

Telefoon (050) 367 81 06/ J.A. Klok
Onderwerp Best.pl. Herziening Eemspoort Hunzezone'

de leden van de raadscommissie Werk en
Inkomen

Datum **2 5 MEI 2009**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.1916012

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte commissieleden,

Naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie Werk en Inkomen van woensdag 13 mei 2009 doen wij u hierbij de volgende informatie toekomen ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Herziening Eemspoort Hunzezone".

1. Reactie Eemsland BV over het perceel Euvelgunnerweg 37a.

Tijdens de vergadering heeft de heer J. Seton vragen gesteld over de brief van de heer J. Berends van Eemsland BV d.d. 4 mei 2009. In deze brief wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf, waarbij met name aandacht wordt gevraagd voor de aspecten geuroverlast en planschade. In een aan u gerichte mail van 15 mei jl. heeft hij zijn vragen nader toegelicht. In de veronderstelling dat u ons ook vraagt te reageren op deze aanvullende mail, gaan we aan het eind van deze paragraaf nog specifiek in op deze mail.

Algemene situatie

Naar onze mening is de situatie als volgt: op het betrokken perceel staan drie opstallen van een melkveehouderij (twee stallen en een werktuigenloods) met een totale oppervlakte van circa 2.100 m².

Er is hier sprake van één bouw-/bedrijfsperceel, één kadastraal perceel waarop volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan een zelfstandige, bijelkaar behorende bebouwing is toegelaten. Op grond van de bestemming Hunzezone van het plan Eemspoort is dit bedrijf toegestaan omdat het hier bestond op het tijdstip van de tervisielegging van het bestemmingsplan en het perceel met de opstallen niet zijn aangekocht.

De opstallen mogen, naast het gebruik ten behoeve van de melkveehouderij, ook worden aangewend voor lichte vormen van bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Bedrijvenlijst.

Eemsland BV heeft de wens geuit hier drie bedrijven met drie bedrijfswoningen te realiseren. Wij zijn van mening dat dat op dit perceel niet mag, want dan zouden er drie afzonderlijke bedrijfspercelen ontstaan met meer bebouwingsmogelijkheden en

ieder een eigen woning. Daardoor kunnen er meer bedrijven en bedrijfswoningen worden gebouwd dan wij planologisch wenselijk achten in de kwetsbare Hunzezone. Dat wordt nog versterkt doordat in dat geval ook andere bedrijfspercelen (bijvoorbeeld Euvelgunnerweg 31) zouden kunnen worden gesplitst.

Eemsland BV heeft er in 2005 voor gekozen een bouwaanvraag in te dienen voor één bedrijfswoning bij de bestaande melkveehouderij. Op grond van een uitspraak van de bestuursrechter mag deze worden gebouwd als blijkt dat deze woning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Eemsland BV heeft geen concreet plan ingediend voor drie bedrijven, maar is de weg ingeslagen van voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering.

In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel van Eemsland BV aangeduid als één bedrijfsperceel met de mogelijkheid van 2.500 m² bebouwing en één bedrijfswoning. Op deze wijze komen wij in redelijke mate aan de belangen van Eemsland tegemoet en wordt rekening gehouden met de belangen van de andere gevestigde ondernemers (rechtsgelijkheid) en het belang van de Hunzezone als landschappelijke bufferzone door het industriegebied Zuidoost.

Wat betreft geurhinder:

Eemsland BV wijst er op dat de wettelijke normen van geuroverlast worden overschreden en dat er klachten kunnen komen uit de omgeving.

Op zich is het correct dat de geurwetgeving strenger is geworden. Dit komt door de inwerkingtreding van de Wet geurhinder en veehouderij op 1 januari 2007. Juridisch gezien is dit volgens ons in dit geval geen probleem, omdat het omringende gebied op het bedrijventerrein Eemspoort nagenoeg geheel is ingevuld en de bedrijven een rechtsgeldige bouw-en milieuvergunning hebben waartegen geen bezwaren zijn ingediend (er is sprake van een bestaande situatie).

Er zou een probleem kunnen ontstaan, als de melkveehouderij van Eemsland ter plekke zou uitbreiden. In dat geval is er een nieuwe milieuvergunning nodig, die wij zouden weigeren. Dit omdat we met het bestemmingsplan beogen andere vormen van bedrijfsvoering in de Hunzezone toe te staan. Met deze weigering tot het verlenen van een milieuvergunning voor een uitbreiding van de melkveehouderij wordt Eemsland BV overigens niet geschaad ten opzichte van zijn huidige mogelijkheden.

Ook zou een probleem kunnen ontstaan bij het oprichten van meerdere bedrijfswoningen in de directe omgeving. In reactie daarop: het bestemmingsplan laat 'slechts' de bouw van één (agrarische) bedrijfswoning toe. Als de agrarische bedrijfsvoering zou worden opgeheven, kan deze woning dienst doen als bedrijfswoning voor de hier toegestane bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2. Daarmee zal ook dit probleem zich niet voordoen.

Wat betreft planschade:

Het bestemmingsplan voorziet niet in het opsplitsen van bestaande bedrijfspercelen in de Hunzezone en op deze wijze meer bebouwingmogelijkheden te creëren. Hoewel niet duidelijk uit de plankaart is af te leiden, zijn hiervoor in de tekst, de toelichting en de voorschriften, voldoende aanknopingspunten te vinden.

