



RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2239292

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Industrie-terrein Koningsweg

Groningen, **17 MEI 2010**

Aan de raad,

Hierbij treft u aan het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Industrieterrain Koningsweg". Door middel van deze partiële herziening wordt een algemeen gebruiksverbod aan de regels van het bestemmingsplan "Industrieterrain Koningsweg" toegevoegd.

Aanleiding tot het maken van de partiële herziening is de bewoning door kamerbewoners van het bedrijfspand Koningsweg 27. Dit gebruik is in strijd met de bestemming "Handel en industrie", die volgens het geldende bestemmingsplan "Industrieterrain Koningsweg" op dit perceel rust. Dat bestemmingsplan bevat echter geen gebruiksbeplanning, die dit gebruik expliciet verbiedt. Bij handhaving bleek, dat het ontbreken van een dergelijke bepaling het optreden tegen overtreding van de regels van het bestemmingsplan bemoeilijkt. Ons college heeft daarom besloten door middel van een partiële herziening een algemeen gebruiksverbod aan het geldende bestemmingsplan toe te voegen. Wij informeerden u hierover in ons voorstel van 8 januari 2009. Op basis van dat voorstel nam uw raad op 28 januari 2009 een voorbereidingsbesluit als een eerste planologische maatregel om de handhavingsactie tegen de bewoning van het pand kracht bij te zetten.

De huidige stand van zaken ten aanzien van het handhavingstraject is als volgt. Ons college heeft op 31 juli 2008 een last onder dwangsom opgelegd, waartegen door de eigenaar van het pand Koningsweg 27 beroep bij de rechtbank is ingesteld. Deze procedure loopt nog. In de tussentijd zijn partijen met elkaar in overleg getreden om tot een minnelijke oplossing te komen. Omdat er van de zijde van de eigenaar van het pand Koningsweg 27 niet of nauwelijks wordt gereageerd op verzoeken van de gemeente om antwoord, hebben wij hem er onlangs van in kennis gesteld dat de gemeente bij het verder uitblijven van een reactie zal overgaan tot het invorderen van de opgelegde dwangsom. Ten overvloede kan gemeld worden dat het aantal bewoners inmiddels is gedaald tot 5.

Bestemmingsplanprocedure.

Er is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven van de terinzagelegging van het ontwerp voor de partiële herziening van het bestemmingsplan in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 12 november 2009. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 november tot en met 24 december 2009 ter inzage gelegen. U bent hiervan per brief (RO 09.2030730) d.d. 14 september 2009 op de hoogte gesteld. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend, afkomstig van de leidingbeheerder van de over het bedrijventerrein lopende hoogspanningsverbinding. Deze had echter geen betrekking op het onderwerp van regeling van de partiële herziening en is daarom weer ingetrokken.

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, dat regels bevat met betrekking tot grondexploitatie, noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen. Aangezien het hier gaat om een herziening, die uitsluitend om juridische redenen wordt doorgevoerd en niet voorziet in een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, Wro, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist.

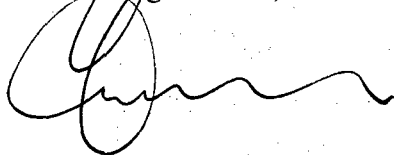
Voorstel.

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Industrieterrain Koningsweg vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

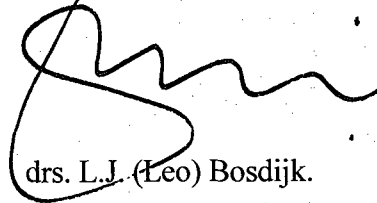
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

