

NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG
Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Inspraakreacties
 - 2.1 Algemeen
 - 2.2 Schriftelijke inspraakreacties
3. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Bro
4. Wijzigingen
 - 4.1 Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en overleg
 - 4.2 Ambtshalve wijzigingen

Bijlagen

- Ingekomen inspraakreacties
- Ingekomen overlegreacties

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert heeft met ingang van 28 mei 2015 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties kenbaar te maken.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aan overleginstanties digitaal kenbaar gemaakt dat voor de bedrijventerreinen een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Het betreft de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Ook de Kamer van Koophandel is geïnformeerd.

Overigens, alvorens het plan ter inzage is gelegd, is op 28 april 2015 een informatiebijeenkomst gehouden, waarbij alle bedrijven en bewoners op de terreinen, de Bedrijvenvereniging Leek, de Handelsvereniging Leek/Nietap en de Handelsvereniging Tolbert zijn uitgenodigd. Tevens is het plan op 20 mei 2015 door de raadscommissie besproken. Alle bedrijven en bewoners van de terreinen hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen.

Hoofdstuk 2 Inspraakreacties

2.1 Algemeen

Verschillende personen, enkele bedrijven en instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven. De volgende schriftelijke reacties zijn ingediend:

1. Brief 15 mei 2015, registratienummer 2015003993.
2. Brief 28 mei 2015, registratienummer 2015004241.
3. Brief 3 juni 2015, registratienummer 2015004427, vervolgd door brief 25 augustus 2015, registratienummer 2015006689.
4. Brief 9 juni 2015, registratienummer 2015004671.
5. Mondelinge inspraakreactie 20 mei 2015 en 7 augustus 2015, verwoord in een brief van 11 augustus 2015 met registratienummer 2015006272.
6. Mondelinge inspraakreactie 20 mei 2015 en 7 augustus 2015, verwoord in een brief van 11 augustus 2015 met registratienummer 2015006273.

Er zijn (verder) geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

2.2

Inspraakreacties

1. Reactie 1, gedateerd 15 mei 2015, ingekomen op 21 mei 2015 en geregistreerd onder nummer 2015003993

Inspraak reactie 1.1

Inspreker heeft panden op de hoek van de Euroweg en de Lijnbaan in eigendom. Inspreker verzoekt om een extra bedrijfswoning te mogen realiseren voor uitbreiding van de mogelijkheden voor wonen–werken.

Antwoord 1.1

Op het perceel zijn drie bedrijven gevestigd met één bedrijfswoning. Aan de oostzijde van de Euroweg zijn meerdere bedrijfswoningen en de bestemming is gericht op lichte bedrijvigheid. Het onderhavige perceel heeft een groot oppervlakte. In deze planologische situatie is een extra bedrijfswoning niet bezwaarlijk of belemmerend voor andere bedrijven. Voor de toekomstige realisering van de bedrijfswoning is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie wel aangepast
--

2. Reactie 2, gedateerd 28 mei 2015, ingekomen op 1 juni 2015 en geregistreerd onder nummer 2015004241

Inspraakreactie 2.1

Inspreker verzoekt, naar analogie van de woningen aan Feithsweg 5 t/m 19, aan hun woning op het perceel Leuringslaan 41 de bestemming Specifieke vorm van wonen–Wonen op het bedrijventerrein toe te kennen in plaats van de bestemming Bedrijfswoning.

Antwoord 2.1

De woningen aan de Feithsweg 1 en 5 t/m 19 hadden in het oude bestemmingsplan Tolbert en Oldebert de bestemming Wonen en zijn ook altijd zo in gebruik geweest. In het nieuwe bestemmingsplan zijn ze bestemd als Specifieke vorm van wonen – Wonen op het bedrijventerrein. De reden hiervan is dat de omliggende bedrijven niet onnodig moeten worden beperkt in hun ontwikkeling en de woningen een passend beschermingsniveau hebben. Het beschermingsniveau van deze specifieke bestemming komt overeen met de bestemming Bedrijfswoning.

