Hij wijst op de begrenzing van het gebied, deze moet aan de noordwest kant van het plangebied (naadloos) aansluiten bij het inmiddels goedgekeurde bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne.

Commentaar

De plankaart is hiermee in overstemming worden gebracht.

-De begrenzing in het midden van de Hunzezone moet iets worden vergroot (de 'halve maan' ten zuidoosten van Ceramica, Euvelgunnerweg 36).

Commentaar

De begrenzing is hierop aangepast.

-Het zou beter zijn ook de Euvelgunnerweg een Verkeersbestemming te geven.

Commentaar

Dit is inderdaad een goede suggestie. De Euvelgunnerweg heeft de bestemming Verkeer gekregen.

-Het gedeelte van de Euvelgunnerweg voor het bedrijf van garage Evenhuis zou een Verkeersbestemming moeten krijgen in plaats van een Bedrijfsbestemming.

Commentaar

In het aangepaste plan is deze strook meegenomen in de verkeersbestemming van de Euvelgunnerweg.

-De 2 appelhofjes bij het pand van de heer Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27 en bij het pand van de heer Koopmans, Euvelgunnerweg 30 zouden wat betreft de heer Dijkhuis ook de bestemming Natuur moeten krijgen.

Commentaar

De bestemming van de appelhofjes is ontleend aan de begrenzing van de bestemmingen van het bestemmingsplan Eemspoort, op grond waarvan deze percelen de bestemming Hunzezone met bebouwingmogelijkheden hebben. De heer Koopmans vraagt juist om voor zijn perceel de bedrijfsbestemming te vergroten (zie zijn inspraakreactie).

Het veranderen van de bestemming van zijn appelhofje, hoewel op zich begrijpelijk, geeft recht op planschade als de eigenaar het er niet mee is. Vandaar dat de bestemming niet is veranderd. Het is dan wel zo consequent om de bestemming van het appelhofje bij het pand van de heer Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27, ook niet te veranderen. De bebouwingmogelijkheden op dit perceel zouden bovendien hierdoor wel erg beperkt worden.

-De heer Dijkhuis wijst er op dat er nog 3 objecten in de Hunzezone zijn, met een ander gebruik, die ook in deze bestemmingsplanherziening bestemd zouden moeten worden:

Euvelgunnerweg 27 (Dijkhuis), Euvelgunnerweg 37a (Eemsland BV) en Euvelgunnerweg 46 (Kortholt).

Commentaar

Op het perceel Euvelgunnerweg 46 (Kortholt) staat een woonhuis zonder dat er bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Dit pand is in het bestemmingsplan Eemspoort al wegbestemd, omdat een 'burgerwoning' in juridische zin niet kan worden gehandhaafd op een gezoned bedrijfsterrein. In deze bestemmingsplanherziening wordt het pand opnieuw wegbestemd en krijgt het de bestemming Natuur. Dit betekent dat het pand moet worden aangekocht. De heer Kortholt is hiervan op de hoogte (zie zijn inspraakreactie).

Het perceel Euvelgunnerweg 27 (Dijkhuis) is voor een deel nog in agrarisch gebruik, vanuit het bijbehorende pand wordt toegezien op het beheer van de Hunzezone. Gesproken kan worden van een soort 'beheerboerderij'. In het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie opgenomen dat het pand Euvelgunnerweg 27 naast de toegestane bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 mag worden aangewend voor agrarisch gebruik en gebruik ten behoeve van beheer en onderhoud van de Hunzezone (waarbij een bedrijfswoning is toegestaan).

Op het perceel Euvelgunnerweg 37a (Eemsland BV) bevinden zich twee veestallen en werktuigenberging. In het bestemmingsplan is opgenomen dat agrarisch gebruik hier is toegestaan, naast de eerder genoemde bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

## **6. Fam Dijkhuis, p/a Euvelgunnerweg 27 (schriftelijke reactie van Th.F.K., F.W.J. en H.T.E. Dijkhuis)**

In aanvulling op de mondelinge reactie van de heer Th.F.K. Dijkhuis brengt de familie Dijkhuis de volgende opmerkingen naar voren:

-een elfde woon-werkcombinatie

De familie Dijkhuis vindt het opmerkelijk dat in de herziening de mogelijkheid wordt gegeven voor een elfde bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning, omdat het gemeentelijk beleid voor de Hunzezone zich vooral richt op de bestaande gebouwen. De toekenning van een extra bouwka­vel op de locatie Euvelgunnerweg 37a kan als een bevoordeling van de betrokken eigenaren worden aangemerkt. Volgens de familie Dijkhuis kan het door de eigenaren beweerde agrarische gebruik niet meer op basis van het overgangsrecht worden voortgezet. Ruimtelijk gezien is het van belang dat de bestaande bebouwing en het erf op de locatie Euvelgunnerweg 37a een goede afscherming vormt voor de nieuwbouw van de Makro. Deze situatie zou volgens de familie Dijkhuis moeten worden gecontinueerd.

