

11 OKT. 2012



Bewonersorganisatie
Oosterpark
"Hart voor de wijk"

Gemeente Groningen
Afdeling juridische zaken RO/EZ
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep

Groningen, 10 oktober 2012

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Sontweggebied-Damsterdiep' ter inzage gelegen. De gemeente Groningen heeft ervoor gekozen om ons niet te vragen wat wij van dit voorontwerp vinden. In de participatieparagraaf van het plan wordt alleen de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost (VBZO) genoemd. Wij horen graag van u waarom wij nu niet zijn gehoord. In 2011 heeft u ons wel gevraagd om een reactie inzake het bestemmingsplan Oosterparkwijk. Tijdens de bespreking van laatstgenoemd plan hebben wij aangegeven, dat ook het Damsterdiepgebied onderdeel van onze wijk is en dat wij van mening waren dat dit in 'ons' bestemmingsplan had moeten zitten.

Direct grenzend aan het Damsterdiepgebied staan woningen. Midden in het gebied staan studentencontainers. Deze bewoners ondervinden dagelijks de voor- en nadelen van bedrijvigheid in hun directe omgeving. Wij waren dan ook graag uitgenodigd voor een formeel overleg met de gemeente over de plannen in dit gebied.

Wij wachten met belangstelling op uw reactie waarin aangegeven wordt waarom wij in dit bestemmingsplan geen gesprekspartner mochten zijn.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de Bewonersorganisatie Oosterpark
p/a Treslinghuis
Klaprooslaan 120
9713 SW Groningen



Boot Haeser Walraven
advocaten

VOORAF PER TELEFAX: 050-3678399

EN PER AANGETEKENDE POST

Gemeente Groningen

Het college van burgemeester en wethouders

t a.v Afdeling juridische zaken RO/EZ

Postbus 7081

9701 JB Groningen

ADRES Groothandelsgebouw unit A5 002

Stationsplein 45 Rotterdam

POSTADRES Postbus 19265 3001 BG Rotterdam

TELEFOON 010 217 93 30

FAX 010 217 93 31

INTERNET www.bhwadvocaten.nl

04 OKT. 2012

Rotterdam, 3 oktober 2012

Inzake : Jongeneel / Groningen
Ons dossiernummer : 20120517
Uw referentie : Voorontwerp-BP "Sontweggebied - Damsterdiep"
Betreft : **Reactie voorontwerpbestemmingsplan**

Geacht college,

Tot mij heeft zich gewend de Koninklijke Jongeneel BV te Utrecht (in deze de vestiging Groningen, gevestigd aan de Kopenhagenstraat 4 te Groningen), met het verzoek haar belangen te behartigen in bovengenoemde kwestie.

Cliënte heeft kennisgenomen van uw publicatie met betrekking tot het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan "Sontweggebied - Damsterdiep", hierna te noemen: "het bestemmingsplan".

Cliënte kan zich niet zonder meer verenigen met de inhoud en (mogelijke) consequenties van dat bestemmingsplan. Dat is de reden dat hierbij, en derhalve tijdig, een reactie wordt gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Bij wijze van inspraakreactie wordt het navolgende opgemerkt:

1. Niet duidelijk is of, en zo ja in hoeverre, het bestemmingsplan afwijkt van het thans vigerende bestemmingsplan. De inhoud van het onderhavige voorontwerp geeft cliënte aanleiding te vermoeden dat het voorziet in een onnodige en tevens onwenselijke beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden.
2. Niet duidelijk is waarom ter plaatse de maximaal toegelaten milieucategorie is beperkt tot 3.2. De plantoelichting bevat geen afweging en geen motivering op dat punt. Naar het oordeel van cliënte zijn in de omgeving geen (bedrijfs)woningen of andere geluidgevoelige objecten gelegen. Daarnaast sluit het plan de vestiging ervan uit. Bovendien is ter plaatse



Boot Haeser Walraven advocaten

sprake van een gezoneerd industrieterrein. Nu in de plantoelichting slechts in algemene zin is verwezen naar de VNG-brochure, valt niet in te zien waarom het gelet op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is om een inwaartse zonering toe te passen c.q. de maximaal toelaatbare milieucategorie te beperken tot 3.2.

