

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1427824

Registratienummer : GR 07.1431385

Ingekomen op : 13 september 2007

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit "Hunzezone 2"

Groningen, 13 september 2007

Aan de raad,

In uw raad van 19 oktober 2005 heeft u ten behoeve van een partiële herziening van het bestemmingsplan Eemspoort een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied van de Hunzezone. Dit voorbereidingsbesluit is voor een periode van 2 jaar genomen. Het besluit is op 2 november 2005 bekendgemaakt en loopt 3 november 2007 af.

Het voorbereidingsbesluit is, zoals wij in het raadsvoorstel van 2005 hebben beschreven, genomen in verband met de onduidelijkheid over het aantal van 10 bedrijfswoningen en de plekken waar deze mogen worden gerealiseerd. In de praktijk is gebleken dat de toelichting, voorschriften en plankaart op dit onderdeel verschillend geïnterpreteerd kunnen worden.

Het ligt daarom in ons voornemen het bestemmingsplan Eemspoort voor wat betreft het gebied van de Hunzezone te herzien en de bebouwingslocaties exact op de plankaart vast te leggen, zodat over de bouwmogelijkheden in de Hunzezone geen misverstand (meer) kan ontstaan.

In de Hunzezone gaat het in het bijzonder om twee locaties: het oude tolhuis, Euvelgunnerweg 40 en de bestaande veestallen op het perceel Euvelgunnerweg 37a.

Het voormalige tolhuis op de hoek van de Euvelgunnerweg/Olgerweg is te klein voor het realiseren van een woon-werkcombinatie die voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Het perceel is niet groot genoeg om een bedrijfsruimte te realiseren die twee keer zo groot is als de oppervlakte van de bijbehorende bedrijfs-woning (een voorwaarde die is opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften). Vanwege het primaat van de industrie ligt het in onze bedoeling hier alleen bedrijfsdoeleinden toe te staan en dit in de bestemmingsplanherziening expliciet op te nemen.

Midden in de Hunzezone zijn de stallen van een melkveehouderij gesitueerd. Deze zijn in eigendom van Eemsland BV. Deze onderneming heeft op 18 februari 2005 een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van één bedrijfswoning bij deze stallen. Deze bouwvergunning hebben wij niet verleend, omdat daarmee het aantal woningen in de Hunzezone het maximum aantal van 10 zou overstijgen en omdat op het moment van het indienen van de bouwaanvraag de stalruimte leeg stond (geen bedrijf, dus geen bedrijfswoning was onze gedachtegang).

De weigering van de bouwaanvraag is aangevochten bij de voorzieningenrechter. De gerechtelijke procedure heeft lang geduurd en leidde op 27 juni 2007 tot de uitspraak dat het ingestelde beroep gegrond is verklaard. Volgens de voorzieningenrechter is op het perceel nog een bestaand (agraris) bedrijf gevestigd en volgens de bepalingen van het bestemmingsplan is het mogelijk hier een bedrijfswoning bij te bouwen. Wel stelt de voorzieningenrechter in haar uitspraak dat door onderzoek moet komen vast te staan dat het bij de bouwaanvraag, zoals die is ingediend, gaat om een bedrijfswoning die voor de uitoefening van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is.

Wij waren aanvankelijk van plan de bestaande stallen van Eemsland BV net als het genoemde tolhuis een bedrijfsbestemming te geven zonder bedrijfswoning, om nieuwe bebouwing in de kwetsbare Hunzezone te voorkomen en het aantal bedrijfswoningen tot 10 te beperken.

Nu de uitspraak van de voorzieningenrechter er ligt, zal het concept moeten worden aangepast, waarbij wij voornemens zijn de opstallen van Eemsland te bestemmen overeenkomstig het huidige gebruik met één bijbehorende (agraris) bedrijfswoning, waardoor het aantal bedrijfswoningen in de Hunzezone op 11 zal uitkomen.

Vanwege de rechterlijke procedure was het niet mogelijk de concept-herziening voor de Hunzezone in de inspraak te brengen en het planologisch vooroverleg op te starten. Dit betekent dat er nog geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, dat de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overneemt.

Wij stellen u daarom voor voor de Hunzezone opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen, dit keer voor de periode voor één jaar.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan Eemspoort wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit behorende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit "Hunzezone 2");
- II. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;

- III. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op één jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.