

## **RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1570818

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne

Groningen,

Aan de raad,

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in onze gemeente hebben wij een ontwerp-bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne opgesteld. Het plangebied omvat de industrieterreinen Winschoterdiep en Euvelgunne ten zuiden van de Ringweg (Beneluxweg) en sluit aan op de bestemmingsplannen voor het Europapark en Eemspoort. Het bestemmingsplan maakt de in het Masterplan voorgestelde verbeteringsmaatregelen (zoals nieuwe fietsvoorzieningen) juridisch/planologisch mogelijk. Verder is het bestemmingsplan geactualiseerd. Zo is de verouderde bedrijvenlijst (waarin nog bedrijven als beenzwartbranderijen, bleekpoeder- en turfliedfabrieken voorkwamen) vervangen door een nieuwe bedrijvenlijst die deel uitmaakt van het Handboek Strakke Plannen, de leidraad die bij de actualisering van bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

In het plangebied komen tal van functies voor, waarvoor veelal op basis van een vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO) een bouwvergunning is verleend. Het gaat hierbij om horecavestigingen (zoals café De Ringweg en het Bastionhotel), bouwmarkten (Gamma) en vormen van grootschalige detailhandel (in het Groothandelscentrum Osloweg). Deze functies hebben in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming gekregen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 22 maart 2007 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingekomen:

1. fam. Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27;
2. de heer F.G. de Haan van I.C. Management Consultancy, namens de heer J.A. Talsma van Droogdok Groningen B.V.

### **Ad 1. Zienswijze familie Dijkhuis.**

\* Bestemming westelijke oever Hunzezone.

De familie Dijkhuis constateert dat in het ontwerp-bestemmingsplan Euvelgunne/Winschoterdiep de westelijke oever van de bestaande Hunzezone ook de bestemming "Bedrijven" heeft en verzoekt om een groene planologische bescherming,

die geen parkeren en bebouwing toelaat.

Commentaar.

Deze zienswijze van de familie Dijkhuis is juist: het gaat om een smalle strook groen, zoals op de bijbehorende ingezoomde luchtfoto is te zien, de smalle zone tussen het bestaande groen van de Hunzezone en de paarse bedrijvenbestemming. Deze strook heeft een breedte van circa 5 meter en heeft nu in het bestemmingsplan de bestemming Groenvoorzieningen gekregen, waarin geen parkeren is toegestaan.

\* Noordelijke driehoek tussen Gotenburgweg en Hunzezone.

De familie Dijkhuis ziet liever dat deze kavel geheel onbebouwd blijft, maar vindt dat als er toch gebouwd moet worden, de locatie met een lichtere categorie bedrijvigheid zou moeten worden ingevuld, beperkt van omvang en hoogte, met een concentratie van parkeerplaatsen rond de bouwlocatie. Dit is overeenkomstig de motie van Groen Links die bij de behandeling van het voorontwerp-bestemmings-plan is aangenomen. Hierin is opgenomen dat wij al het mogelijke moeten doen om schadelijke effecten van een eventuele horecavoorziening op deze kavel op de oude Hunzezone en het uitzicht vanaf de Gotenburgweg op de Hunzezone te voorkomen.

Commentaar.

De betrokken kavel heeft volgens het oude geldende bestemmingsplan Euvelgunne een bedrijfsbestemming. Het is een uitgeefbare (maar nooit uitgegeven) bedrijfskavel. De locatie maakt geen onderdeel uit van de groene Hunzezone die in het aangrenzende bestemmingsplan Eemspoort is opgenomen. De kavel vormt ook geen onderdeel van de stedelijke ecologische structuur. Volgens het oude geldende bestemmingsplan was iedere vorm van zware industriële bedrijvigheid hier mogelijk (t/m milieucategorie 5) en kon er wegens het ontbreken van bouwvoorschriften tot op de erfgrans worden gebouwd.