Commentaar

De mogelijkheid van het oprichten van een bedrijfswoning op het perceel Euvelgunnerweg 37a is ingegeven door de uitspraak van bestuursrechter in Groningen van 27 juni 2007.

In deze rechtszaak heeft de eigenaar aangetoond dat er ter plaatse sprake is van een agrarisch bedrijf, ingeschreven als Eemsland B.V., met een rechtsgeldige milieuvergunning voor een melkveehouderij. Daarbij is het volgens de voorschriften van het bestemmingsplan Eemspoort mogelijk een bedrijfswoning op te richten, mits kan worden aangetoond waarom de bouw van een bedrijfswoning bij voortzetting van de melkveehouderij noodzakelijk is.

Het agrarisch gebruik mag worden voortgezet: volgens de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan Eemspoort zijn in de Hunzezone categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan, alsmede bedrijven die hier bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het plan. Dit betekent dat het agrarische gebruik kan worden voortgezet: het perceel en de opstallen zijn niet door de gemeente aangekocht en de milieuvergunning is niet ingetrokken.

Bij de nu in het geding zijnde herziening van het bestemmingsplan is deze situatie niet veranderd. Dat betekent dat, naast de mogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 1 en 2 het gebruik van de stalruimte voor een melkveehouderij mag worden voortgezet en dat er een bedrijfswoning mag worden opgericht als de aanvrager kan aantonen dat deze voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

De aanwezige bebouwing vormt inderdaad een afscherming van de Makro, gezien vanaf de Hunzezone. Deze bebouwing met een totale oppervlakte van circa 2.100 m<sup>2</sup> kan op grond van het bestemmingsplan blijven bestaan. In geval van nieuwbouw is vervanging mogelijk tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup>.

-begrenzing bestemming 'bedrijf'

a. De familie Dijkhuis is van mening dat de oppervlakte met de bestemming "bedrijf" voor de percelen Euvelgunnerweg 31 en 37a verhoudingsgewijs te groot is. Dit is niet in het belang van de kwaliteit van de Hunzezone, hierdoor worden zichtlijnen (ongestoorde doorkijk) aangetast.

Commentaar

De in de herziening opgenomen 'bedrijfsoppervlakte' is ontleend aan de in het bestemmingsplan Eemspoort aangegeven oppervlakte waar bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan. Daarbij zijn ook de bebouwingseisen, met een maximale bebouwing van 50% en de afstanden tot de perceelsgrenzen van minimaal 10 meter overgenomen. Bovendien is de maximale bebouwingsoppervlakte nog eens beperkt tot 2.500 m<sup>2</sup>, zodat het oprichten van grootschalige bebouwing zoals op het bedrijfs­gedeelte van Eemspoort en Euvelgunne, in de Hunzezone niet mogelijk is.

Zoals onder het commentaar bij de inspraakreactie van de heer Koopmans, Euvelgunnerweg 30, is vermeld, heeft de eigenaar van Euvelgunnerweg 31 in deze wetenschap het perceel gekocht. Het nu terugnemen van de bebouwingsmogelijkheden vinden wij in de richting van deze eigenaar niet reëel en betekent planschade. Ditzelfde geldt voor de eigenaar van het perceel Euvelgunnerweg 37a. Tussen beide percelen blijft een grote strook Natuur over, zodat het bestemmingsplan op dit verzoek niet is aangepast.

b. Vanuit het oogpunt van een zo groen mogelijke kwaliteit van de Hunzezone ziet de familie

Dijkhuis ook bij de percelen van Euvelgunnerweg 27 en 30 liever een kleinere bedrijfsbestemming (het gaat om de 2 appelhofjes).

Commentaar

Voor dit punt wordt verwezen naar het commentaar op de mondelinge inspraakreactie van de heer Th.F.K. Dijkhuis (de bestemming is niet veranderd).

-nuancering bestemming 'bedrijf'

De familie Dijkhuis vraagt of het huidige gebruik van het perceel Euvelgunnerweg 27 kan worden uitgebreid, zodat agrarisch natuurbeheer is toegestaan.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de mondelinge inspraakreactie van de heer Th.F.K. Dijkhuis: het pand mag naast de toegestane bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 worden aangewend voor agrarisch gebruik en gebruik ten behoeve van beheer en onderhoud van de Hunzezone.

### **7. Eemsland B.V., Everstraat 44, 6142 BD Einighausen - perceel Euvelgunnerweg 37a**

In reactie op het concept-bestemmingsplan doet Eemsland de volgende voorstellen voor aanpassing van het plan.