BIJLAGE

Bestemmingsplan
**Partiële herziening bestemmingsplan
Industrieterrein Koningsweg**

versie vaststelling

april 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied.....	7
Hoofdstuk 2 Beleid	9
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen.....	11
3.3 Artikelsgewijze toelichting	12
Hoofdstuk 4 Participatie	13
4.1 Inspraak.....	13
4.2 Overleg.....	13
Regels	15
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	17
Artikel 1 Begrippen	17
Hoofdstuk 2 Algemene regels.....	19
Artikel 2 Algemeen gebruiksverbod	19
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 3 Overgangsrecht	21
Artikel 4 Relatie met het geldend bestemmingsplan.....	22
Artikel 5 Slotregel	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de noordzijde van het Eemskanaal ligt, in de nabijheid van de buurtschap Oosterhoogebrug, het bedrijventerrein Koningsweg. Dit terrein is in de jaren vijftig van de vorige eeuw tot stand gekomen en biedt ruimte aan gemengde en transportgerelateerde bedrijvigheid. Het karakter van het gebied is in de loop van de tijd nauwelijks veranderd. Hoogstens hebben zich wat verschuivingen voorgedaan in het bedrijfstype (van traditioneel naar modern gemengd).

Voor het bedrijventerrein is het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' van kracht. In dit bestemmingsplan heeft het gebied hoofdzakelijk de bestemming 'Handel en industrie'. Volgens de bestemmingsomschrijving zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor fabrieken en bedrijfsgebouwen, geheel ingericht voor handel en industrie. Een woonbestemming is alleen toegekend aan de bestaande woningen langs de Timpweg.

Het geldende bestemmingsplan bevat een aantal specifieke gebruiksregels, zoals een verbod om op onbebouwd blijvende gronden bepaalde goederen op te slaan of een verbod om de bebouwing op de gronden bestemd voor 'Eengezinshuizen E.G.' en 'Bijzondere Bebouwing B.B.' – in strijd met de bestemming – te gebruiken als winkel, toonzaal, opslagplaats en voor de uitoefening van een bedrijf, een beroep of een ambt. Deze gebruiksbepalingen zijn later aangevuld door het paraplubestemmingsplan 'Uniforme voorschriften industrieterreinen', dat, behoudens enkele uitzonderingen, een verbod op detailhandel bevat voor de gronden, die in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' zijn bestemd voor 'Handel en industrie'.

Door middel van deze gebruiksverboden kunnen planologisch niet gewenste activiteiten, bijvoorbeeld detailhandel, worden voorkomen. Echter bieden ze geen bescherming tegen alle vormen van gebruik, die strijdig zijn met de bestemming. Deze leemte trad aan het licht toen de gemeente handhavend wilde optreden tegen het gebruik als woonruimte van een aantal kantoorvertrekken in het bedrijfspand Koningsweg 27.

Daarom kiest de gemeente Groningen er zekerheidshalve voor om door middel van een partiële herziening een generiek gebruiksverbod, overeenkomend met artikel 7.10, lid 1, Wro, aan de regels van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' toe te voegen.

1.2 Begrenzing plangebied

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op het gebied, begrepen in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg'. Dit gebied wordt globaal begrensd door het Damsterdiep aan de noordzijde, de Beneluxweg (Oostelijke Ringweg) aan de oostzijde, het Eemskanaal aan de zuidzijde en de Regattaweg aan de westzijde.



Plangebied

Hoofdstuk 2 **Beleid**

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is vastgelegd in de nota 'Terrein in Bedrijf', vastgesteld in 2007. Gebiedsspecifiek beleid is geformuleerd in de in 2004 vastgestelde structuurvisie 'Eemskanaalzone – verbinding in Stad' (kortweg: Visie Eemskanaalzone).

In de nota 'Terrein in Bedrijf' is het gebied Koningsweg aangewezen als een gemengd bedrijventerrein, subcategorie gemengd/transport. Het beleid is erop gericht om op de bestaande bedrijventerreinen, waaronder de Koningsweg, actief in te zetten op het revitaliseren van de verouderde terreinen (actie 'Terreinwinst'). Door kwaliteitsverbetering en –behoud kan het terrein blijven voldoen aan de vestigingswensen van ondernemers.

