

Eindverslag
van de inspraak op het bestemmingsplan
Sontweggebied Damsterdiep

Procedure

Op 21 augustus 2012 is het voorontwerp-bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg.

De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 7 september 2012 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof uitsluitend schriftelijke en digitale inspraak. Er zijn drie inspraakreacties ingediend, namelijk door:

1. Koninklijke Jongeneel BV;
2. Volker Stevin Materieel;
3. de bewonersorganisatie Oosterpark.

De inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De integrale reacties zijn als onderdeel van dit inspraakverslag als afzonderlijke bijlage bij dit eindverslag gevoegd.

1. Volker Stevin Materieel (VSM)

- a. VSM is van mening dat, gelet op de bedrijfsactiviteiten van VSM en de verkeersaantrekkende werking, het bedrijf dient te worden aangemerkt als een categorie 3.1-bedrijf. Er is geen reden in het kader van een goede ruimtelijke ordening om een beperktere categorie op te leggen.
- b. VSM geeft aan zich niet te kunnen verenigen met de Visie Eemskanaalzone, waarin is opgenomen dat de zone langs het Eemskanaal fasegewijs zal veranderen naar een centrumstedelijk gebied met volop wonen, werken en voorzieningen. Gevreesd wordt dat hierdoor haar belangen worden geschaad.

Gemeentelijke reactie

Ad a. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de huidige bedrijfsactiviteiten niet door de actualisatie van het bestemmingsplan belemmerd mogen worden.

De staat van bedrijven (bijlage in het bestemmingsplan) is gebaseerd op de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering'. Dit is een handreiking en hulpmiddel voor milieu in ruimtelijke plannen. De bedrijven zijn in categorieën ingedeeld. Bij de categorieën horen richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

VSM is ingedeeld in verhuur van bouwmachines en werktuigen. Volgens de VNG-lijst past hier categorie 3.1 bij met de aantekening "D". Dit betekent divers. Tot nog toe is uitgegaan van beperkte activiteiten op het terrein, waarbij milieucategorie 2 voor het bedrijf passend is. Na nadere beoordeling van de activiteiten van het bedrijf kunnen wij ermee instemmen dat sprake is van een categorie 3.1-bedrijf. Hierdoor worden de bestaande rechten van het bedrijf gerespecteerd en wordt de bestaande situatie gecontinueerd. Om deze reden is de milieucategorie-indeling ter plaatse overeenkomstig aangepast (lid 4.1 en verbeelding).

Ad b. De visie Eemskanaalzone is, zoals ook al is gesteld in de inspraakreactie, niet vertaald naar het bestemmingsplan. Bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep is in principe een actualiserend plan. Nieuwe ontwikkelingen, dus ook de visie, zijn daarom in dit kader niet aan de orde.

Conclusie

Wij kunnen instemmen met een aanpassing van de milieucategorie voor VSM naar categorie 3.1 (verbeelding en artikel 4). Voor het overige is de inspraakreactie niet van toepassing op het bestemmingsplan.

2. Koninklijke Jongeneel BV

Vermoed wordt dat het bestemmingsplan een onnodige en onwenselijke beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden inhoudt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Bouwmogelijkheden:

- a. Niet valt in te zien waarom het maximale bebouwingspercentage is beperkt tot 60%.
- b. De maximale afmeting voor een kantoor, 500 m², is te beperkt. Het bestaande kantoor is bijna 500 m² en er zijn uitbreidingsplannen.

Gebruiksmogelijkheden:

- c. Ten onrechte is aan een deel van het bedrijfsperceel de bestemming Verkeer toegekend, in ieder geval aan het opslagterrein en het daar aanwezige hek.
- d. Niet duidelijk is waarom ter plaatse de maximaal toegelaten milieucategorie is beperkt tot categorie 3.2; de plantoelichting bevat op dit punt geen afweging en motivering. Dit betreft ook de regels voor de bestemming Water.
- e. Het is onwenselijk dat ter plaatse niet is voorzien in een mogelijkheid bij recht ten behoeve van ondergeschikte detailhandel en bovendien is de afwijkingsbevoegdheid zelf niet toereikend. Deze kan slechts worden toegepast voor productiegebonden detailhandel en met een verkoopvloeroppervlak van maximaal 250 m². Dit beperkt de bedrijfsvoering van cliënte en lijkt niet in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke Structuurvisie detailhandel.
- f. Gevraagd wordt of onder additionele voorzieningen tevens parkeervoorzieningen worden begrepen.
- g. Het bepaalde in artikel 11.2.2. van de regels lijkt te kunnen worden gemist gelet op het bepaalde in artikel 11.2.1 van de regels.
- h. Het is onwenselijk dat de voor Water aangewezen gronden tevens zijn bestemd voor bruggen zonder enige restrictie of afwegingsmogelijkheid.

Gemeentelijke reactie

Ad a. Het bebouwde deel van de kavel van het bedrijf Jongeneel BV is momenteel 57 %. Om de bedrijven in het Sontweggebied in het algemeen meer ruimte te geven kunnen wij ermee instemmen dat het (bij direct recht) maximaal toegestane bebouwingspercentage binnen de bestemming Bedrijventerrein-2 wordt verhoogd naar 70%. Het bedrijf past daarmee ruimschoots binnen het in het bestemmingsplan toegestane bebouwingspercentage. Daarnaast is er nog een afwijkingsbevoegdheid, zodat een bebouwingspercentage van maximaal 80% mogelijk is.

Ad b. Conform het gemeentelijk beleid (de Structuurvisie Kantoren) zijn in het Sontweggebied, evenals elders op andere industrieterreinen binnen de gemeente, op basis van artikel 5.1, sub c, zelfstandige kantoren toegestaan tot maximaal 500 m². Deze beperking is niet relevant voor Jongeneel, omdat de kantoorfunctie behoort bij en ondergeschikt is aan het bedrijf. Om verwarring te voorkomen, is de juridische toelichting verduidelijkt.

Ad c. Bij de toekenning van de bestemmingen Bedrijventerrein-2 en Verkeer zijn de kadastrale eigendomsgrenzen gehanteerd; de bestemming Verkeer ligt op gemeentelijke grond en blijft daarom ongewijzigd op de verbeelding.

Ad d. Bedrijven en instellingen in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn in het Sontweggebied toegestaan. Bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie kunnen gehandhaafd blijven. Dergelijke bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Het vigerend bestemmingsplan voor de zuidoostzijde van het industrieterrein, waaronder de havens vallen, dateert uit 1960; het gaat dus om een ruim 50 jaar oud bestemmingsplan dat in een andere tijd is opgesteld. Sindsdien is een groot deel van het Sontweggebied van kleur vershoten, is de functie wonen dichterbij en zelfs op een aanzienlijk deel van het voormalige industrieterrein gerealiseerd en zijn de milieu-eisen aangescherpt. De maximale milieucategorie in het Sontweggebied is daarom categorie 3.2 (middelzwaar).

In de juridische toelichting is dit als volgt gemotiveerd: ‘Nog zwaardere bedrijvigheid, c.q. bedrijvigheid in de hogere categorieën, is uitgesloten (met uitzondering van de bestaande zwaardere bedrijven). Dit past in de maatschappelijke ontwikkeling de zwaardere industrie te huisvesten aan de randen van de stad.’

Ad e. Detailhandel als zelfstandige functie is in het algemeen op bedrijventerreinen ongewenst, behalve waar het gaat om zogenoemde volumineuze detailhandel op enkele specifieke perifere locaties, waartoe het gebied met de bestemming Bedrijventerrein-2 in het Sontweggebied niet wordt gerekend. Jongeneel is een groothandelsbedrijf en heeft geen vergunning voor het uitoefenen van detailhandel. Van een beperking van de bedrijfsvoering is dan ook geen sprake.

Er is geen sprake van strijd met de detailhandelsvisie voor wat betreft de productiegebonden detailhandel. Op blz. 47 van de Structuurvisie Detailhandel staat dat productiegebonden detailhandel

in principe alleen bij afwijkingsbesluit als nevenactiviteit bij een andere hoofdactiviteit kan worden toegestaan onder de voorwaarde dat de verkoopruimte niet meer dan 250 m² bedraagt.