Nu op grond van de regels voor de bestemming "Water" aldaar dezelfde maximale milieucategorie geldt, heeft de onderhavige inspraakreactie ook betrekking op de regels voor de bestemming "Water".

3. Niet valt in te zien waarom het maximale bebouwingspercentage is beperkt to 60%. De aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, en ook de aard en ligging van het bedrijventerrein, maken volgens cliënte dat een hoger percentage mogelijk en - voor toekomstig gebruik - wenselijk is.
4. Naar het oordeel van cliënte is de maximale afmeting van een kantoor, namelijk van 500 m², te beperkt. Het kantoor is reeds bijna 500 m² groot en er bestaat behoefte aan het vergroten van kantoorruimte. Gelet op de ligging en de omvang van de bebouwing ter plaatse is een grotere oppervlakte mogelijk en ook gewenst.
5. Het is onwenselijk dat ter plaatse niet is voorzien in een mogelijkheid bij recht ten behoeve van ondergeschikte detailhandel. Ondergeschikte detailhandel is slechts eerst na gebruik te maken van een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid toelaatbaar. Nog afgezien dat het niet gaat om bij recht toegelaten gebruik, is de afwijkingsbevoegdheid zelf niet toereikend. Deze kan slechts worden toegepast voor productiegebonden detailhandel en met een verkoopvloeroppervlak van maximaal 250 m². Een dergelijk mogelijkheid lijkt evenwel niet te zijn toegesneden op c.q. toepasbaar voor de bedrijfsvoering van cliënte en lijkt voorts niet in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke Structuurvisie Detailhandel (p. 39).
6. Cliënte wenst graag de bevestiging te ontvangen dat in de bestemmingsomschrijving onder "additionele voorzieningen" tevens parkeervoorzieningen worden begrepen.
7. Het komt cliënte voor dat ten onrechte aan een deel van haar bedrijfsperceel de bestemming "Verkeer" is toegekend. In ieder geval betreft het een deel van haar - achter de bedrijfshal gelegen - opslagterrein. Ook het daar aanwezige hek (dat ook niet dient ten behoeve van de verkeersbestemming) valt buiten het bouwvlak en de bedrijfsbestemming. Cliënte gaat er vanuit dat het bestemmingsplan in overeenstemming zal worden gebracht met de feitelijke situatie.
8. Volledigheidshalve wijst cliënte u er nog op dat 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.
9. Cliënte kan zich er niet mee verenigen dat de voor "Water" aangewezen gronden tevens zijn bestemd voor bruggen en dergelijke. Het kan niet zo zijn dat in zijn algemeenheid, en zonder enige restrictie, infrastructurele werken bij recht worden toegelaten, die gevolgen kunnen hebben voor de gebruiksmogelijkheden, zonder dat daar een concrete afweging over heeft plaatsgevonden.

Het is op grond van het vorenstaande dat cliënte uw college verzoekt het bestemmingsplan niet, dan wel met inachtneming van de reactie van cliënte, als ontwerp ter inzage te leggen.



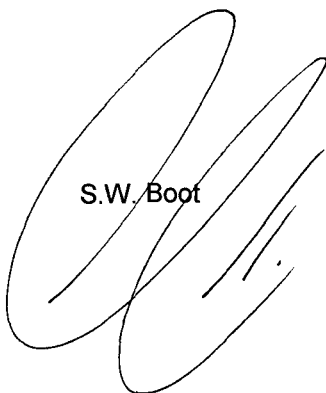
Boot Haeser Walraven
advocaten

Clïente houdt zich het recht voor een en ander nader toe te lichten en aan te vullen.

Bovendien gaat cliënte er vanuit dat ondergetekende steeds, tijdig en volledig op de hoogte zal worden gehouden van de (uitkomsten van) nader onderzoek en (voorgenomen) besluitvorming.

Voor de aan het vorenstaande te besteden aandacht ben ik u bij voorbaat erkentelijk.