In de Visie Eemskanaalzone is de gemeentelijke ambitie voor de Eemskanaalzone neergelegd. Deze is onder meer gericht op functieverdichting en –verandering in het gebied. Volgens de visie wordt het gebied ten westen van de Regattaweg (locatie Waterknoop) getransformeerd in wonen aan het water (appartementen in hoogbouw). Ten aanzien van het deelgebied Koningsweg wordt behoud van de functie als bedrijventerrein nagestreefd. Het veranderen van deze functie is voor de in de structuurvisie geschetste ambitie niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg', dat door de gemeenteraad op 25 september 1972 is vastgesteld. Dit plan voorziet in een planologische regeling voor het industrieterrein Koningsweg. De in het plan begrepen gronden zijn hierin hoofdzakelijk bestemd voor 'Handel en industrie'. Alleen enkele bestaande woningen langs de Timpweg hebben volgens dit plan een woonbestemming (bestemming 'Eengezinshuizen E.G.'). Deze bestemmingsregeling sloot aan bij het gebruik destijds en is in feite nog steeds actueel. Het gemeentelijk beleid (nota 'Terrein in Bedrijf', Visie Eemskanaalzone) voorziet in handhaving van de bedrijfsfunctie.

Op grond van artikel 8, eerste lid, van de regels van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' is het, behoudens de in het tweede lid genoemde uitzonderingen, verboden om de gronden met de bestemming 'Handel en industrie', 'Eengezinshuizen E.G.' en 'Bijzondere Bebouwing B.B.', welke na realisering van de bebouwing onbebouwd blijven, te gebruiken voor de opslag van voer-, vlieg- en vaartuigen, caravans, afval, schroot, sloop- en bouwmaterialen, welke niet bedrijfsmatig aanwezig dienen te zijn. Volgens artikel 9, lid 1, van de planregels is het verboden om de opstallen binnen de bestemmingen 'Eengezinshuizen E.G.' en 'Bijzondere Bebouwing B.B.', na de realisering overeenkomstig de bestemming, te gebruiken als winkel, toonzaal, opslagplaats en voor de uitoefening van een bedrijf, een beroep of een ambt, indien dit in strijd is met de in het plan vastgelegde bestemming. Volgens artikel 2, eerste lid, juncto artikel 5 van de 'Uniforme voorschriften industrieterreinen' is het, behoudens het bepaalde in het tweede en derde lid van eerstgenoemd artikel, verboden de gronden, die in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' zijn aangewezen voor 'Handel en industrie', alsmede de daarop gestichte of te stichten bouwwerken, te gebruiken voor de uitoefening van detailhandel. Het geldende bestemmingsplan bevat dus geen generiek gebruiksverbod. Dat betekent dat de bestemming 'Handel en industrie' niet volledig wordt beschermd tegen activiteiten, die daarop een inbreuk maken. Door de artikelen 8 en 9 van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' en artikel 5 van de 'Uniforme voorschriften industrieterreinen', voor zover deze in dat artikel op het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' van toepassing zijn verklaard, te vervangen door een algemeen gebruiksverbod, zoals thans geregeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in deze leemte voorzien.

3.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande planologische regelingen. Deze worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
'Industrieterrein Koningsweg'	25 september 1972, nr. 10	3 april 1973, nr. 1374/9, 2e afdeling.
'Uniforme voorschriften industrieterreinen'	21 april 1975, nr. 23	22 juni 1976, nr. 14146/LLL, 2e afdeling

3.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Artikel 1 bevat enkele definities van in het plan gebruikte begrippen.

Artikel 2

De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State is blijkens de uitspraak van 26 november 2008, no. 200708557/1, ('Partiële herziening bestemmingsplan Recreatiegebied Gieterweg 1', gemeente Aa en Hunze) van oordeel dat, zolang de termijnen als bedoeld in artikel 9.1.4, derde en vierde lid, van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening nog niet zijn verstreken, artikel 7.10 Wro niet van toepassing is op een partiële herziening van een bestemmingsplan, dat op grond van de oude WRO is vastgesteld. Alleen bij een integrale herziening (een nieuw bestemmingsplan dat een zelfstandig geheel van kaart en voorschriften vormt) heeft artikel 7.10 Wro rechtstreekse werking. Om niet het risico te lopen dat de gemeente bij gebruik in strijd met de bestemming daartegen niet handhavend kan optreden, wordt een algemeen gebruiksverbod aan de regels van het geldende bestemmingsplan zelf toegevoegd. Dit artikel voorziet tevens in de strafbaarstelling van de overtreding van dit verbod. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de redactie van artikel 7.10 van de wet.

