



Telefoon 050- 367 83 31/
Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan Driehoek P/Z

Aan de leden van raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 1 1 FEB 2010

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO10.2145021

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over ons besluit om het voorontwerp-
bestemmingsplan Driehoek Peizerweg/Zuiderweg vrij te geven voor inspraak en voor-
overleg. Wij hebben het plan ter informatie in de visietrommel gelegd.

Aanleiding

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 wer-
ken. Ten slotte wordt langs de oostkant van het gebied, langs de Peizerweg, een nieu-
we ecologische zone toegevoegd. Om deze wijzigingen mogelijk te maken is bijgaand
bestemmingsplan opgesteld.

Het bedrijventerrein Driehoek Peizerweg, op te vatten als inbreiding, kent twee be-
drijfstypen. 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 ge-
compenseerd worden door de aanleg van water om regenwater te kunnen opvangen en
te kunnen dienen als buffer.

In september 2009 hebben wij aan de omliggende bedrijven een mondelinge toelichting gegeven op de plannen voor de locatie.

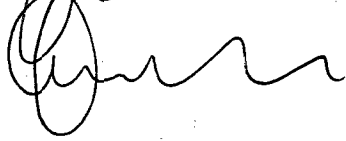
Inspraak en vooroverleg

Het plan hebben wij vrijgegeven voor mondelinge en schriftelijke inspraak. Daarnaast is het plan aan een aantal overheids- en semi-overheidsinstanties voorgelegd in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

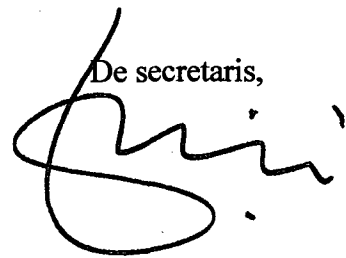
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
van Groningen,

De burgemeester,



De secretaris,



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.

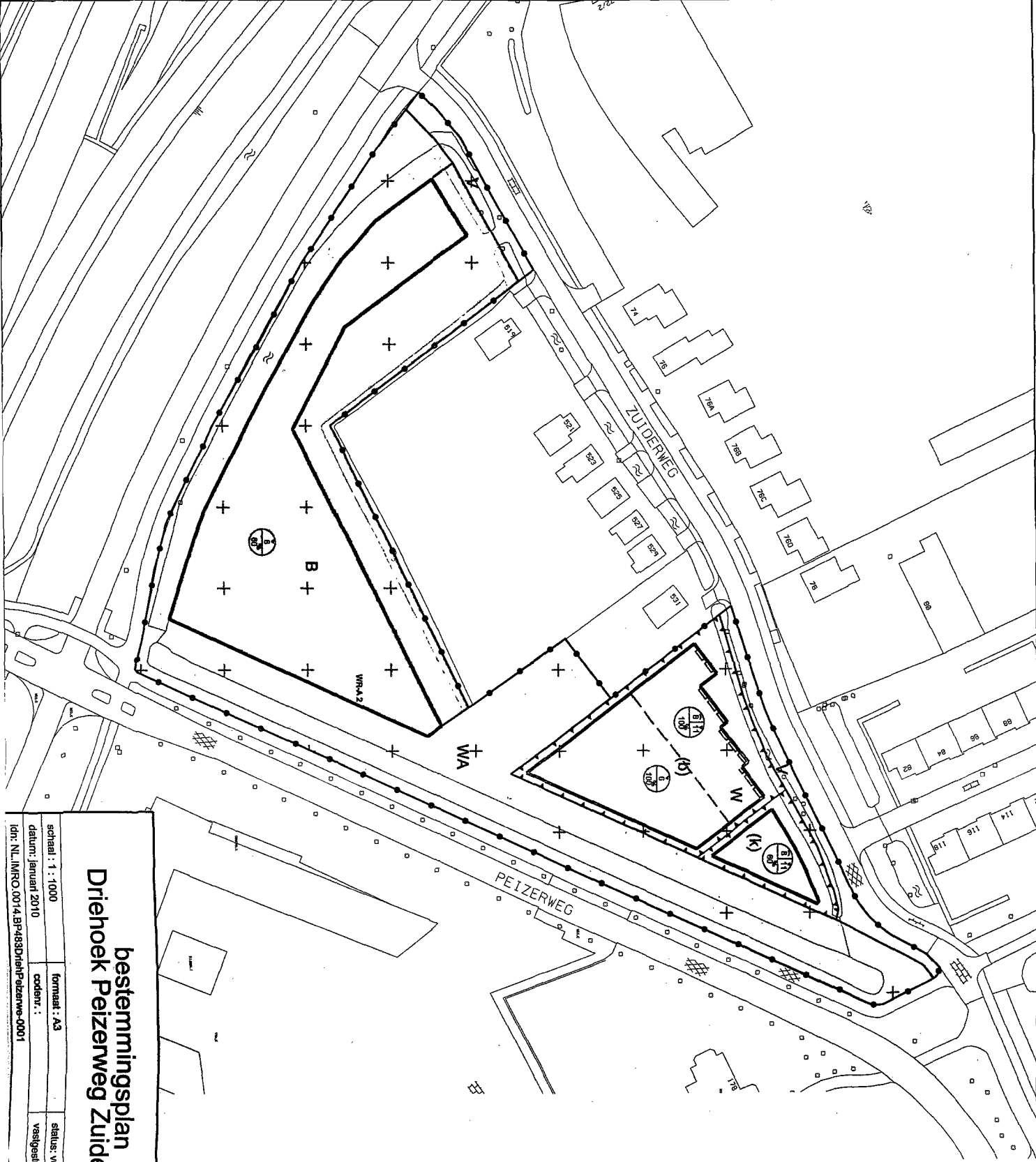
Voor deze ontwikkeling is geluid als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. De ontwikkeling ligt binnen een zone van de Wet geluidhinder waar akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor deze ontwikkeling heeft Adviesbureau WMA een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek 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. Dit (ontwerp) hogere waarde besluit moet worden genomen voordat het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling wordt vastgesteld.