Bij de vaststelling van het Masterplan Winschoterdiep-Eemskanaal en het bijbehorende voorontwerp-bestemmingsplan heeft u besloten dat deze kavel een bedrijfsbestemming behoudt, en niet de bestemming Groenvoorzieningen of Hunzezone krijgt. Wat betreft functies is er binnen de bedrijfsbestemming een grotere variëteit mogelijk, waarbij ook horeca is toegestaan, overeenkomstig de voorschriften van Eemspoort. Vanwege de reeds gevestigde horecafuncties op Euvelgunne/Winschoterdiep (zoals restaurant De Ringweg) is de functie horeca ook op deze plek mogelijk.

Wat betreft de milieucategorieën is milieucategorie 4 het maximum; de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter, overeenkomstig de bouwhoogte volgens de Bouwverordening en de voorschriften van Eemspoort, met een bebouwings-percentages van 70%. De afstand tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter en de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens minimaal 3 meter.

Door de vorm van het perceel met een smalle punt aan de noord- en zuidzijde moet de bebouwing in het midden van het perceel worden geconcentreerd en blijft het uitzicht vanaf de Gotenburg op de Hunzezone mogelijk.

Concreet is er een bouwplan in voorbereiding voor een horecaonderneming met een hoogte van circa 10 meter en een bebouwingsoppervlakte van circa 20 x 25 meter, waarbij de parkeerplaatsen op het bedrijfsperceel worden afgescheiden door groen, in dit geval een blokhaag van 2,5 meter breed. Wij vinden deze invulling passend op

deze locatie en willen onze medewerking aan dit bouwplan verlenen. De Welstandscommissie zal het bouwplan nader beoordelen over de inpassing in de omgeving.

**\* Welstand.**

De familie Dijkhuis is van mening dat de Commissie voor de welstandszorg betreffende de bebouwing in De Hunze (oostelijk gedeelte) niet voldoende reikwijdte geeft aan de door u toegekende netwerktoets. Zij vinden dat in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan uitdrukkelijk aandacht besteed moet worden aan de Welstandsnota. Commentaar.

De toetsing op het gebied van de welstand geschiedt door een onafhankelijke Welstandscommissie. Het opnemen van nadere welstandseisen hoort in een bestemmingsplan niet thuis. De door de familie Dijkhuis aangehaalde voorbeelden hebben betrekking op het aangrenzende bestemmingsplan Eemspoort.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Euvelgunne/Winschoterdiep hebben wij getracht aansluiting te zoeken bij dit bestemmingsplan. Het opnemen van zwaardere welstandseisen vinden wij ook vanuit dit oogpunt niet op zijn plaats. Voor de toets is de Welstandsnota gemeente Groningen de leidraad. Hierin valt volgens kaart 1, Gebiedstypen, de bedoelde zone is Gebied 09 (industrieterreinen, kantoren en dienstverlening). Volgens kaart 3, De Netwerkkkaart, is de Euvelgunnerweg aangegeven als een 3<sup>e</sup> orde netwerk (netwerken met een belangrijke publieke of cultuurhistorische betekenis). Aan netwerken waarin landschappelijke elementen beeldbepalend zijn, blijft de bebouwing daaraan ondergeschikt.

Wat betreft de reclametoets: deze vindt plaats aan de reclamenota, maar het gebied is geen park of groen buitengebied waar in beginsel geen reclame is toegestaan. Het plangebied Euvelgunne/Winschoterdiep is een industriegebied, dat niet als park of groen buitengebied kan worden aangemerkt.

**\* Reclame op gebouwtje bij De Hunze.**

De familie Dijkhuis wijst er op dat het technische gebouwtje voor reclamedoeleinden wordt gebruikt en vraagt of dit kan worden verboden.

**Commentaar**

Het betreft een trafo-gebouwtje van Essent. In het kader van de nieuwe reclamenota wordt overleg gevoerd met o.a. Essent om op dit soort gebouwtjes en kasten frames aan te brengen om het plakken daarop beter te kunnen weren (illegale plakkerij kan dan gemakkelijker en sneller worden verwijderd). Dit is geen onderwerp dat met een bestemmingsplan kan worden geregeld. Hiervoor zijn de Nota Reclamebeleid en de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing.