Eemsland BV stelt voor de passage '*.....met dien verstande dat per bestemmingsplanvlak niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn. De op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken mogen niet worden gesplitst met als doel de vestiging van meerdere bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen mogelijk te maken...*' te laten vervallen.

Volgens Eemsland is deze beperking gezien de doelstellingen van Eemspoort ongewenst omdat het een optimale benutting van de voor bedrijven beschikbare ruimte kan belemmeren.

Commentaar

Deze zinsnede is expliciet in de herziening opgenomen om te voorkomen dat bedrijfskavels worden opgesplitst en het in de Hunzezone mogelijk is meerdere bedrijven en meerdere bedrijfswoningen te realiseren. Zo is in het verleden het agrarische perceel langs de Euvelgunnerweg midden in het plangebied gesplitst en is in de oorspronkelijke bij het agrarische bedrijf behorende boerderij (Euvelgunnerweg 31) inmiddels een cateringbedrijf gevestigd.

Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat per perceel niet meer dan één bedrijf met één bijbehorende bedrijfswoning mogelijk is. Dit geldt ook voor het perceel Euvelgunnerweg 37a. Als de bepaling tegen het opsplitsen van percelen zou vervallen, zou er meer bedrijfsbebouwing kunnen worden opgericht, met meer nieuwe bedrijfswoningen, terwijl het bestemmingsplan juist gericht is op het behoud en versterking van de kwaliteit van de Hunzezone, waar landschap- en natuurontwikkeling centraal staan.

- Eemsland BV stelt voor artikel 4.2.2h te laten vervallen. Dit artikel geeft aan dat het aantal bedrijfswoningen maximaal 11 mag bedragen. Nu de bestemmingsvlakken waar mag worden gebouwd concreet zijn aangewezen is voor het opnemen van deze bepaling geen dringende reden meer aanwezig.

Commentaar

Op zich is deze constatering juist. De achtergrond van deze bepalingen moet gezien worden in het licht van de onduidelijkheid, het mogelijke verschil in interpretatie tussen de voorschriften en het de plankaart van het bestemmingsplan Eemspoort. Artikel 4.2.2h is in het belang van de duidelijkheid opgenomen, voor het geval de voorschriften en de plankaart los van elkaar worden gelezen. Uit deze beide onderdelen van het bestemmingsplan is nu afzonderlijk (af) te lezen dat er in de Hunzezone 11 bedrijfswoningen zijn toegestaan, op de daarvoor op de plankaart aangeduide locaties, waarbij per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan.

- Eemsland BV stelt voor de bestemming van de strook grond langs de Euvelgunnerweg, die vanwege de onthouding van goedkeuring nog de oude bestemming "Agrarisch gebied" heeft, niet te veranderen in "Natuur". Hiervoor zijn geen dringende redenen aanwezig.

Commentaar

Vanwege de standardisering en uniformering is aan de gehele Hunzezone de bestemming Natuur

gegeven. Dit is ook het geval aan de overzijde van de snelweg, in het nieuwe bestemmingsplan Eemspoort-Zuid. Binnen deze bestemming Natuur is in de doeleindenomschrijving opgenomen dat agrarisch medegebruik is toegestaan. De belangen van de Eemsland BV worden dus niet geschaad. Dit perceel, waar koeien en schapen kunnen grazen, heeft dezelfde uitstraling als de omliggende Hunzezone.

Met deze planherziening kan 'deze bestemmingsplantechnisch gezien vreemde eend in de bijt' nu in juridisch opzicht in het geheel van de Hunzezone worden opgenomen.

-Eemsland BV stelt vanwege de wenselijkheid om bedrijfswoningen zo veel mogelijk aan de Euvelgunnerweg te situeren, het bestemmingsvlak van Eemsland BV in de richting van de Euvelgunnerweg uit te breiden.

Commentaar

Deze wens is heel begrijpelijk. Het komt de sociale veiligheid van de fietsroute naar Engelbert/Middelbert ten goede als op deze plek een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. De situering van het bestemmingsvlak is daarom op dit verzoek aangepast, waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet is uitgebreid, maar gelijk is gebleven.

## **5.2 Vooroverleg**

Bij brief van 3 juli 2008 heeft de afdeling Ruimtelijke Plannen van de provincie op het plan gereageerd. De provincie komt met één opmerking: in verband met de concrete beleidsbeslissing die is opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan 2 mogen reclamemasten hoger dan 6 meter niet toegestaan.

Commentaar

Deze beperking is voor de Hunzezone geen enkel probleem. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. In artikel 4.2.3, bij de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is opgenomen dat de toegestane bouwhoogte van 12 meter niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van het Provinciaal Omgevingsplan 2 niet hoger zijn dan 6 meter.