Voor de woning op het perceel Leuringslaan 41 is, onder het toen vigerende oude bestemmingsplan Oldebert, op 28 mei 1976 een bouwvergunning verleend. De woning is opgericht als bedrijfswoning behorende bij het bedrijf Leuringslaan 39. In 1994 is de woning, afzonderlijk van het bedrijf, verkocht aan de huidige eigenaar, die op 1 november 1994 een bouwvergunning heeft verkregen voor uitbreiding van de woning. De gemeente ging er indertijd vanuit dat de woning in gebruik bleef als bedrijfswoning met lichte bedrijvigheid of kantoor. Om de bedrijven op het bedrijventerrein niet onnodig te beperken is het gewenst dat alle bedrijfswoningen op het bedrijventerrein ook die bestemming hebben. Om inspreker tegemoet te komen in de mogelijkheden voor het gebruik van de woning kan in dit geval de bestemming wel uitgebreid worden. Gezien de directe omgeving van de betreffende bedrijfswoning is het niet bezwaarlijk dat het perceel tevens de mogelijkheid voor een kantoorfunctie krijgt. Dit kan, naar analogie met het perceel Leuringslaan 54, met een aanduiding kantoor (k), welke op de verbeelding is aangebracht. Een en ander is op 31 augustus 2015 door de portefeuillehouder met de bewoners besproken.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie wel aangepast.

3. Reactie 3, gedateerd 3 juni 2015, ingekomen op 3 juni 2015 en geregistreerd onder nummer 2015004427, vervolgd met brief 6 augustus 2015, ingekomen op 25 augustus 2015 en geregistreerd onder nummer 2015006689.

Inspraak reactie 3.1

Het bedrijf gevestigd op het perceel Feithspark 13 wil graag de kantoorruimte, die zich aan de voorzijde van het bedrijf bevindt, uitbreiden. Het bedrijf verzoekt wijziging van de voorgevel rooilijn. In aanvulling hierop verzoekt het bedrijf om de bouwhoogte te wijzigen, zodat het kantoor tevens kan worden voorzien van een verdieping.

Antwoord 3.1

Bij besluit van 23 juni 2015, aan verzoeker bekend bij brief van 29 juni 2015 met registratienummer 2015004924, heeft het college van burgemeester en wethouders medegedeeld onder voorwaarde medewerking te willen verlenen aan de plannen van het bedrijf. De voorwaarde voor het bouwplan is dat geen zogenaamde dakoverstek, zoals aanwezig aan het bestaande gebouw, mag worden gerealiseerd. Verder is als voorwaarde gesteld dat de raad ermee in kan stemmen.

Wanneer het kantoor wordt voorzien van een verdieping ontstaat een bouwhoogte van ca. 6 meter. Het ruimtelijk beslag hiervan is beperkt, ten opzichte van de bouwhoogte van 12 meter die op alle omliggende bedrijven van toepassing is. Het is niet bezwaarlijk om hier, onder dezelfde voorwaarden, medewerking aan te verlenen. De verbeelding is gewijzigd.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

4. Reactie 4, gedateerd 9 juni 2015, ingekomen op 10 juni 2015 en geregistreerd onder nummer 2015004671

Inspraakreactie 4.1

Inspreker verzoekt om overeenkomstig de presentatie van het concept bestemmingsplan op 28 april 2015 aan hun woning op het perceel Leuringslaan 54 de bestemming Specifieke vorm van wonen–Wonen op het bedrijventerrein toe te kennen in plaats van de bestemming Bedrijfswoning.

Antwoord 4.1

Voor de woning op het perceel Leuringslaan 54 is, onder het toen vigerende oude bestemmingsplan Oldebert, op 10 januari 1989 een bouwvergunning verleend voor een woning met kantoor. In-dertijd was een kantoor een bedrijfsmatige functie en kon een vergunning voor een bedrijfswoning met kantoor worden verleend.

Vanwege de discussie over de woningen aan de Feithsweg 1 en 5 t/m 19 en de daaraan toe te kennen bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan aan enkele bedrijfswoningen abusievelijk de bestemming Specifieke vorm van wonen–Wonen op het bedrijventerrein aan enkele bedrijfswoningen elders op het bedrijventerrein toegekend. In het concept bestemmingsplan dat op 28 april 2015 is gepresenteerd was dit ook aangegeven voor het perceel Leuringslaan 54. Bij de formele terinzagelegging van het bestemmingsplan is de verbeelding met de juiste bestemming voor het perceel gevoegd. De gemeente is er tot op heden vanuit gegaan dat de woning, overeenkomstig de verleende vergunning, in gebruik is als bedrijfswoning met kantoor. Om de bedrijven op het bedrijventerrein niet onnodig te beperken is het gewenst dat alle bedrijfswoningen op het bedrijventerrein ook die bestemming hebben. Een en ander is op 10 september 2015 ambtelijk uitgelegd aan de bewoners.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

**5. Mondeling reactie van Brivec BV op 20 mei 2015 en 7 augustus 2015 die per brief geda-
teerd 11 augustus 2015 is ingediend, ingekomen op 12 augustus 2015 en geregistreerd on-
der nummer 2015006272**

Inspraakreactie 5.1

De eigenaar van het complex van gebouwen waartoe het Grootwinkelplein Leek behoort, gelegen aan Industriepark 5, wil graag dat aan een deel van de leegstaande ruimte die op dit moment wordt verhuurd aan Prolyte de aanduiding 'dhg' (detailhandel grootschalig) aan de bestemming wordt toegevoegd, eventueel via een wijzigingsbevoegdheid.

Antwoord 5.1

Verzoeker ziet een mogelijkheid om een grootschalig detailhandelsbedrijf die een zeer groot oppervlak van ca. 5.000 m2 nodig heeft in het complex te vestigen. Dit oppervlak is op dit moment niet beschikbaar, maar kan hij realiseren door de leegstaande ruimte van Prolyte bij de bestemming grootschalige detailhandelslocatie te betrekken. Tijdens het overleg hebben wij verzoeker erop gewezen dat er voor een dergelijk grote vestiging te weinig parkeerplaatsen voorhanden zijn. Verzoeker geeft aan daar een oplossing voor te kunnen vinden, door extra parkeerplaatsen te realiseren. Deze zijn nu niet aanwezig en daarom kan de uitbreiding van de grootschalige detailhandel niet 'bij recht' worden toegekend, maar wel via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, waar de nodige voorwaarden aan worden verbonden. De regels zijn voorzien van een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. In de regels zijn voorwaarden gesteld, waar aan moet worden voldaan om toepassing te kunnen geven aan de bevoegdheid.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

**6. Mondeling reactie van Brivec BV op 20 mei 2015 en 7 augustus 2015 die per brief geda-
teerd 11 augustus 2015 is ingediend, ingekomen op 12 augustus 2015 en geregistreerd on-
der nummer 2015006273**

Inspraakreactie 6.1

De eigenaar van het complex van gebouwen waartoe het Grootwinkelplein Leek behoort, gelegen aan Industriepark 5, wil graag de leegstaande ruimte Industriepark 5x (voormalig verkoop van matrassen) inrichting voor een lunchroom/restaurant, naar analogie van horecabedrijf De Ringweg aan de Osloweg 107 te Groningen, bij het Groothandelscentrum Groningen.

Antwoord 6.1

Naar aanleiding van een vergelijkbare aanvraag in 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders op 6 mei 2014 besloten om geen medewerking aan de vestiging van horeca op het Grootwinkelplein toe te staan. Naar aanleiding van de zienswijze van aanvrager hierop heeft het college overleg met de raadscommissie gevoerd. Dit overleg heeft op 2 juli 2014 plaatsgevonden en de raadscommissie heeft zich in een ruime meerderheid achter het voorgenomen besluit van het college geschaard. De raadscommissie is met het college van mening dat op het Grootwinkelplein alleen zaken in grootschalige detailhandel moeten worden gevestigd. Het afgelopen jaar zijn de inzichten niet gewijzigd en is het beleid tot op heden ongewijzigd. De onderhavige aanvraag moet om die reden niet worden gehonoreerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

Hoofdstuk 3 Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert is in het kader van artikel 3.1.1 Bro digitaal kenbaar gemaakt aan de volgende instanties:

- Provincie Groningen
- Waterschap Noorderzijlvest
- Kamer van Koophandel

Daarnaast heeft de Gasunie, naar aanleiding van de digitale publicatie, op het voorontwerp bestemmingsplan gereageerd.

1. Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke Plannen, zaaknummer 576374, gedateerd 2 juli 2015, ingekomen op 3 juli 2015 en geregistreerd onder nummer 2015005583.

Overlegreactie 1.1

In paragraaf 2.1.2, over de bestaande situatie op bedrijventerrein Oldebert, staat dat twee nieuwe locaties aan het bedrijventerrein zijn toegevoegd. Het gaat hier om locaties waar reeds bedrijven aanwezig zijn. In de toelichting is niet terug te vinden wat de vorige bestemming van deze locaties was. Het is wenselijk dat wordt gemotiveerd waarom er dan geen uitbreiding van een bedrijventerrein als bedoeld in artikel 4.9 van de provinciale verordening aan de orde is.

Antwoord 1.1

Het betreffende gebied gelegen aan weerszijden van de Tolbertervaart in het noordwestelijk deel van het plangebied maakt nu planologisch deel uit van onderhavige bestemmingsplan. Het gebied was oorspronkelijk gelegen in het plangebied van het oude bestemmingsplan Tolbert 1998. De bestemming was indertijd 'Gemengde doeleinden', waarin bedrijven waren toegestaan. Het gebied maakt op dit moment deel uit van de op 19 juni 2013 vastgestelde Beheersverordening Oldebert. Er is sprake van bestaande bedrijvigheid, die nu onderdeel uitmaakt van onderhavige bestemmingsplan. Niet kan worden gesproken van uitbreiding van bedrijventerrein. De toelichting is aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie wel aangepast
--

Overlegreactie 1.2

De provincie geeft aan dat de redenen waarom het plan toelaatbaar is op grond van luchtkwaliteit te kort schiet, omdat deze niet volledig of juist zijn beargumenteerd.

Antwoord 1.2

Op basis van de NIBM-tool (Regeling Niet In Betekenende Mate) is de argumentatie dat het plan toelaatbaar is op grond van luchtkwaliteit onderbouwd. De toelichting is aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie wel aangepast
--

Overlegreactie 1.3

De paragraaf 5.6 over het onderwerp externe veiligheid is nog niet compleet. Het advies van de Omgevingsdienst Groningen is nog niet toegevoegd en het plan kan op dit punt niet goed worden beoordeeld. GS gaat er vanuit dat het bestemmingsplan ook voor advies wordt voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

Antwoord 1.3

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor advies naar de Omgevingsdienst Groningen (ODG) verzonden. De ODG heeft een advies opgesteld en het geheel aan de Veiligheidsregio aangeboden voor advies. Wij hebben op 8 oktober 2015 de (integrale) adviezen ontvangen. Deze zijn bij de gemeente geregistreerd onder de nummers 2015007925 en 2015007927. De resultaten van de adviezen zijn samengevat weergegeven in hoofdstuk 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

2. Waterschap Noorderzijlvest, ingekomen per e-mail op 5 juni 2015.

Overlegreactie 2.1

Het Waterschap kan zich vinden in de waterparagraaf in de toelichting, maar verzoekt om wijziging van de tekst. Verzocht wordt om in de tekst de Notitie Stedelijk Water te wijzigen in Beleidsnotitie Water en Ruimte (2013) en aan te geven dat het Waterbeheerplan binnenkort wordt opgevolgd door het Waterbeheerprogramma 2016-2021.

Antwoord 2.1

De toelichting wordt overeenkomstig het verzoek aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie **wel** aangepast

Overlegreactie 2.2

Het Waterschap zou graag zien dat de inkomende en uitgaande rioolpersleidingen van het riool-gemaal Tolbertervaart 2b op de verbeelding worden weergegeven.

Antwoord 2.2

De verbeelding wordt overeenkomstig het verzoek aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie **wel** aangepast

3. Gasunie, kenmerk PJO 15.1874, gedateerd 26 juni 2015, ingekomen op 29 juni 2015 en ge-registreerd onder nummer 2015005393.