**Ad 2. Zienswijze de heer F.G. de Haan.**

De heer De Haan heeft een zienswijze ingediend namens de heer J.A. Talsma, directeur van Droogdok Groningen B.V., waarin wordt gevraagd naar de visie van de gemeente over de Zweedse en Finse Haven. In het bestemmingsplan wordt een duidelijke uitspraak over toekomstige mogelijkheden en een samenhang met de nota "Watergang" en Verordening openbaar vaarwater gemist. Verder wijst de heer De Haan er op dat bij artikel 11, Water, geen afmeermogelijkheden voor beroeps- en bedrijfsschepen en laad- en losplaatsen bij de aan het Winschoterdiep gesitueerde bedrijven zijn opgenomen.

Commentaar.

Droogdok Groningen B.V. is gelegen in de Finse Haven, Bornholmstraat 18 en heeft als bedrijfsschip een ontheffing op basis van de Verordening openbaar vaarwater. Deze locatie valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, dat alleen het industrieterrein ten zuiden van de Beneluxweg bestrijkt.

Er bestaan in het kader van het revitaliseringsproject rond de havens plannen om meer ruimte langs de Bornholmstraat te krijgen, met meer zicht op het water. Dit betekent dat de huidige situatie niet gecontinueerd kan worden. In nader overleg met de betrokken ondernemers zal getracht worden een oplossing te vinden met mogelijk een ontsluiting elders in de haven.

In het kader van dit bestemmingsplan kunnen geen uitspraken over de toekomstige mogelijkheden van het havengebied worden gedaan.

Ten aanzien van de laad- en losmogelijkheden is bij de bestemming Water van het Winschoterdiep aangegeven dat deze vaarweg ter plaatse van de gevestigde industrie gebruikt mag worden voor het laden en lossen van schepen.

### **Overige punten.**

Luchtverkeer.

Op het ontwerp-bestemmingsplan is een reactie binnengekomen van de Luchtverkeersleiding Nederland. Deze organisatie beoordeelt of hoge bouwplannen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie- en landingshulpmiddelen. De reactie heeft waarschijnlijk te maken met het oprichten van een hoge zendmast van circa 130 meter hoogte op de zuidelijke punt van het Gideonterrein. De overige (standaard)hoogte bedraagt op het bedrijventerrein maximaal 15 meter. Deze hoogte is voor de luchtvaart geen probleem.

Bestemmingsplannen die gericht zijn op het realiseren van hoge bebouwing, zoals omschreven in de Beleidsnota Hoogbouw, zullen in het kader van het vooroverleg naar deze organisatie worden gezonden, net zoals voor de navigatie van het scheepvaartverkeer de plannen naar de afdeling kanalen van de provincie Groningen worden verstuurd.

Groen-, fiets- en communicatieparagraaf.

De communicatie met de gevestigde bedrijven heeft plaatsgevonden tijdens het opstellen van het Masterplan Winschoterdiep-Eemskanaal. Verder onderhouden wij contacten met de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost en de Klankbordgroep voor de Revitalisering. Berichten die voor de ondernemers van belang zijn worden opgenomen in de Nieuwsbrief Terreinwinst die vier keer per jaar verschijnt.

Op basis van het Masterplan hebben delen van het plangebied de bestemming Groenvoorzieningen gekregen. Daarbij gaat het om stroken langs de Europaweg en rond de Gideonbrug en bij de noordelijke entree van het gebied, tegenover het Groothandelscentrum. Verder krijgt naar aanleiding van de door de familie Dijkhuis ingebrachte zienswijze de westoever van de Hunzezone een positieve groenbestemming.

In het plangebied worden verbeteringen in de fietsstructuur aangebracht: zo is recent een vrijliggend fietspad langs de Bornholmstraat aangelegd en zijn plannen in voorbereiding voor een fietspad langs de Duinkerkenstraat (vanaf de Milieudienst naar de Rouaanstraat, een fietsverbinding die aansluit op de fietstunnel naar de Helperzoom) en een fietspad tussen de Antwerpenstraat en de Bornholmstraat, overeenkomstig de

"Nota StapOp! Fietsmaatregelen 2006-2010".

Planaanpassingen.

Door de loop der tijd is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten aanpassing behoeft.

*\* Bebouwingsregeling woonwagen-bedrijfsstandplaatsen.*

Aan de Gdanskweg op het terrein Euvelgunne is een locatie ontwikkeld voor 12 bedrijfsstandplaatsen: het zogenaamde kermisexploitantenterrein, waar bedrijfsloodsen met een bijbehorende bedrijfswoonwagen zijn gerealiseerd. Op grond van het oude bestemmingsplan Euvelgunne was het mogelijk ten behoeve van een bedrijf via vrijstelling een bedrijfswoning op te richten. In dit geval is dit gebeurd voor een aantal woonwagens die met de naastgelegen bedrijfsloods verbonden zijn. In het bestemmingsplan is voor deze locatie de bebouwingsregeling verfijnd, in die zin dat is opgenomen dat per bedrijfsstandplaats maximaal één bedrijfswoonwagen mag worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> voor de woonbebouwing, tot een maximale hoogte van 3,5 meter, waarbij de hoogte van de bijbehorende (romney)loods niet meer dan 6 meter mag bedragen.

*\* Locatie Bastionhotel hoek Bornholmstraat/Winschoterweg.*

Het Bastionhotel heeft uitbreidingsplannen aan de voorzijde van het gebouw. Aan deze zijde is voldoende ruimte en een uitbreiding is planologisch op deze plek niet bezwaarlijk. De uitbreiding vereist een kleine aanpassing van de bouwgrens aan de noordoostzijde van het perceel. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Verder is met het oog op een mogelijke doortrekking van de Gotenburgweg naar de Winschoterweg en de aanleg van 2 nieuwe rotondes in het gebied ten zuiden van het Bastionhotel in het bestemmingsplan een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid opgenomen van Bedrijfsdoeleinden naar Verkeersdoeleinden, zodat deze nieuwe verkeerssituatie kan worden gerealiseerd zodra de plannen concreet genoeg zijn en de financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn.

*\* Facilitycenter.*

Het bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne bevat net als het nieuwe plan Westpoort de mogelijkheid een facilitycentrum op te richten met ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijfsactiviteiten. Vanwege de uniformiteit is het aan te raden hiervoor dezelfde omschrijving op te nemen, zoals die in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Westpoort is opgenomen:

"een "facilitycenter" met voorzieningen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zoals een congres- en hotel/restaurant, een infocentrum, financiële dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en detailhandelvoorzieningen met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van ten minste 4.000 m<sup>2</sup> en ten hoogste 8.000 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 300 m<sup>2</sup> detailhandel."

*\* Kleinschalige horeca Gideonbrug.*

Om de ontwikkeling van een kleinschalige horecafunctie in de omgeving van de Gideonbrug mogelijk te maken, overeenkomstig het Masterplan Winschoterdiep-Eemskanaal, is bij de bestemming Groenvoorzieningen voor deze locatie een vrijstellingsbepaling opgenomen voor een klein gebouw met een oppervlakte van

maximaal 100 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 3,5 meter.

*\* Milieucategorie 5 Bornholmstraat.*

In het ontwerp-bestemmingsplan waren 2 locaties aangeduid met de vestigingsmogelijkheid voor milieucategorie 5: het terrein van Simmeren B.V. en een terrein langs het Winschoterdiep aan de Bornholmstraat. Het was de bedoeling hier zand- en grinthandel Siebesma & Van der Veen naar toe te verplaatsen. Dit bedrijf verhuist naar een locatie elders en het terrein is inmiddels uitgegeven aan een lichtere vorm van bedrijvigheid. Daarmee is de noodzaak om hier de zware milieucategorie 5 toe te staan vervallen. Hierom komt deze aanduiding op de plankaart niet meer voor en is vestiging tot en met milieucategorie 4 mogelijk.

**Besluitpunt.**

Gelet op het vorenstaande stellen wij u, met inachtneming van de in dit raadsvoorstel aangegeven wijzigingen, voor te besluiten:  
het bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne vast te stellen op grond van artikel 25 WRO.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.