

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 8331/8434
Onderwerp Ontwerp-bp Driehoek Peizerweg/Zuiderweg

Aan de leden van raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 30 SEP 2010

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO10.2377501

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw, heer,

Aanleiding en doel

De aanleiding voor het maken van dit bestemmingsplan zijn de plannen voor meer bedrijvigheid in het plangebied. Voor de zuidkant van het gebied wordt aansluiting gezocht bij de bedrijven van het bedrijventerrein Kranenburg-West. In de noordelijke punt gaat het om een toevoeging van kavels met een combinatie van wonen en werken. Ten slotte wordt langs de oostkant van het gebied, langs de Peizerweg, een nieuwe ecologische zone toegevoegd. Om deze wijzigingen mogelijk te maken is bijgaand bestemmingsplan opgesteld.

Het bedrijventerrein Driehoek Peizerweg kent twee bedrijfstypen. Een logische invulling voor de zuidzijde van de kavel is bedrijvigheid waarmee Kranenburg-West als het ware wordt afgemaakt. Er ontstaat een reeks van bedrijfsbebouwing langs de A7. In het noordelijke gedeelte wordt aangesloten op de aanwezige lintbebouwing. Hier zijn 5 woon-werk kavels gepland. De woning in de punt wordt een woning met kantoor aan huis.

Aan de achterzijde van de meest noordelijke bestaande woning grenst nog een stukje grond dat moeilijk te bereiken is. Besloten is om hier water te realiseren, om te kunnen voldoen aan de watertoets maar ook om een overgang te realiseren tussen de bestaande en de nieuwe kavels. Tien procent van de nieuw aan te leggen verharding moet gecompenseerd worden door de aanleg van water om regenwater te kunnen opvangen en te kunnen dienen als buffer.

De woon-werk kavels worden ontsloten via de Zuiderweg, net als de naastgelegen kavels. De opritten worden per twee woningen gecombineerd, zodat er drie nieuwe aansluitingen moeten worden gemaakt. Het zuidelijke gedeelte, de bedrijfskavel, wordt middels één aansluiting op de Zuiderweg (waar ook de lintbebouwing staat) ontsloten. Naar aanleiding van overleg met de brandweer is inmiddels besloten om voor calamiteiten een tweede aansluiting te maken vanaf de busbaan.

Participatie, inspraak en overleg

Tijdens de planontwikkeling zijn in het gebied twee informatieavonden voor bewoners gehouden. De eerste was in het begin van de planvorming in november 2008, de tweede in augustus 2009. De direct omwonenden van het plangebied zijn eerst uitgenodigd om iets te vinden van de toenmalige planschets. Op de tweede bijeenkomst is een iets ruimer gebied betrokken in de uitnodigingen en hebben wij laten zien hoe het plan naar aanleiding van de eerste bijeenkomst is aangepast. Daarnaast is uitgelegd hoe de procedure van een bestemmingsplanwijzing eruit ziet. In september 2009 hebben wij aan de omliggende bedrijven een mondelinge toelichting gegeven op de plannen voor de locatie.

Op 9 februari 2010 is het voorontwerp-bestemmingsplan Driehoek Peizerweg – Zuiderweg vrijgegeven voor inspraak en overleg. Tijdens de inspraaktermijn van vier weken zijn op de inspraakavond van 2 maart 2010 mondelinge inspraakreacties ingediend. Deze hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie het bij dit besluit gevoegde inspraakrapport). In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. De opmerkingen van de brandweer hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Hieronder zijn deze toegelicht.

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

De inspraak heeft tot de volgende wijzigingen geleid:

- De zorgen van omwonenden ten aanzien van de hoogte van het bedrijfspand zijn nog eens expliciet opgenomen in de inspraakparagraaf van het bestemmingsplan.
- De bouwgrens van de bedrijfsbebouwing aan de Zuiderweg is wat teruggelegd.