Overlegreactie 3.1

Volgens de Gasunie staan de gastransportleidingen en gasontvangstations niet geheel juist op de verbeelding. Verzocht wordt om dit aan te passen, overeenkomstig de meegezonden digitale gegevens en tevens de belemmeringenstrook (respectievelijk 4 en 15 meter) aan te passen.

Antwoord 3.1

De verbeelding is overeenkomstig de digitale gegevens van de Gasunie gewijzigd.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Overlegreactie 3.2

De Gasunie verzoekt de gemeente om de bestemming Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation in het bestemmingsplan op te nemen, met de regels volgens tekstvoorstel.

Antwoord 3.2

De gemeente heeft de algemene bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening in het plan opgenomen. Hier vallen ook een gasdrukmeet en regelstation onder. De door de Gasunie voorgestelde bestemming met bijbehorende regels hoeft niet in het plan te worden opgenomen. Wel worden de bouwhoogtes van een gebouw als aangegeven op de verbeelding en de hoogte van erf- en ter-reinafscheidingen als aangegeven in de regels gewijzigd.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Overlegreactie 3.3

De Gasunie verzoekt om in de toelichting aandacht te besteden aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen.

Antwoordt 3.3

Het door de Omgevingsdienst Groningen en Veiligheidsregio Groningen uitgevoerde onderzoek naar externe veiligheid is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Een samenvatting van het onderzoek is alsnog opgenomen in de toelichting.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Hoofdstuk 4 Wijzigingen

4.1. Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en overleg.

- a. Op het perceel Euroweg 8 is de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning in de verbeelding opgenomen.
- b. Aan het perceel Leuringslaan 41 is een aanduiding kantoor (k) toegevoegd.
- c. De voorgevelrooilijn van het perceel Feithspark 13 is gewijzigd en tevens de hoogte van de ter plaatse te realiseren bebouwing.
- d. Aan het perceel Industriepark 5 (Grootwinkelplein) is ter plaatse van het perceel waar Prolyte is gevestigd op de verbeelding een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid naar grootchalige detailhandel (dhg) toegevoegd en tevens aan de regels.
- e. In de toelichting is verduidelijkt waarom geen sprake van uitbreiding van bedrijventerreinen is.
- f. Op de verbeelding zijn de gastransportleidingen (Leek) enigszins gewijzigd weergegeven en zijn enkele hoofdrioolleidingen (Oldebert) opgenomen.
- g. De bouwregels van artikel 4 zijn gewijzigd.
- h. De van de Omgevingsdienst Groningen en Veiligheidsregio Groningen ontvangen onderzoeken en adviezen m.b.t. externe veiligheid zijn aan het plan toegevoegd.
- i. In de toelichting is nader gemotiveerd waarom het plan op grond van de luchtkwaliteit aanvaardbaar is.
- j. De toelichting is op een aantal punten aangepast en verduidelijkt, naar aanleiding van de reacties van de provincie, het Waterschap en de Gasunie.

4.2 Ambtshalve wijzigingen.

Na bestudering van het voorontwerpplan zijn enkele onvolkomenheden geconstateerd waarover geen inspraakreactie in ingediend. De punten zijn 'ambtshalve' gewijzigd. Het gaat om de volgende zaken:

- a. Artikel 1, standplaats opgenomen (tevens in de toelichting).
- b. Artikel 5.1, toevoeging ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen.
- c. In de regels is een artikel m.b.t tot het parkeerbeleid van de gemeente opgenomen.
- d. Aan het perceel Industriepark 41 is de aanduiding 'volumineuze detailhandel' (dhv) toegevoegd (verkoop blokhutten).
- e. De bestemming van de woning Feithspark 9 gewijzigd in bedrijfswoning, overeenkomstig onze brief van 18 februari 2013, met reg.nr. 2013001272.
- f. De bouwgrens ter plaatse van het perceel Feithspark 11 is ca. 3 meter verplaatst, op basis van een inmiddels verleende omgevingsvergunning.