Participatie

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.

De bewoners zijn positief over de invulling van de woon-werk kavels. Deze kavels en de bebouwing sluiten aan bij de bestaande situatie. De hoek achter Zuiderweg 531 wordt ingevuld met watercompensatie. Dit was een lastig te ontsluiten locatie waar mogelijk een loods achter de bestaande bebouwing zou komen. Toen bleek dat er extra water gecompenseerd moest worden, is het plan zo aangepast dat er water met een groene inrichting op deze plek komt. Dit lost ook de bezwaren van de omwonenden op dit punt op.

Voor de bedrijvenlocatie is in eerste instantie aan een hoger gebouw gedacht van vier of vijf lagen. Dat stuitte in de eerste bijeenkomst op veel weerstand en daarom is stedenbouwkundig nog eens goed gekeken of dit anders valt op te lossen. De uitkomst is om op de locatie twee lagere gebouwen op te nemen van twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag. Er is dan precies voldoende ruimte voor het aantal benodigde parkeerplaatsen, die in het plan tussen de nieuwe bebouwing en de achterzijde van de bestaande kavels liggen. De nieuwe panden sluiten dan stedenbouwkundig aan bij het bedrijfsterrein Kranenburg West, langs de Eemsgolaan. Het College is van mening dat invulling op deze manier goed passend is op de locatie. De omwonenden zijn echter van mening dat dit nog te fors is voor deze plek.



Bestemmingsplangebied
Bestemmingsplangebied

Bestemmingen
B Bedrijf
V Verkeer
WA Water
W Wonen

Dubbelbestemmingen
MR-A1z Waarde - Archeologie 2

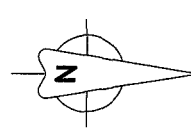
Aanduidingen (functieaanduiding)
(b) bedrijf
(k) kantoor

Aanduidingen (bouwvlak)
 bouwvlak

Aanduidingen (maatvoering)
 maatvoeringsvlak

Aanduidingen (matricsymbool)
 maximale groot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentages (%)
 maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentages (%)

Aanduidingen (figuur)
 gevellijn
 Gebruikte ondergrond
 GBBG 10-2009



bestemmingsplan Driehoek Peizerweg Zuiderweg

schaal : 1 : 1000
 datum: januari 2010
 dnr: NL.IMRO.0014.BP483DriehPeizerwe-0001

formaat : A3
 codenr :
 status: voorontwerp
 vastgesteld :



stad
 DIENST ROEIZ
 Gedempe Zuiderlep 98
 9711 HL Groningen
 tel 050 - 3679111