

Commentaar.

Door de voorgestelde wijzigingen, het toestaan van meerdere bedrijfsactiviteiten op het perceel Euvelgunnerweg 37a en het terugbrengen van het bouwperceel overeenkomstig de ligging in het bestemmingsplan Eemspoort, zijn wij voor een deel aan de zienswijze van Eemsland BV tegemoet gekomen. Verder wordt Eemsland, zoals eerder aangegeven, niet geschaad ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Naar onze mening is de kans op planschade als gevolg van deze planherziening dan ook niet groot. Mocht deze zijn ontstaan, dan dateert dit uit de tijd dat het bestemmingsplan Eemspoort is vastgesteld (27 mei 1998), toen het nieuwe industrieterrein hier in de plaats kwam van het agrarische buitengebied.

Sinds die tijd zijn door Eemsland BV geen concrete plannen op het nog resterende perceel ontwikkeld.

In januari 2005 heeft met de heer Berends een gesprek plaatsgevonden over het realiseren van drie bedrijven met drie bedrijfswoningen op het perceel Euvelgunnerweg 37a. Daarin hebben wij aangegeven dat wij het bestemmingsplan zo interpreteren dat dit verzoek niet kan worden gehonoreerd. Wij hebben dit verwoord in onze door Eemsland BV aangehaalde brief van 10 februari 2005. Dit heeft er toe geleid dat Eemsland BV een bouwaanvraag heeft ingediend voor het oprichten van één bedrijfswoning bij de bestaande melkveehouderij. In procedureel opzicht heeft de Raad van State onlangs (uitspraak 11 maart 2009) het beroep van Eemsland BV betreffende het niet meewerken aan het verzoek voor drie bedrijven met drie bedrijfswoningen ongegrond verklaard, omdat de brief van 10 februari 2005 geen besluit is op grond van de Algemene wet bestuursrecht. De Raad van State is inhoudelijk niet op de zaak ingegaan.

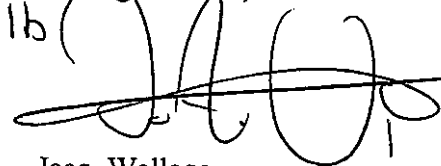
Naar onze mening lijdt Eemsland BV door de nu voorliggende bestemmingsplanherziening geen planschade; daarom hebben wij geen bedrag voor planschade opgenomen.

Het staat Eemsland BV te allen tijde vrij een verzoek voor planschade in te dienen. Hierover zal de onafhankelijke Schadebeoordelingscommissie dan een advies uitbrengen.

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:
het bestemmingsplan "Herziening Eemspoort Hunzezone" vast te stellen op grond van artikel 3.8 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

1b 

Jacq. Wallage.

de secretaris,



H.P. Bakker.

Nieuwbouw met meer bedrijfswoningen vinden wij vanwege het economische belang van Eemspoort en het beleid terughoudend te zijn met nieuwe bebouwing in de Hunzezone niet wenselijk. Bovendien wordt op deze wijze afbreuk gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Om deze reden zijn wij mening dat op het perceel Euvelgunnerweg 37a maximaal één nieuwe bedrijfswoning mag worden opgericht. In het geval de melkveehouderij wordt opgeheven, kan deze woning worden gebruikt als bedrijfswoning voor de hier aanwezige kleinschalige bedrijvigheid als aangegeven in milieucategorie 1 en 2 van de bijbehorende Lijst van bedrijfstypen.

3.3. Wijzigen van bestemming "Bedrijven" in "Natuur".

Eemslan BV is van mening dat er geen planologische redenen aanwezig zijn om het perceel met de bestemming "Bedrijven" zoals opgenomen in het bestemmingsplan Eemspoort te veranderen.

Commentaar.

Het bestemmingsvlak is ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan Herziening Eemspoort Hunzezone veranderd naar aanleiding van de inspraakreactie van Eemslan BV van 21 juli 2008, waarin wordt verzocht het bestemmingsvlak uit te breiden in de richting van de Euvelgunnerweg in verband met de wenselijkheid bedrijfswoningen zoveel mogelijk aan de Euvelgunnerweg te situeren. De situering van het bestemmingsvlak is naar aanleiding van dit verzoek aangepast, waarbij de oppervlakte gelijk is gebleven. Vanwege het primaat van de bestemming "Natuur" in de Hunzezone is de bedrijfsbestemming niet vergroot. Nu Eemslan BV verzoekt de bestemming "Bedrijven" op het perceel Euvelgunnerweg 37a conform het bestemmingsplan Eemspoort te handhaven en op het betrokken perceel niet meer dan één bedrijfswoning mag worden gebouwd, hebben wij het bestemmingsvlak met de aanduiding bedrijven aangepast overeenkomstig het oorspronkelijke voorstel, zoals opgenomen in het voorontwerp-plan.

De plankaart is hierop aangepast.

34. Geen bebouwingsvoorschriften voor bestaand melkveebedrijf.

Eemslan BV merkt op dat in het ontwerpplan de bebouwingsmogelijkheden voor de bestaande melkveehouderij niet duidelijk zijn.

Commentaar.

Op grond van het bestemmingsplan Eemspoort zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, alsmede bedrijven die hier bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het plan.

Dit recht is ook in het nieuwe plan Herziening Eemspoort Hunzezone van toepassing. In het plan Eemspoort had het perceel, waar de bestaande opstallen zijn gesitueerd, de bestemming "Hunzezone", met de aanduiding "bedrijfsdoeleinden toegestaan". In het herzieningsplan heeft dit perceel de bestemming Bedrijven (paars gekleurd). In de doeleindenomschrijving is bepaald dat naast de genoemde categorieën 1 en 2 het perceel Euvelgunnerweg 37a mede bestemd is voor agrarisch gebruik.

