

Inspraakverslag

Bestemmingsplan Halfweg

mei 2016

Inspraak bestemmingsplan Halfweg

Over het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 20-8-2015 tot en met 16-9-2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via internet, op het bestemmingsplan worden gereageerd.

Van deze geboden mogelijkheid is door twee bedrijven in het plangebied gebruik gemaakt. Daarnaast heeft op 7 september 2015 een inloopavond plaatsgevonden, waarvoor bewoners en bedrijven in het plangebied waren uitgenodigd. De avond werd bezocht door ca. 15 personen. Een verslag van deze avond is bij dit inspraakrapport gevoegd. De hoofdpunten uit dit verslag zijn opgenomen in dit inspraakverslag en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Inspraakreactie Dawn Foods, Hoendiep 140

Bouwhoogte

Voor het gehele terrein van Dawn Foods wordt in het bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 6 m aangehouden. De huidige bouwhoogte is evenwel significant hoger. Naar schatting zijn de gebouwdelen tenminste ordegrrootte 14 m hoog. Bovendien is sprake van antennes en silo's. Dawn Foods vraagt voor het gehele bouwvlak (en eventueel voor het omsloten 'optieterrein') een bouwhoogte welke tenminste gelijk is aan de huidige maximale bouwhoogte (nader te bepalen middels meting).

Gemeentelijke reactie:

De bestaande bouwhoogten van de gebouwen en silo's worden conform het verzoek aangepast op de verbeelding naar de bestaande hoogten, indien hoger dan 11 meter.

De antennes krijgen een aanduiding op de verbeelding.

De bouwhoogte voor het bebouwde deel lager dan 11 meter en het onbebouwde deel bedraagt voor de gehele bestemming "Bedrijventerrein" maximaal 11 meter. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor maximaal 4 meter extra tot een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen, waarvoor een nadere eisenregeling geldt.

Verwezen wordt eveneens naar de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.3.1.

Bebouwingspercentage

Voor het gehele terrein van Dawn Foods wordt in het bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage van 50 % aangehouden. In de huidige situatie is reeds circa 50 % bebouwd. Een eventuele uitbreiding zal volgens het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk zijn. Weliswaar kunnen B&W afwijken van deze regel tot ten hoogste een bebouwingspercentage van 60 % doch Dawn Foods hecht eraan zonder gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid te kunnen uitbreiden. Derhalve is door Dawn Foods verzocht het bebouwingspercentage voor het gehele terrein te verhogen tot tenminste 60%. Hierbij wordt opgemerkt dat het noordwestelijke terreindeel in eigendom van Dawn Foods is in verband met een mogelijke toekomstige uitbreiding van het gebouw. Door het voorliggende bestemmingsplan is gebruik hiervan feitelijk niet mogelijk zonder gebruikmaking van de ontheffingsmogelijkheid. Volgens het oude (en thans nog vigerende) bestemmingsplan gelden deze beperkingen niet.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan is aangepast op dit punt. Het maximale bebouwingspercentage is verhoogd tot 60%. Daarnaast kan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid afgeweken worden van de bouwregels door het vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal 10% tot 70%. Een nadere eisenregeling is hierop van toepassing.

Categorie-indeling

Tijdens het overleg is vastgesteld dat de huidige activiteiten van Dawn Foods vallen onder categorie 4.1 (bijvoorbeeld SBI-2008 code 1089 "Bakmeel- en puddingpoederfabrieken"). In het voorliggende bestemmingsplan worden op het gehele bedrijventerrein bedrijven toegestaan van maximaal categorie 2. Voor een deel van het terrein van Dawn Foods wordt een uitzondering gemaakt tot maximaal categorie 3.1. Door Dawn Foods wordt verzocht het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Deze aanpassing heeft betrekking op:

– verhoging van de toegestane categorie tot tenminste 4.1

– deze categorie van toepassing te laten zijn op het gehele terrein van Dawn Foods (en eventueel voor het omsloten 'optie-terrein')

Hiermee zal recht worden gedaan aan de actuele situatie.