Ad f. Onder additionele voorzieningen worden tevens parkeervoorzieningen begrepen.

Ad g. In lid 11.2.1 was de vermelding van ‘gebouwen’ weggefallen. Dit is aangepast.

Ad h. Wij kunnen instemmen met deze inspraakreactie. In artikel 12 is de mogelijkheid opgenomen nadere eisen te stellen in de bestemming Water aan bruggen.

Conclusie

Wij kunnen instemmen met een verhoging van het (bij direct recht) maximaal toegestane bebouwingspercentage binnen de bestemming Bedrijventerrein-2 naar 70%, een aanpassing van artikel 11 en de toevoeging van nadere eisen voor bruggen e.d. De juridische toelichting is aangevuld inzake het kantorenbeleid. Voor het overige wordt de inspraakreactie niet overgenomen.

3. De inspraakreactie van de Bewonersorganisatie Oosterpark

De bewonersorganisatie Oosterpark is niet gehoord over het voorontwerp-bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep, maar wil graag worden uitgenodigd voor een formeel overleg met de gemeente over de plannen in het gebied.

Vragen/opmerkingen (per email) naar aanleiding van de toelichting zijn de volgende.

- a. De bedrijvengzone aan het Damsterdiep behoort tot de Oosterparkwijk in tegenstelling tot wat het bestemmingsplan suggereert.
- b. Moet niet worden vermeld dat ook ‘illegaal’ in het gebied wordt geparkeerd?
- c. Klopt de vermelding van de gashandel aan de Stockholmstraat en past het bedrijf Sontweg 15 in de planregels?
- d. Wat is de bedoeling met de locatie van/nabij de Praxis op de hoek Van Starckenborghkanaal-Eemskanaal?
- e. Veel vrijliggende fietspaden zijn niet expliciet op de kaart genoemd. Waarom is dat?

Gemeentelijke reactie

Omdat er in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en vanwege het actualiserend karakter van het plan is overleg met de Bewonersorganisatie achterwege gebleven. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft dit alsnog plaatsgevonden op 30 oktober 2012. Op deze bijeenkomst zijn doelstelling, opzet en inhoud van het bestemmingsplan toegelicht.

Wat betreft de vragen en opmerkingen het volgende.

Ad a. De opmerking van de Bewonersorganisatie klopt; de plantekst is overeenkomstig aangepast.

Ad b. Er is in de Damsterdiepzone inderdaad sprake van parkeren door Oosterparkbewoners, werknemers van en nabij de binnenstad en bezoekers aan de binnenstad. Deze tekst is in de ontwerpversie van het bestemmingsplan toegevoegd (paragraaf 2.5). Echter, het bestaande parkeren wordt niet geregeld via het bestemmingsplan. Bij toetsing van plannen voor nieuwvestiging van bijvoorbeeld bedrijven wordt getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente, c.q. wordt beoordeeld of voldaan kan worden aan de parkeernormen.

Ad c.

De bedoelde gashandel aan de Stockholmstraat is inderdaad onder die naam niet meer aanwezig; de naam is daarom geschrapt uit de tekst. Sontweg 15 wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan, omdat deze locatie buiten het plangebied valt.

Ad d. Voor de locatie van/nabij de Praxis op de hoek Van Starckenborghkanaal-Eemskanaal geldt de bestemming Detailhandel. Op het gebied is, net als in het vigerend bestemmingsplan Damsterdiep, de bestemming Detailhandel gelegd en zijn alleen volumineuze detailhandel, bouwmarkten en tuincentra toegestaan (lid 6.1 onder a). Er zijn geen specifieke nieuwe plannen voor dit gebied.

Ad e. De fietspaden vallen in de bestemming Groen (zie artikel 8 lid 1). Reden is dat zo het kaartbeeld overzichtelijker wordt en een te grote detaillering wordt voorkomen; het is voorts niet noodzakelijk ze afzonderlijk te noemen, omdat ze al in de bestemmingsomschrijving zijn vermeld.

Conclusie

De plantekst is overeenkomstig het hiervoor vermelde onder ad a, ad b en deels ad c aangepast.