De bestaande melkveehouderij mag worden voortgezet, omdat dit een bestaand bedrijf is dat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig was.

Ten aanzien van de bebouwingsbepalingen gelden dezelfde bepalingen als voor de

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1796034

Registratienummer : GR 09.1896134
Ingekomen op : 17 APR 2009

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Herziening Eemspoort Hunzezone"

Groningen, 17 APR 2009

Aan de raad,

Voor het gebied van de Hunzezone dat gesitueerd is op het bedrijventerrein Eemspoort hebben wij een ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht.

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit dat u op 31 oktober 2007 heeft genomen om dit gebied te beschermen tegen ongewenst gebruik en ongewenste bebouwing.

Het ontwerpplan heeft van 17 september tot en met 29 oktober 2008 ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening.

Op het plan zijn de volgende zienswijzen binnengekomen:

1. H. Koopmans, Euvelgunnerweg 30, 9723 CV Groningen (telefonisch).
2. Th.F.K., F.W.J. en H.T.E. Dijkhuis, p/a Euvelgunnerweg 27, 9723 CV Groningen.
3. Eemsland BV, dhr. J. Berends, Everstraat 44, 6142 BD Einighausen, voor het perceel Euvelgunnerweg 37a.

Bovengenoemde personen hebben eerder een inspraakreactie ingediend. Deze reacties en ons commentaar zijn opgenomen in paragraaf 5.1. van het bestemmingplan.

Ad 1. H. Koopmans, Euvelgunnerweg 30.

De heer Koopmans pleit er voor het noordelijke deel van zijn perceel, dat nu een verouderde appelboomgaard is, de bestemming Natuur te geven. Een eventuele uitbreiding van de bestaande bebouwing zal niet op deze plek plaatsvinden, maar aan de achterzijde (oostkant) van het bestaande pand. De heer Koopmans stelt hierbij als voorwaarde dat de gemeente zorgt voor nieuwe aanplant van oude boomrassen en een herinrichting van de oude appelhof.

Verder blijft de heer Koopmans tegen een uitbreiding van bebouwing van Bos Catering BV, Euvelgunnerweg 31 langs de Verlengde Bremenweg. Deze zou naar zijn mening aan de zuidzijde van het pand moeten plaatsvinden in verband met een beter doorzicht naar het centrale deel van de Hunzezone.

en leidt tot planschade. Het perceel is in 2007 aangekocht. Wij vinden het niet wenselijk dat in deze situatie en slechts 2 jaar na aankoop de bouwmogelijkheden worden ingeperkt.

Met de bebouwingsbepalingen van het oude plan Eemspoort en de nu voorliggende Herziening Eemspoort Hunzezone, waarin een maximale hoogte wordt toegestaan van 8 meter en perceelgrensafstanden van minimaal 10 tot 15 meter in acht moeten worden genomen, kan worden voorkomen dat er nieuwe grootschalige bedrijfsbebouwing wordt opgericht. Bovendien kunnen aan de bebouwing nadere eisen worden gesteld in verband met de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en zal de Commissie voor de Welstandszorg het bouwplan beoordelen op onder meer de inpasbaarheid in de omgeving, dat wil zeggen in de context van de landschappelijke Hunzezone.

Wat betreft de appelhofjes kunnen wij ons vinden in het standpunt van de familie Dijkhuis, en stellen net als bij het perceel Euvelgunnerweg 30 voor dit bestaande gebruik op het perceel Euvelgunnerweg 27 positief te bestemmen en de bestemming Natuur te geven.

De plankaart is hierop aangepast.

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden van het perceel Euvelgunnerweg 37a hebben wij de nieuwe bebouwingsmogelijkheden beperkt gehouden (zie hieronder bij zienswijze 3, Eemsland BV).

Ad 3. Eemsland BV (de heer J. Berends).

De heer Berends van Eemsland BV geeft na een beschrijving van de ontwikkelingen en het beleid met de betrekking tot de Hunzezone zijn zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan.

3.1 Aantal bedrijven per bestemmingsplanvlak.

Volgens Eemsland BV zijn er geen goede redenen aanwezig om de bedrijfsbebouwing te beperken tot één bedrijf. Eemsland BV pleit voor het toestaan van meerdere bedrijven binnen één bestemmingsvlak. Dit kan het vestigingsklimaat voor kleine bedrijven versterken zonder dat dit ten koste gaat van het groene karakter van de Hunzezone.

Commentaar.

Wij hebben begrip voor dit standpunt. Op het perceel Euvelgunnerweg 37a staan drie agrarische bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 2.100 m², verdeeld over een grote en een kleinere veestal en een werktuigenloods (respectievelijk circa 1.100, 600 en 400 m²). Zoals Eemsland BV aangeeft, mag het huidige agrarische gebruik worden voortgezet. Bij beëindiging van de melkveehouderij mag het perceel worden benut voor kleinschalige bedrijvigheid. De bestaande opstallen mogen - in geval de melkveehouderij is opgeheven - worden aangewend voor lichte vormen van bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 volgens de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfstypen. Dit was in het oude geldende bestemmingsplan Eemspoort het geval en blijft ook in de voorliggende planherziening mogelijk.

Wij zijn van mening dat op basis van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Eemspoort (artikel 1, lid 11) bij het perceel Euvelgunnerweg 37a sprake is van één bouw- of bedrijfsperceel: "een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan