

Zienswijzenrapport ontwerpbestemmingsplan Halfweg

Het ontwerpbestemmingsplan Halfweg heeft ter inzage gelegen van 29 september tot en met 9 november 2016. Er zijn naar aanleiding van deze terinzagelegging 28 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

In de analoge versie van dit verslag zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen opgenomen. Deze komen in verband met bescherming van persoonsgegevens niet voor in het verslag dat op internet wordt gepubliceerd.

Van de 28 brieven zijn er 26 hetzelfde en twee grotendeels hetzelfde, waarvan 1 is ondertekend door (dezelfde) 26 bewoners van Halfweg. De zienswijzen worden daarom hieronder niet apart behandeld; maar alle inhoudelijke argumenten worden achtereenvolgens samengevat en van commentaar voorzien.

nr	zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	zienswijze wel/niet/gedeeltelijk overgenomen
1	Op de verbeelding staat een tweede antennemast op de plek waar zich nu een noodtrap van Dawn Foods bevindt. We nemen aan dat dit een vergissing is want een tweede mast zo dicht bij de directe leefomgeving past niet	Dit is juist, deze tweede antennemast is verwijderd van de verbeelding.	Overgenomen
2	Het bouwvlak om nr. 129/130, dat de hoofdgebouwen weergeeft, is onjuist t.a.v. nr. 130. Op nr. 130 is een verbouwing geweest met vergunning.	Het bouwvlak voor nr. 130 is aangepast op de verbeelding conform de bouwvergunning.	Overgenomen
3	In artikel 7.2.3 onder b zou moeten worden toegevoegd: <i>‘tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande hoogte geldt.’</i>	Aangezien in de huidige situatie erf- en terreinafscheidingen bestaan met een grotere hoogte dan dat artikel 7.2.3 onder b voorschrijft, is dit artikel aangevuld met de voorgestelde tekst.	Overgenomen
4	In artikel 7.4 onder c ontbreekt het woord ‘beroep’ aan het einde van de zin	Dit is juist, het ontbrekende woord ‘beroep’ is toegevoegd.	Overgenomen
5	In artikel 7.5 sub a en b, wordt verwezen naar	Dit is juist, de nummering van de artikelen is aangepast.	Overgenomen

nr	zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	zienswijze wel/niet/gedeeltelijk overgenomen
	artikel 6.4 en 6.3, dit moet 7.4 en 7.3 zijn.		
6	In de toelichting op de regels wordt vermeld dat de uitsterfregeling is opgenomen in de gebruiksregels, een specifieke referentie naar de uitsterfregeling vinden wij hier echter niet terug.	In de gebruiksregels, artikel 4.5 onder 2 is de uitsterfregeling opgenomen. Hier staat dat als het gebruik van het bedrijf minimaal 1 jaar (onafgebroken) is gestaakt, de bedrijfsbebouwing en –locatie niet meer t.b.v. een categorie 3.2-bedrijf in gebruik mag worden genomen. In de juridische toelichting zal een verwijzing naar dit artikellid worden opgenomen.	Overgenomen
7	Kan artikel 15.2 onder 3 bedoeld zijn om de uitsterfregeling van Dawn Foods te borgen? Deze regeling is te ruim. Wij eisen dat de uitsterfregeling zodanig in de regels wordt opgenomen dat bij faillissement van het bedrijf er geen nieuwe 3.2 activiteiten worden toegestaan op dit perceel.	Artikel 15.2 onder 3 gaat over het overgangsrecht van bouwwerken die gebouwd zijn in strijd met het bestemmingsplan. Dawn Foods is gebouwd binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Deze bepaling gaat niet over de uitsterfregeling voor een bedrijf. De genoemde uitsterfregeling staat in artikel 4.5 onder 2. Zie ook het voorgaande punt. In jurisprudentie is vastgelegd dat het is toegestaan om in de regels op te nemen dat (pas) bij het meer dan een jaar onafgebroken staken van de huidige activiteiten, die bedrijvigheid niet meer mag worden uitgeoefend.	Niet overgenomen
8	De bewoners zien graag op pagina 10 in de eerste zin onder 'Het Hofje' een toevoeging (schuingedrukt) aan de zin "Het hofje heeft een geheel eigen kwaliteit en identiteit zowel in stedenbouwkundige opzet als architectonische uitdrukking' <i>en sociale verbondenheid van de bewoners met de samenleving van de stad.</i>	Hoewel de gemeente de speciale sociale verbondenheid van de bewoners onderling en met de samenleving van de stad onderschrijft, is een bestemmingsplan uitsluitend bedoeld voor het beschrijven van (juridisch-)ruimtelijke kenmerken zoals architectuur en stedenbouw. De voorgestelde toevoeging past niet in deze context en zal niet worden opgenomen in de tekst.	Niet overgenomen
9	De bewoners geven aan dat volgens hen op pagina 9 van de toelichting onder het kopje	In de toelichting van het bestemmingsplan werd beoogd te beschrijven dat het hier een heel klein stukje stad, een	Overgenomen

nr	zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	zienswijze wel/niet/gedeeltelijk overgenomen
	<p>“Functies’ de gemeente de ondernemingen aan het hofje als volgt karakteriseert: ‘Functies op het niveau van de buurt zelf komen verspreid in het gebied voor. Deze ondernemingen, hoewel niet wijkgebonden, zijn van belang voor de levendigheid en de werkgelegenheid’.</p> <p>De bewoners zien de woorden ‘hoewel niet wijkgebonden’ graag verwijderd omdat een aantal activiteiten een rustige en creatief inspirerende omgeving behoeft.</p>	<p>buurtje betreft.</p> <p>In dat buurtje komen een aantal stedelijke functies voor, maar ook een aantal veel kleinere functies die geen stedelijke betekenis of uitstraling hebben.</p> <p>Echter, omdat de woorden ‘hoewel niet wijkgebonden’ niet van belang zijn voor het vaststellen van de planregels, komen we tegemoet aan het verzoek van de bewoners en zijn ze verwijderd.</p>	
10	<p>In de juridische toelichting (paragraaf 4.2) wordt bestemmingsplan West End (nr 139) niet genoemd als een van de 86 bestemmingsplannen in bestemmingsplan Facetherziening Parkeren (nr. 557) waar de parkeerregels op van toepassing zijn.</p>	<p>Hier is bewust voor gekozen aangezien het overgangsrecht tot 1 juli 2018 geldt voor het verplicht opnemen van de parkeerregels in bestemmingsplannen. Tot dan geldt het oude regime nog (dezelfde regels staan in de Groninger Bouwverordening). Bestemmingsplan Halfweg zal voor juli 2018 worden vastgesteld en het plangebied valt tot die tijd onder het oude regime.</p>	Niet overgenomen
11	<p>Pagina 25 eerste paragraaf onder de tabel: ‘Tussen het bedrijf en een aantal woningen (de hoofdgebouwen) zit slechts 11 meter’ klopt niet want een aantal woningen bevindt zich slechts op circa 7 meter afstand van het bedrijf.</p>	<p>We hebben het nagemeten en de meeste woningen (de oorspronkelijke hoofdgebouwen) hebben een afstand groter dan 11 meter. De kortste afstand bevindt zich bij nr. 125, namelijk 9,5 meter.</p> <p>De tekst in de toelichting is op dit punt aangepast.</p>	Gedeeltelijk overgenomen voor wat betreft de aanscherping van de tekst in de toelichting over de kortste afstand