Hoogachtend,

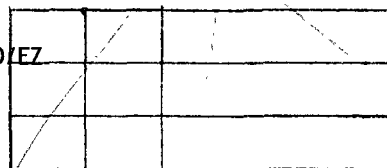

S.W. Boot



02 OKT. 2012

retouradres Postbus 223, 3970 AE Driebergen

Gemeente Groningen
t.a.v. Afd. juridische zaken RO/E7
Postbus 7081
9701 JB Groningen



Aveco de Bondt
zoekadres Stationsweg 3
postbus 223
postcode 3970 AE Driebergen
telefoon (0)343 52 31 00
telefax (0)343 52 31 96
e-mail info@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

datum 1 oktober 2012
contactpersoon B.J.M. (Erna) Beernink

referentie EB/116/121433

pagina 1 van 4

betreft Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep

Geachte heer, mevrouw,

Met ingang van 7 september tot en met 4 oktober 2012 ligt het voorontwerpbestemmingsplan "Sontweggebied - Damsterdiep" voor een ieder ter inzage. Gedurende deze periode wordt de mogelijkheid geboden een reactie in te dienen tegen het voorontwerp. Van deze gelegenheid maakt Aveco de Bondt, namens Volker Stevin Materieel (VSM), gevestigd aan Eemskanaal Noordzijde 30/2 te Groningen, gebruik. Ons doel met onderhavige inspraakreactie op het voorontwerp is te bewerkstelligen dat de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van VSM niet wordt beperkt in het nieuwe bestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan "Sontweggebied - Damsterdiep" betreft een actualiseringsplan: het bestemt de huidige planologische en/of feitelijke situatie, zo wordt in de toelichting gesteld.

Het perceel Eemskanaal Noordzijde 30/2 heeft op grond van het voorontwerpbestemmingsplan deels de bestemming "Bedrijventerrein 1" en deels de bestemming "Groen". Gronden met de bestemming "Bedrijventerrein 1" zijn bestemd voor bedrijven en groothandel zoals bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. De bestemming "Groen" is toegekend aan gronden die bestemd zijn voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, recreatieve voorzieningen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, waterlopen en waterpartijen, nutsvoorzieningen en additionele voorzieningen.

Feitelijke bedrijfssituatie

Ter plaatse van het perceel Eemskanaal Noordzijde 30/2 worden diverse activiteiten verricht, te weten: reparatie, onderhoud en keuringen van materieel, verhuur bouwmatieel,

?

buitendienst voor serviceverlening op de diverse projecten, bouwplaatsinrichting, productie stalen bouwcomponenten en machinebouw, levering en plaatsing van tekst- en reclameborden, levering onderdelen, gereedschappen en gebruiksartikelen, opslag van materieel en bouwmaterialen en transport met eigen transportmiddelen. Op het perceel is aanwezig: 1.630 m² mechanisch-, constructie-, elektro-, timmer en schilderwerkplaatsen, 13.000 m² buitenopslag gelegen aan open water met lossteiger, 880 m² overdekte opslag en magazijnruimte.

Gelet op het vorenstaande kunnen de bedrijfsactiviteiten van VSM worden geduid als 'Aannemersbedrijf'. De omvang van het bruto vloeroppervlak van de werkplaats leidt ertoe dat het bedrijf in categorie 3.1 valt. Op grond van deze categorie bedraagt de richtafstand tussen het bedrijf en milieugevoelige functies 50 meter voor het aspect geluid, 30 meter voor stof en 10 meter voor geur en gevaar. Bij een dergelijk aannemersbedrijf dient rekening te worden gehouden met een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking van goederenvervoer. Naast dat het bedrijf kan worden aangeduid als 'Aannemersbedrijf' kan het bedrijf ook worden aangeduid als 'Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen' (categorie 3.1). Op grond van deze categorie bedraagt de richtafstand tussen het bedrijf en milieugevoelige functies 50 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor de overige aspecten.

Gelet op het vorenstaande dient het bedrijf te worden aangemerkt als categorie 3.1 bedrijf. De minimale richtafstand tussen het bedrijf en gevoelige functies dient 50 meter te bedragen.

Afwijkend bestemmen

De bestemming "Bedrijventerrein 1" is niet conform de feitelijke situatie. Als een van de feitelijke situatie afwijkende bestemming wordt toegekend, is sprake van wegbestemmen (overgangsrecht). Op grond van het rechtszekerheidsbeginsel mag dit niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van bestaande rechten en belangen. Het overgangsrecht is erop gericht de van de (nieuwe) bestemming afwijkende situatie uiteindelijk te beëindigen binnen de normale planperiode van 10 jaar (vgl. ABRvS 24 augustus 2005, nr. 200410307). Indien er geen concrete vooruitzichten zijn met betrekking tot beëindiging van de gebruiksfunctie in kwestie binnen de planperiode, heeft de rechtspraak grote moeite met het onder het overgangsrecht brengen van belangrijke functies, waaronder bedrijven (vgl. bijvoorbeeld ABRvS 17 juni 1997, BR 1998: Bedrijventerrein Kraggenburg).