Artikel 3

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 4

Het voorliggende plan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg'. Door middel van deze herziening worden de gebruiksbepaling en de strafbepaling in het geldende plan vervangen door een nieuwe algemene gebruiksbepaling, die ook de strafbaarstelling van het gebruiksverbod regelt (artikel 2). De artikelen 8, 9 en 13 van de regels van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' komen hierdoor te vervallen. In verband hiermee verliest ook het specifieke gebruiksverbod in artikel 5 van de 'Uniforme voorschriften industrieterreinen', voor zover dat betrekking heeft op het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg', zijn betekenis en kan derhalve in zoverre eveneens vervallen. De overige bepalingen van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' en de 'Uniforme voorschriften industrieterreinen' blijven van kracht.

Artikel 5

Dit artikel bevat de zogenaamde citeerbepaling.

Hoofdstuk 4 Participatie

4.1 Inspraak

Omdat de voorliggende partiële herziening slechts een algemeen gebruiksverbod, overeenkomend met artikel 7.10 Wro, aan het geldende bestemmingsplan toevoegt en inhoudelijk geen wijzigingen met zich brengt, wordt afgezien van het volgen van een inspraakprocedure op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 (hierna: de inspraakverordening). Een dergelijke inspraakprocedure is op grond van de wet niet vereist, terwijl de inspraakverordening deze alleen dwingend voorschrijft indien de wet daartoe verplicht. Bovendien bepaalt artikel 2, lid 4, onderdeel f, van de inspraakverordening dat geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Volgens de toelichting van de inspraakverordening gaat het hierbij om wijziging van beleid op ondergeschikte punten of om louter juridische en redactionele redenen. In dit geval betreft het een herziening, die uitsluitend om juridische redenen wordt doorgevoerd. Er wordt dan ook volstaan met de toepassing van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, conform artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In het kader van deze procedure zal het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, na voorafgaande kennisgeving in een plaatselijk huis-aan-huis-blad (De Groninger Gezinsbode) en de Staatscourant en langs elektronische weg. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht.

4.2 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerp-bestemmingsplan gezonden aan:

1. gedeputeerde staten van Groningen;
2. de VROM-inspectie, Regio Noord;
3. het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat – Directie Noord-Nederland;
4. het Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord;
5. het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit - Directie Noord;
6. de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
7. het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Noord;
8. het waterschap Noorderzijlvest.

Er zijn drie reacties binnengekomen, te weten van gedeputeerde staten van Groningen, VROM-inspectie en het waterschap Noorderzijlvest. Zij geven aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Industrierrein Koningsweg van de gemeente Groningen.

- 1.2 bestemmingsplan 'Industrierrein Koningsweg':
 het bestemmingsplan 'Industrierrein Koningsweg', vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen bij besluit van 25 september 1972, nr. 10, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Groningen van 3 april 1973, nr. 1374/9, 2e afdeling.

- 1.3 'Uniforme voorschriften industrierreinen':
 het bestemmingsplan 'Uniforme voorschriften industrierreinen', vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen bij besluit van 21 april 1975, nr. 23, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Groningen van 22 juni 1976, nr. 14146/LLL, 2e afdeling.

- 1.4 bouwen:
 het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

- 1.5 bouwwerk:
 elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Algemeen gebruiksverbod

Artikel 8, artikel 9 en artikel 13 van de regels van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' en artikel 5, van de 'Uniforme voorschriften industrieterreinen', voor zover het betreft de zinsnede 'N 23. Industrieterrein Koningsweg, dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen in hun besluit van 25 september 1972, nr. 10 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Groningen in hun vergadering van 3 april 1973, nr. 1374/9, 2e afdeling', vervallen en worden vervangen door de volgende bepaling:

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg'.
2. Overtreding van een verbod als bedoeld in het eerste lid is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Relatie met het geldend bestemmingsplan

Voor zover niet anders bepaald in de artikelen 2 en 3 blijven de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Industrieterrein Koningsweg' en de 'Uniforme voorschriften industrieterreinen' onverminderd van kracht.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Industrieterrein Koningsweg.