Gemeentelijke reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan verwijderd de status van gezoneerd industrieterrein en bestemt de naastgelegen woonfunctie positief. Dit betekent dat de aard van de aanwezige bedrijvigheid zich moet kunnen verdragen met de woonfunctie. Categorie 4 inrichtingen passen gezien hun effecten op de omgeving niet in zo'n situatie. Deze worden dan ook niet toegestaan in het nieuwe plan. Ook categorie 3 inrichtingen zijn in principe te milieubelastend voor deze omgeving. Dawn Foods is echter een bestaand bedrijf met rechten. Daarom wordt het positief bestemd in dit bestemmingsplan. Wij hebben het bedrijf benoemd als Fabricage van bakkerijgrondstoffen en bakmixen. Gezien de daadwerkelijke invloed van het bedrijf (die geringer is dan een gemiddeld categorie 4 bedrijf) op de omgeving kennen wij het een categorie 3.2-status toe. Op de verbeelding van het bestemmingsplan krijgt het bedrijf (op het gehele perceel) een aanduiding die genoemde bedrijfsactiviteit bevat. Deze houdt in dat de huidige activiteit, in aanvulling op de voor het hele bedrijventerrein geldende categorie 2, is toegestaan. Wel hebben wij met het oog op de toekomst van dit gemengde gebied met veel woonbebouwing, een regeling in het plan opgenomen die inhoudt dat bij staking van het huidige gebruik gedurende een aaneengesloten periode van meer dan een jaar, een nieuwe categorie 3.2 inrichting niet meer is toegestaan. Een uitgebreide toelichting hierop is te vinden in paragraaf 3.5.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Hogere grenswaarden

Het gehele plangebied maakt in het voorliggende bestemmingsplan onderdeel uit van de geluidzone van een industrieterrein. Volgens het oude bestemmingsplan maakte het gehele plangebied onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein. Voor de woningen binnen het plangebied zal gelet hierop een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld in samenhang met het voorliggende bestemmingsplan. Voor zover wij kunnen nagegaan is dat (nog) niet gebeurd.

Voor Dawn Foods is dit punt niet direct van toepassing doch wel voor de inrichtingen op het gezoneerde industrieterrein en natuurlijk de woningen. Overigens is tijdens het overleg geconstateerd dat op dit punt de papieren versie van het bestemmingsplan afwijkt van de digitale versie (in de papieren variant ontbreekt artikel 9 "Bijzondere aanduidingsregels- en geluidzone industrie).

Gemeentelijke reactie:

Het gaat hier om een bestaand situatie met bestaande bedrijven en woningen. Daarom is vaststelling van hogere grenswaarden niet aan de orde; dit is alleen nodig bij nieuwbouw van geluidgevoelige functies.

Maatwerkvoorschriften geluid

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.5.2 het volgende opgemerkt: "De rechten voor het vergunningplichtige bedrijf Dawn Foods zijn gewaarborgd door de voorschriften in de milieuvergunning van het bedrijf". Op Dawn Foods is sinds 1-1-2013 het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Om de huidige werkwijze en de bestaande rechten vast te leggen heeft de gemeente het voornemen om maatwerkvoorschriften geluid op te leggen (zie het schrijven van de gemeente van 30-11-2015). Hierop is in opdracht van en namens Dawn Foods reeds een zienswijze ingediend om enkele onvolkomenheden te corrigeren. Door de gemeente is hier mondeling in positieve zin op gereageerd. Formele goedkeuring middels vaststellen van adequate maatwerkvoorschriften wordt gelet hierop dan ook voorzien. Voor Dawn Foods is het van belang dat het voorliggende bestemmingsplan eerst wordt vastgesteld nadat het traject voor het vastleggen van adequate maatwerkvoorschriften voor het aspect geluid is afgerond. Dit is met name van belang vanwege het feit dat door het voorliggende bestemmingsplan de inrichting van Dawn Foods en de nabijgelegen woningen geen onderdeel meer zullen uitmaken van het gezoneerde industrieterrein.

Gemeentelijke reactie:

De nieuwe omgevingsvergunning milieu met maatwerkvoorschriften is in mei 2016 verleend, dus voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Inspiraakreactie Autobedrijf Heres, Hoendiep 144 en 148

Inspreker heeft de volgende plannen voor zijn bedrijfspercelen:

1. Een loods met verdieping van 1800 m² en een hoogte van 16 meter
2. Een carport / opslag achter de boerderij Hoendiep 148 van 37 x 9 meter met een nokhoogte van 7,5 meter

Daarnaast hecht inspreker aan de mogelijkheid in het geldende plan om de bedrijfswoning(en) te mogen vergroten / nieuw te bouwen groter dan 100 m².

Ook heeft hij via een voorbehandeling / bouwaanvraag toestemming gekregen om garageboxen te realiseren.

Verzocht wordt in het nieuwe bestemmingsplan al deze mogelijkheden op te nemen.