Het bestemmingsplan Eemspoort dateert uit 1998. Sinds die tijd heeft Eemsland BV geen concrete plannen ingediend. Het bedrijf heeft gevraagd om een alternatieve bestemming van drie bestaande opstallen. Op grond van het bestemmingsplan is dit mogelijk. Dit hebben wij het bedrijf meegedeeld. We hebben aangegeven een verzoek om drie woningen niet te honoreren; er kan medewerking worden verleend aan één bedrijfswoning.

Eemsland BV heeft niet gevraagd om een uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf heeft de weg ingeslagen van voortzetting van de melkveehouderij; hiervoor is een aanvraag voor een bedrijfswoning ingediend en een omzetting van de milieuvergunning. Bij de beoordeling van planschade spelen allerlei aspecten zoals voorzienbaarheid en het algemeen maatschappelijke belang, in dit geval de landschappelijke ontwikkeling van de Hunzezone. De kans op planschade achten wij daarom beperkt.

Reactie mail 15 mei 2009

De heer Berends heeft u op 15 mei een nadere toelichting op zijn vragen gemaild. Daarbij stelt hij:

1) Bij de invulling van het bestemmingsplan Eemspoort is door B&W geen rekening gehouden met de aanwezigheid van ons melkveebedrijf. RO/EZ ging er ten onrechte vanuit dat dit 'wegbestemd' zou zijn. Het gevolg is dat een tiental bedrijven, waaronder de MAKRO, binnen de zone met geurhinder ligt. Dat betekent dat die bedrijven een bepaalde mate van geurhinder moeten accepteren en dat uitbreidingen niet vergund kunnen worden.

2) Omdat ook wij (Eemsland BV) wel inzien dat een melkveebedrijf in Eemspoort geen ideale situatie is hebben wij in 2004 aan B&W voorgesteld ons bedrijf aldaar op te heffen en de beschikbare ruimte te benutten voor enkele kleinschalige bedrijven. Wij hebben aangeboden daarvoor een stedenbouwkundig plan in te dienen dat past in de groene Hunzezone. Ons plan is door B&W tegengehouden, naar achteraf is gebleken, op onjuiste gronden (het aantal bedrijfswoningen).

3) Het lijkt ons beter om vóór de wijziging van het bestemmingsplan eerst te proberen een oplossing te vinden voor de hiervoor genoemde problemen. Daarom stellen wij u voor aan B&W te vragen:

- * een door ons in te leveren concreet stedenbouwkundig plan te beoordelen op haalbaarheid en wenselijkheid;
- * een risicoanalyse planschade te laten doen (bijv. door de Stichting Adviezen Onroerende Zaken te Rotterdam, die voor veel gemeenten in dit soort gevallen als adviseur optreedt).

In reactie daarop het volgende

Ad 1) Geur

Wat betreft geur is er zoals aangegeven sprake van een bestaande situatie met verkregen rechten voor de omliggende bedrijven, zie ook onze reactie hierboven. We

zijn er nooit vanuit gegaan dat het bedrijf was 'wegbestemd'. In de praktijk is geur overigens nooit een probleem geweest.

Ad 2) Kleinschalige bedrijven

De beschikbare ruimte mag/kan worden benut voor kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2). Er staat ca. 2.100 m². Eemsland mag 2.500 m² inclusief 1. bedrijfswoning (dit is vergelijkbaar/zelfs iets meer dan het overgangsrecht dat voorziet in een uitbreiding van maximaal 15%).

Ad 3) Stedenbouwkundig plan en SAOZ

Binnen de onder 2 gegeven ruimte is Eemsland BV vrij een stedenbouwkundig plan in te dienen, of beter nog, een concreet bouwplan. Eemsland BV is hier ook onlangs door de Voorzitter van de Raad van State op gewezen: net als projectontwikkelaars kan Eemsland BV ook een bouwplan indienen bij de gemeente.

We achten het planschaderisico beperkt, zoals hierboven aangegeven. Voor de beoordeling werkt onze gemeente overigens niet met SAOZ, maar met een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie. Het staat Eemsland BV vanzelfsprekend vrij een verzoek in te dienen.

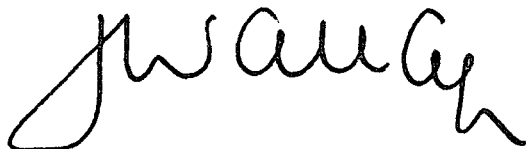
2. reactie H. Koopmans, Euvelgunnerweg 30

De heer Koopmans is, net als de heer Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27, bereid de 'bedrijfsbestemming' van zijn appelboomgaard 'in te ruilen' voor 'natuur'. Dit mag volgens hem niet ten koste gaan van de bebouwingsmogelijkheden op het resterende bedrijfsperceel. Deze zijn gekoppeld aan de grootte van het perceel, dus als de bedrijfskavel wordt verkleind, worden de bebouwingsmogelijkheden minder. Vandaar zijn wens om bij het bepalen van het bebouwingspercentage uit te gaan van de grootte van het oorspronkelijke perceel.

Wij vinden dit een redelijk verzoek en stellen u daarom voor in het bestemmingsplan bij de bouwregels (artikel 4.2.2.) nog op te nemen dat bij de berekening van het bebouwingspercentage van de twee percelen met de appelhofjes (Euvelgunnerweg 27 en 30) moet worden uitgegaan van de totale oppervlakte van het huidige kadastrale perceel (situatie mei 2009).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,