Het overleg heeft tot de volgende wijzigingen geleid:

- De oorspronkelijke teksten voor de aspecten ‘bestrijdbaarheid’ en ‘zelfredzaamheid’ zijn verwijderd en vervangen door teksten afkomstig van de regionale brandweer. De beoordeling door de brandweer heeft niet geleid tot aanpassing van de paragraaf aangaande externe veiligheid of van de conclusie van de motivatienotitie. De tekst van de gewijzigde notitie Verantwoording Groepsrisico is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- Het advies van de brandweer om in het kader van de bereikbaarheid een tweede ontsluiting te creëren om daarmee het groepsrisico wezenlijk te beperken wordt opgevolgd. De tweede ontsluiting vanaf de busbaan zal enkel door de brandweer worden gebruikt bij calamiteiten. Het gaat om een opstelplaats voor een brandweerwagen, maximaal 5 meter vanaf het water en maximaal 40 meter vanaf de ingang van het gebouw. De noodontsluiting wordt ingevuld met graskeien en een duiker om de ecologische zone te respecteren. Door het opvolgen van het advies van de brandweer wordt de bedrijfsbebouwing tweezijdig bereikbaar én er ontstaat tevens een tweede ontvluchtingsmogelijkheid in het kader van zelfredzaamheid. Een tweede aanpassing die zorgt voor inperking van het groepsrisico is het aanleggen van

een extra bluswaterkraan bij de ingang van het terrein aan de Zuiderweg. Op de genoemde plek wordt een kraan gerealiseerd. Beide aanpassingen, tweede ontsluiting en bluswaterkraan, leiden niet tot aanpassingen in dit bestemmingsplan, maar worden gerealiseerd bij de uitvoering van het plan. In paragraaf 6.2 en 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is een uitgebreide verantwoording van de wijzigingen opgenomen.

Geluidontheffingen

Voor de ontwikkeling van de Driehoek Peizerweg – Zuiderweg geldt dat uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat bij uitvoering van het ontwerp er op sommige gevels van de woningen een geluidbelasting optreedt van meer dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting blijft beneden de maximale toelaatbare geluidbelasting. Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde moet een hogere waarde besluit vastgesteld worden. De ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid wordt tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kunnen gedurende 6 weken zienswijzen worden ingediend.

Externe veiligheid

Uit de resultaten van het externe veiligheidsonderzoek blijkt dat het groepsrisico voor het bestemmingsplan volledig wordt veroorzaakt door één risicobron, te weten de rijksweg A7. Het gemeten groepsrisico is laag en blijft duidelijk onder de oriëntatiewaarde. De geplande ontwikkeling leidt tot een toename van het groepsrisico, maar deze toename is gering. De *kans* op een calamiteit neemt niet toe als gevolg van de in het stedenbouwkundig plan omschreven activiteiten. Aan de normen van het plaatsgebonden risico (PR) wordt voldaan. De verhoging van het groepsrisico als gevolg van de toename van de personendichtheid door de geplande nieuwbouw wordt acceptabel geacht. Vandaar dat ons college heeft ingestemd met de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Driehoek Peizerweg – Zuiderweg.

Uitvoerbaarheid / grondexploitatie

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is op economische uitvoerbaarheid getoetst. In hoofdstuk 7 van de bestemmingsplantoelichting is aangetoond dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. De exploitatiebegroting wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan aan uw raad ter besluitvorming aangeboden, waarbij ook het benodigde uitvoeringskrediet wordt aangevraagd.

Verder is het op basis van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 (Grondexploitatie) noodzakelijk een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen, als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als de gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Vervolg

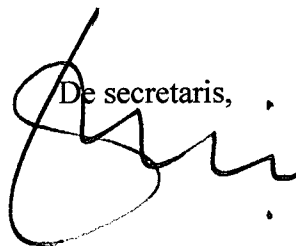
Het plan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van zes weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij uw raad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen zal het plan voor vaststelling aan u worden voorgelegd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the text 'De burgemeester,'. The signature is highly cursive and includes a large loop at the end.

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, written over the text 'De secretaris,'. The signature is cursive and appears to be a single name.