nr	zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	zienswijze wel/niet/gedeeltelijk overgenomen
12	Pag. 5 ad 1 inspraakverslag: De bestaande rechten van alle percelen in de bestemming Bedrijventerrein vallen volgens de bewoners momenteel onder gezoneerd industrieterrein en niet bedrijventerrein.	In het inspraakverslag wordt gesproken over de rechten, zoals de afstanden tot erfgrenzen, van de aanwezige bedrijven die in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein hebben gekregen. Het gaat hier niet om de status van gezoneerd industrieterrein.	De opmerking is voorzien van uitleg
13	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het inperken van de bouwrechten van de woningen in plaats van de bestaande rechten te respecteren.	In bestemmingsplan West End in de bestemming 'Handel en lichte industrie' is uitsluitend bedrijfsbebouwing met bijbehorende bedrijfswoningen toegestaan. Een woonbestemming was in dit bestemmingsplan niet toegestaan en daarom is er geen sprake van bestaande (bouw)rechten. Aangezien de strijdigheid met het oude bestemmingsplan 50 jaar is blijven voortbestaan, is er nu gekozen om de 'illegale' woningen positief te bestemmen tot 'Wonen'. Hiermee kan men met direct bouwrecht of vergunningsvrij bouwen, de huidige wetgeving in acht nemende. De gemeente heeft ervoor gekozen in dit bestemmingsplan de bestaande volumes van de woningen (oppervlakte, hoogte) vast te leggen en daarmee de bestaand woonfunctie positief te bestemmen. Er is dan ook geen sprake van het inperken van bouwrechten; het is nu voor het eerst dat de woonfunctie en de bestaande bouwvolumes van de woningen positief op de kaart zijn gezet.	Niet overgenomen
14	De bewoners vragen of ten behoeve van Hoendiep 140, in geval van nieuwbouw, een afstand van drie meter tot de erfgrens opgenomen kan worden.	In de regels voor nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen in de stad is standaard een minimale afstand tot de zijdelingse erfgrens opgenomen. De bestaande bouwrechten in acht nemende, vinden we het redelijk om een minimale afstand van twee meter tot de zijdelingse erfgrens op te nemen in geval van nieuwbouw in de bestemming Bedrijventerrein.	Gedeeltelijk overgenomen voor wat betreft het opnemen van een minimale afstand tot de zijdelingse erfgrens van 2 i.p.v. 3 meter
15	Pag. 5 ad 2 inspraakverslag: De bewoners kunnen de verwijzing niet relateren aan de	In vraag 2 van het inspraakverslag wordt gevraagd of een lagere milieucategorie kan worden vastgelegd bij vertrek	De opmerking is voorzien van uitleg.

nr	zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	zienswijze wel/niet/gedeeltelijk overgenomen
	vraag. Ze hadden hier een opmerking over een uitsterfregeling verwacht.	van het bedrijf, Hoendiep 140. Op pag. 5 ad 2 van het verslag wordt voor het antwoord verwezen naar de gemeentelijke reactie op pag. 3 van het inspraakverslag. Hier staat dat een nieuw bedrijf in categorie 3.2 niet meer is toegestaan als het huidige gebruik langer dan een jaar is gestaakt. (de zgn. 'uitsterfregeling'). Overigens is de verwijzing naar de uitgebreide toelichting hierop in paragraaf 3.5.2 niet juist, dit moet paragraaf 3.5.1 zijn.	
16	De bewoners willen de huidige situatie van perceel nr. 140 vastgelegd zien wat betreft bouwhoogtes, oppervlakten en geluidsnormen. Zij vrezen dat het toestaan van hoger bouwen dan de bestaande hoogten aan het hoofdgebouw van Dawn Foods zal leiden tot significante planschade voor alle woningen.	In artikel 23 in lid 7 van de voorschriften van het oude bestemmingsplan West End, staat dat de goothoogte van de gebouwen maximaal 16 meter mag bedragen. De bestaande rechten van de bedrijven in het plangebied maken dus een goothoogte van 16 meter mogelijk. De bouwhoogte zou nog hoger mogen worden indien afgedekt met een kap. Ook al heeft Dawn Foods van deze bouwrechten nooit maximaal gebruik gemaakt, het had zondermeer gekund. Echter, een bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 60% is voor bedrijventerreinen in de stad al jaren gebruikelijk. Dit is bijvoorbeeld ook het geval voor het gehele, aangrenzende bedrijventerrein, rechts van het woonhofje. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwhoogtes teruggebracht tot 11 meter, rekening houdende met de positief te bestemmen woningen langs het Hoendiep (nrs 146, 145, 143). Wij voegen daar voor enkele bedrijven 15 meter aan toe voor de achterste delen van hun percelen om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de oude bouwrechtssituatie en omdat hogere bebouwing hier stedenbouwkundig niet ongewenst is. Dit geldt niet voor het bedrijfspan van Dawn Foods in	Overgenomen voor wat betreft het vastleggen van de bestaande bouwhoogten en oppervlakten en de niet bebouwde oppervlakte van het perceel is teruggebracht naar respectievelijk 11 en 15 meter. Niet overgenomen voor wat betreft de geluidsnormen.

nr	zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	zienswijze wel/niet/gedeeltelijk overgenomen
		<p>verband met de dichte nabijheid van het hofje. Hiervoor zijn de (lagere) bouwhoogten uit de (onherroepelijke) bouwvergunningen opgenomen op de verbeelding. De bedrijfshal achter op het perceel krijgt een (bestaande) bouwhoogte van 7,5 meter. Het parkeerterrein voor het gebouw van Dawn Foods aan het Hoendiep is nu buiten het bouwvlak gelegd, zodat hier niet gebouwd kan worden. Wel kan de open ruimte links naast het pand van Dawn Foods nog bebouwd worden tot een maximale hoogte van 11 respectievelijk 15 meter.</p> <p>Geluidsnormen kunnen niet in een bestemmingsplan geregeld worden. De bestaande geluidsnormen zijn vastgelegd in de maatwerkvoorschriften van de nieuwe milieuvergunning.</p> <p>Planschade volgens de Wet ruimtelijke ordening voor de woningen is hier niet aan de orde omdat de woonfunctie nooit positief bestemd is geweest. Bovendien zijn de bouwmogelijkheden voor Dawn Foods in dit plan ingeperkt ten opzichte van het oude bestemmingsplan.</p>	
17	<p>Een aantal bewoners concludeert dat de provincie Groningen heeft opgemerkt dat bij de verstrekking van de maatwerkvergunning voor Hoendiep 140 rekening moet worden gehouden met de planwijziging.</p>	<p>De opmerking van de provincie was deze: ‘Omdat de aanwezige woningen binnen het plangebied zich niet meer op een gezoneerd industrieterrein bevinden, worden deze nu tegen geluidhinder beschermd op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening of op grond van het Activiteitenbesluit. Uit de plantoelichting blijkt niet of is onderzocht in hoeverre deze nieuwe situatie gevolgen heeft voor de aangrenzende bedrijfsbestemmingen.</p> <p>In paragraaf 3.5.1 is toegelicht dat het bedrijf in 2016 een nieuwe vergunning op grond van het Activiteitenbesluit heeft gekregen, met maatwerkvoorschriften. In deze vergunning is ermee rekening gehouden dat het</p>	Niet overgenomen

nr	zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	zienswijze wel/niet/gedeeltelijk overgenomen
		<p>bedrijventerrein in het nieuwe bestemmingsplan wordt gedezoneerd waardoor de woningen geluidsgevoelig zijn geworden in de zin van de Wet geluidhinder.</p> <p>Daarmee is op de opmerking van de provincie op adequate wijze gereageerd en de provincie is nu akkoord met de aanpassingen.</p>	
18	<p>Een paar bewoners verzoekt om de vergunning van de maatwerkvoorschriften opnieuw vast te stellen omdat zij menen dat een aantal zaken aanpassingen behoeft gezien de wijziging van gezoneerd bedrijventerrein naar wonen.</p> <p>Het lijkt de bewoners aan de orde om de maatwerkvoorschriften opnieuw vast te stellen en o.a. de piekniveaus voor alle meetpunten/huisnrs. expliciet te maken en moet worden vastgesteld welke maximale piekniveaus toelaatbaar zijn in een woongebied.</p>	<p>Een aanpassing van de maatwerkvoorschriften van een bedrijf valt buiten het juridisch afwegingskader van een bestemmingsplanprocedure.</p> <p>De maatwerkvoorschriften zijn op 20 mei 2016 definitief vastgesteld. Voorafgaand heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Daar is door omwonenden niet op gereageerd.</p> <p>Verder worden met de maatwerkvoorschriften bepaalde geluidswaarden vastgelegd welke het bedrijf wel degelijk enigszins begrenzen. Daarbij is er toch sprake van het willen bewerkstelligen van een, ook qua geluidsniveau, acceptabele leefomgeving voor omwonenden. Bij klachten over geluidsoverlast kan aan de maatwerkvoorschriften getoetst worden. Met de maatwerkvoorschriften is aan het bedrijf Dawn toegestaan geluidsniveau niet meer dan in 2009 reeds is vergund met ook toen al de nabijheid van het hofje/de nabijgelegen woningen.</p>	Niet overgenomen