De watergang zoals in het bestemmingsplan is aangegeven, is jaren geleden gedempt. De watergang moet van de plankaart verwijderd worden.

Gemeentelijke reactie:

De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn verruimd ten opzichte van het voorontwerpbestemming ten aanzien van het bebouwingspercentage en de bouwhoogte.

Een bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 60% is voor bedrijventerreinen in de stad al jaren gebruikelijk. Voor dit bedrijventerrein is per direct recht een bouwhoogte van 11 meter toegestaan en met afwijkingsbevoegdheid is er mogelijkheid tot een bouwhoogte van 15 meter. Voor afwijken van de regels door B&W geldt een nadere eisenregeling.

Een bouwhoogte van 15 meter per direct recht is niet wenselijk omdat in tegenstelling tot andere bedrijventerreinen in de stad, dit bedrijventerreintje direct grenst aan woonbebouwing en de bedrijfsbebouwing in de huidige situatie qua omvang en bouwhoogte bescheiden is ten opzichte van de grote bedrijventerreinen in de stad.

Overigens is in de regels opgenomen dat als de bestaande bouwhoogte hoger is dan 11 meter, dat dan de bestaande bouwhoogte geldt.

De voorgenomen bouwplannen passen ruimschoots binnen de per direct recht toegestane 60% bebouwingspercentage. Daarnaast is met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid maximaal 10% extra toegestaan tot een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

Het verzoek om een grotere bedrijfswoning te mogen realiseren is gehonoreerd in die zin dat bestaande bedrijfswoningen mogen worden vergroot tot maximaal 200m² en nieuwe mogen worden gebouwd tot maximaal 200 m². Beide zijn opgenomen als binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, zodat de gemeente bij een aanvraag kan toetsen op de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Overigens kan aan een voorbehandeling van vele jaren oud geen rechten meer worden ontleend aangezien het een haalbaarheidsonderzoek is die met de dan geldende inzichten worden getoetst aan op dat moment geldend beleid. Binnen een jaar na de uitslag van de voorbehandeling dient de bouwaanvraag te volgen. Die is echter niet ingediend/verleend. Alleen aan een verleende bouwvergunning kunnen bestaande rechten worden ontleend.

De watergang stond op een afbeelding in de toelichting van het bestemmingsplan, niet op de verbeelding. De afbeelding in de toelichting is aangepast, zodat de voormalige watergang er niet meer op voor komt. Overigens hebben afbeeldingen in de toelichting geen juridische status en dienen ter illustratie.

Inloopavond

Ten aanzien van het bestemmingsplan zijn vier punten genoemd:

1. Kan in het bestemmingsplan opgenomen worden dat als de bestaande bebouwing van Dawn Foods gesloopt wordt, nieuwbouw 3 meter uit de erfgrans met de aangrenzende woonwijk opgericht moet worden?
2. Er wordt wel degelijk geluidsoverlast ervaren van Dawn Foods. Kan vastgelegd worden dat bij vertrek van Dawn Foods uitsluitend een lagere milieucategorie toegestaan is overeenkomstig de rest van het bedrijventerrein (cat. 1 + 2) dan de huidige categorie 3.1?
3. Er staat een zendmast op het dak van Dawn Foods, ter plaatse van het gebouwtje waar Multi Media huurt. Die is niet terug te vinden op de verbeelding.
4. De tabel op blz. 20 lijkt niet te kloppen qua NAP-waterpeil. Graag controleren.

Gemeentelijke reactie:

- Ad 1. Gezien de reeds bestaande rechten voor bouwen tot op de erfgrans voor alle percelen gelegen in de bestemming Bedrijventerrein is het juridisch-procedureel niet wenselijk om één perceel hiervan uit te zonderen door de bestaande rechten in te perken.
- Ad 2. Zie hiervoor de gemeentelijke reactie onder ‘categorie-indeling’ van de inspraakreactie Dawn Foods (bovenaan blz 3).
- Ad 3. De zendmast wordt alsnog op de verbeelding weergegeven.
- Ad 4. De tabel is gecontroleerd en de gegevens kloppen. De afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld is heel gering in het plangebied, slechts 9 -11 cm.