Aangezien de activiteiten van VSM ter plaatse niet binnen de planperiode van 10 jaar worden beëindigd dan wel niet is voorzien dat deze zodanig worden gewijzigd dat sprake is van een categorie 2 bedrijf, is het toekennen van de bestemming "Bedrijventerrein 1" in strijd met een goede ruimtelijke ordening en daarnaast in strijd met het gestelde in de toelichting aangaande het doel van het actualisatieplan (bestemmen overeenkomstig de feitelijke situatie). Het bestemmingsplan is op dit onderdeel niet in rechte houdbaar. Derhalve wordt verzocht de activiteiten van VSM positief te bestemmen en dus categorie 3.1 toe te staan.

Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerend bestemmingsplan, welke dateert uit 1940, heeft het perceel de bestemming "Handel en Nijverheid". Deze bestemming is zodanig ruim omschreven dat vestiging van diverse bedrijven in verschillende categorieën is toegestaan. Dat wil zeggen dat vestiging van zware bedrijvigheid (categorie 4 en hoger) mogelijk is, mits sprake is van handel en nijverheid. Het ter plaatse gevestigde bedrijf is derhalve in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan. Niet vermag in te worden gezien om welke reden de vigerende ruime bestemming zodanig wordt gewijzigd dat na de planologische mutatie uitsluitend vestiging van bedrijven tot categorie 2 mogelijk is. Bovendien wijkt de bestemming af van de vigerende planologische situatie, hetgeen blijkens de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan uitgangspunt is voor het herbestemmen.

Gevoelige functies

De voor het bedrijf maatgevende gevoelige functies in de omgeving, zijn de woningen aan het Damsterdiep. De afstand tussen het bedrijf en deze woningen bedraagt circa 60 meter. Gelet hierop wordt niet ingezien om welke reden de gronden zijn bestemd als "Bedrijventerrein 1". De richtafstand tussen gevoelige functies en categorie 2 bedrijven dient immers 30 meter te bedragen hoewel de richtafstand tot categorie 3 bedrijven 50 meter dient te bedragen. Aangezien ruimschoots aan de richtafstand van een categorie 3.1 bedrijf wordt voldaan, is er geen reden in het kader van een goede ruimtelijke ordening om een beperktere categorie op te leggen.

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein 2" zijn wel categorie 3.1 bedrijven - en dus het bedrijf van VSM - toegestaan. VSM verzoekt u dan ook de bestemming "Bedrijventerrein 1" te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein 2".

Toekomstige situatie omgeving

In de Visie Eemskanaalzone wordt de ruimtelijke visie gepresenteerd op de zone langs het Eemskanaal. Hieruit blijkt dat een functieverandering vooral plaatsvindt aan de noordkant van het Eemskanaal. Een groot deel van het gebied zal fasegewijs veranderen van een (primair) bedrijven- en industrieterrein naar een centrumstedelijk gebied met volop wonen, werken en voorzieningen.


Hoewel deze visie niet is vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan, wil VSM thans te kennen geven zich niet te kunnen verenigen met deze visie. Dit omdat VSM in haar rechten wordt aangetast en haar belangen worden geschaad.



Tot slot

Wij vertrouwen er op dat u deze inspraakreacties adequaat verwerkt in het uiteindelijke bestemmingsplan en dat wij (voordat u het ontwerp bestemmingsplan ter inzage legt) op de hoogte worden gebracht van de wijze waarop u onze reacties heeft verwerkt. Desgewenst kan een nadere toelichting worden gegeven op voorliggende inspraakreactie. Alsdan kan contact worden opgenomen met mevrouw B.J.M. (Erna) Beernink.

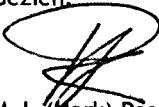
Met vriendelijke groet,



B.J.M. (Erna) Beernink
Juridisch adviseur

G. (Gert) Sanders
Chef VSM, vestiging Groningen

Gezien:



i.o. R.M.M. (Roland) Ridder
M.J. (Mark) Passtoors
Senior adviseur vergunningen