

Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost

Steller J. Klok

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678106 Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO12.3347142

Datum **3 0 NOV 2012** Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Met deze brief informeren we u over het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost. Het plangebied omvat het industriegebied Groningen Zuidoost aan de zuidzijde van de A7, waarin verschillende bedrijventerrein zijn gesitueerd, zoals Winschoterdiep-Eemskanaal, Euvelgunne, Eemspoort/ Eemspoort-Zuid en de Stainkoel'n. Voor dit gebied heeft u op 28 maart 2012 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit in verband met de revisie van de milieuvergunning voor het Afvalbrengstation. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen 2006 (Bevi) mogen zich in de nabije omgeving geen kwetsbare objecten zoals woningen, scholen en kantoren vestigen. Enkele oude bestemmingsplannen sloten dit niet geheel uit. In het nieuwe bestemmingsplan zijn kwetsbare objecten nu overal uitgesloten.

Voor het bestemmingsplan is gekozen voor één verzamelnaam: Bedrijventerrein Zuidoost. In dit plangebied valt ook het nieuwe nog uit te geven bedrijventerrein Roodehaan (voorheen Eemspoort-Zuid). Voor dit terrein is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat referentiebeelden bevat over hoe de inrichting wordt gedacht. Het document dient als handreiking bij de kaveluitgifte en als toetsingskader voor de Welstand.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost hebben wij met het Beeldkwaliteitsplan Roodehaan vrijgegeven voor inspraak en overleg.

Project actualisering bestemmingsplannen

Per 1 januari 2006 is het project versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen van start gegaan. Doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de geëiste tien jaren geactualiseerd zullen zijn. Voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost is binnen dit project tot stand gekomen. In het gebied gelden op dit moment enkele verouderde bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt deze oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader waarbij bestaande planologische rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

Hoofdzaken

Het nieuwe bestemmingsplan is hoofdzakelijk een bevestiging van de bestaande feitelijke situatie en/of de vigerende juridisch-planologische regeling voor het plangebied.

Het bedrijventerrein Roodehaan is ten opzichte van de vorige geldende bestemmingsplan enigszins gewijzigd: er is een driehoekige punt agrarische grond met een oppervlakte van 3,25 ha langs de A7 aan het plan toegevoegd, ten koste van de zuidrand van het plangebied met dezelfde oppervlakte. Op deze wijze wordt een beter uitgeefbaar bedrijventerrein verkregen en is er geen strijd met de Provinciale Omgevingsverordening, omdat de oppervlakte bedrijventerrein niet toeneemt. Op het bedrijventerrein Roodehaan bevindt zich aan de Oude Roodehaansterweg nu nog de manege Advendo. Deze manege is in het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd. Aan het perceel wordt een bedrijfsbestemming toegekend die aansluit bij de planregels die voor de bebouwing in de Hunzezone gelden. Deze keuze is in de lijn met de overeenkomst die wij met Advendo hebben gesloten om de manege in 2013 te ontruimen.

Voor het gedeelte Euvelgunne-Eemspoort is het van belang te vermelden dat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe autoverbinding tussen Euvelgunne en Meerstad via de (Verlengde) Bremenweg. Het ziet er door de huidige economische situatie en de stagnatie van de woningbouw in Meerstad niet naar uit dat deze route in de komende 10 jaar wordt aangelegd. Bovendien zijn de kosten erg hoog, omdat voor de aanleg een bestaand bedrijf in Euvelgunne moet worden aangekocht en geamoveerd. Om deze reden is in het bestemmingsplan geen autoverbinding opgenomen. Wel is het op grond van de planregels mogelijk een fietsverbinding aan te leggen. De bereikbaarheid van Meerstad en het in ontwikkeling zijnde woongebied Meeroevers voor het autoverkeer geschiedt aan de noordzijde via de opgewaardeerde Driebondsweg met een vrijliggend fietspad. Deze weg sluit in de toekomst via een nieuwe brug aan op de Sontweg. Om dit mogelijk te maken is het nieuwe bestemmingsplan Sontwegtracé opgesteld. Aan de zuidzijde is Meerstad bereikbaar vanaf het nieuwe knooppunt Roodehaan langs de Europaweg, via de Olgerweg en de Middelberterweg.

In de noordoost hoek van Eemspoort is door de aanleg van het Euvelgunnetracé in de bocht bij Driebond een gebied vrijgekomen, dat op termijn nader zou kunnen worden ingevuld met één of meerdere bedrijfskavels. Omdat een deel van deze locatie nog een verkeersbestemming heeft, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfsdoeleinden opgenomen.

Een andere nieuwe ontwikkeling is de aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute langs de westzijde van het Winschoterdiep naar het Eemskanaal. Deze route is van belang in het kader van de revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal, waarmee uw raad heeft ingestemd. Op basis van de planregels van het bestemmingsplan is de aanleg van deze ontsluitingsroute mogelijk. Er hoeft geen aparte planologische procedure te worden gevolgd.

Tot slot dient vermeld te worden dat vanwege een grotere flexibiliteit bij de gronduitgifte grootschalige detailhandel zoals bouwmarkten nu op basis van het gemeentelijke beleid overal in het plangebied wordt toegestaan. Uitzondering blijft detailhandel in food en meubelen. Deze vormen van detailhandel zijn op het bedrijventerrein Zuidoost niet toegestaan. (Ondersteunende lichte) horeca zoals broodjeszaken en restaurants kan overal op het bedrijventerrein worden gevestigd.

Participatie, inspraak en overleg

Over het voorontwerp-bestemmingsplan zal overleg worden gevoerd met diverse betrokken instanties, zoals rijksdiensten, de provincie en het waterschap. Tevens zal het bestemmingsplan worden besproken met de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost. Verder zal het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost met het Beeldkwaliteitsplan Roodehaan in het kader van de inspraak gedurende een termijn van vier weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen dan op de plannen reageren. De resultaten van het overleg en de inspraken verwerken wij vervolgens in een ontwerp-bestemmingsplan.

Financiële uitvoerbaarheid

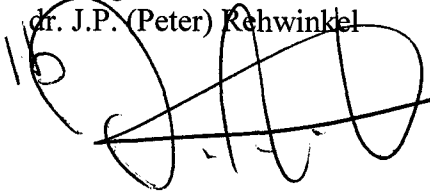
Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op grond in eigendom van de gemeente Groningen en een al bebouwd deel van de gemeente. Voor het nog niet bebouwde bedrijventerrein was het bestaande bestemmingsplan Eemspoort-zuid van kracht. Bovendien zijn de gronden in eigendom van de gemeente. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost heeft daarom geen financiële consequenties.

Vervolgprocedure

De resultaten van de inspraak- en overlegfase zullen, zoals vermeld, in een ontwerp-bestemmingsplan worden verwerkt, dat gedurende een termijn van zes weken ter inzage zal worden gelegd. Samen met de eventuele zienswijzen bieden we u het plan vervolgens ter vaststelling aan. We verwachten dat deze vaststelling in de raad van juni 2013 kan plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