Overige punten die genoemd zijn, maar die niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden, waren:

- 5. Het wandelpad dat ten noorden van en grenzend aan het plangebied loopt is dichtgezet door de school met een hek. Ook is het pad al jaren niet meer onderhouden. De bewoners zien graag dat zij het pad weer kunnen gebruiken. In bestemmingsplan Campus Augustinus staat het volgende hierover aangegeven: ‘het pad blijft gehandhaafd’.
- 6. Het trottoir langs de woningen nabij het Hoendiep loopt niet door over de gehele lengte. Dit levert gevaarlijke situaties op doordat men op het fietspad moet gaan lopen.
- 7. De bewoners hebben al jaren een wens voor een aanlegsteiger aan het Hoendiep, waar ze bijvoorbeeld kunnen vissen.
- 8. Er zijn wensen ten aanzien van de speelplek midden op de binnenplaats van het hofje. Zo is er sprake van achterstallig onderhoud (aanslag op de tegels) en paaltjes rondom de speelplek zou wenselijk zijn i.v.m. autoparkeerders.
- 9. Is er een mogelijkheid om een vluchtdeur aan te brengen in het hekwerk van Dawn Foods in geval van een calamiteit? Dawn Foods wil hier niet aan meewerken.

Bovenstaande punten 5 t/m 9 zijn uitgezet bij Stadsdeelcoördinatie, team West van de gemeente Groningen en dit team is in contact getreden met de woordvoerder van Halfweg, mw. I. van Werven.

- 10. Het waterpeil in het plangebied is behoorlijk hoog volgens de bewoners. Het lijkt er op dat de pomp die het water af moet voeren uit het gebied, niet meer werkt. Dit punt zal onder de aandacht worden gebracht van de juiste afdeling binnen de gemeente.

Gemeentelijke reactie:

De directie Stadsbeheer heeft inderdaad een aantal verstopte duikers geconstateerd dichtbij het plangebied en deze zijn doorgespoten.

Verder zijn in mei 2016 peilbuizen geplaatst om de grondwaterstand te monitoren.

- 11. De bewoners maken zich zorgen over de bereikbaarheid en vluchtmogelijkheden van het hofje in geval van een (grote) brand. Er is slechts één toegangsweg via het Hoendiep en soms is die geblokkeerd door geparkeerde auto's. Ook is dit de enige vluchtweg voor de bewoners. Is er geen tweede vluchtweg mogelijk?

Gemeentelijke reactie:

De Brandweer, Veiligheidsregio Groningen heeft als volgt geantwoord:

‘Veiligheidsregio Groningen heeft de situatie van het hofje reeds beoordeeld in het kader van de advisering op het bestemmingsplan. Voor de veiligheidsregio vormt de bereikbaarheid geen probleem. Het hofje is zo ontworpen dat één of meer tankautospuiten en een hoogwerker via de toegangsweg naar het hofje kunnen rijden. De toegangsweg doet recht aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen en is daarom door de brandweer te gebruiken. Wij begrijpen de zorg van de bewoners goed. De woningen aan het hofje zijn niet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar. Dat is wel toegestaan, aangezien de wegbreedte van de toegangsweg voldoende is voor brandweervoertuigen en omdat er een keermogelijkheid aanwezig is. Bij de veiligheidsregio zijn vergelijkbare situaties in de stad bekend waarbij de bereikbaarheid geen probleem vormt. Deze situatie is niet uniek in Groningen. U schrijft dat de toegangsweg regelmatig geblokkeerd is door geparkeerde auto's. Dit geeft wel aanleiding tot zorg. Fout geparkeerde voertuigen vormen inderdaad een groot probleem voor hulpdiensten (niet alleen brandweer, ook ambulance). Hierdoor wordt het werk van de hulpdiensten be-

lemmerd. De oplossing hiervoor ligt echter niet in extra toegangswegen maar in het instellen van een parkeerverbod en het handhaven ervan. Eventueel kan ook voorlichting worden gegeven zodat de mensen zich bewust worden van de vergaande consequenties van hun handelen. Samenvattend is een tweede toegang in onderhavige situatie vanuit de brandweer niet noodzakelijk en verplicht. Dit betekent niet dat een tweede toegang overbodig zou zijn. Een tweede toegang kan een gunstig effect hebben.’

De gemeente is bereid hierin mee te denken met de bewoners, maar een voorwaarde is wel dat het initiatief voor een tweede vluchtweg vanuit de bewoners zal moeten komen en dat alle bewoners achter de oplossing staan. Het woonhofje bestaat namelijk uit aaneengesloten percelen die particulier bezit van de bewoners zijn en tussen deze percelen is geen strook openbare ruimte aanwezig die als vluchtweg kan fungeren. Gebleken is al tijdens de inloopavond dat een aantal bewoners er niet voor voelt om een vluchtweg over hun erf te krijgen.