



RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2499180

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Driehoek Peizerweg - Zuiderweg

Groningen, **20 JAN 2011**

Aan de raad,

Inleiding.

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. Tenslotte 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, op te vatten als inbreiding, 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.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de twee ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
- grondexploitatie.

Bestemmingsplan.

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

In februari 2010 is over het voorontwerp-bestemmingsplan inspraak en overleg gevoerd. Op onderdelen heeft dit geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.2 en 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is een uitgebreide verantwoording van deze wijzigingen opgenomen.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling door uw raad hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd van 8 oktober 2010 tot en met 18 november 2010. U bent hiervan per brief van 6 september 2010 (RO10.2377501) op de hoogte gesteld.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 7 oktober 2010. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

1. de provincie Groningen;
2. een bewoner van de Zuiderweg.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 19 november 2010 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad 1. Provincie Groningen.

De provincie Groningen stelt vast dat in artikel 11.1, onder h en k, van de planregels de oprichting van reclamemasten hoger dan zes meter niet is uitgesloten. In zoverre is sprake van strijd met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 oktober 2010, zaaknummer 200910210/1/R1, inzake het bestemmingsplan Peizerweg 2009, verzoekt de provincie Groningen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door in artikel 11.1, onder h en k, van de planregels de oprichting van reclamemasten hoger dan zes meter uit te sluiten.

Reactie:

Het verzoek van de provincie Groningen is overgenomen. De subleden h en k van artikel 11.1 zijn aangepast overeenkomstig het verzoek.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de provincie Groningen over te nemen en het plan te wijzigen door de subleden h en k van artikel 11.1 zodanig te formuleren dat de oprichting van reclamemasten hoger dan zes meter is uitgesloten.

Ad 2. Een bewoner van de Zuiderweg.

De bewoner van de Zuiderweg heeft nog een aantal opmerkingen, bezwaren en vragen omtrent het bestemmingsplan:

- Moet het parkeren op eigen erf respectievelijk terrein plaatsvinden op het terrein dat is gelegen binnen het kader van het te bebouwen deel (het bouwvlak)?
- Hoe hoog mag de groene haag of bebossing maximaal worden?
- Welke delen vallen onder de noemer openbaar terrein? Vallen parkeerplaatsen ook onder deze term?
- Wat is er gedaan met de voorlaatste zin uit paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan ("De omwonenden zijn echter van mening dat dit nog te fors is voor deze plek")?
- Worden er ten behoeve van verlichting lantaarnpalen of andere armaturen geplaatst? Hierover is niets in de tekst te vinden. Deze verlichting kan hinder opleveren voor de omwonenden.
- Door het abstractieniveau van het plan is het voor de omwonenden, voornamelijk leken, moeilijk te doorgronden.
- De rooilijn is in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan een paar meter teruggelegd. Dit voldoet echter niet aan de eerder geuite bezwaren (zie verslagen van de bijeenkomsten). De rooilijn zal substantieel verder teruggelegd moeten worden. Te denken valt aan circa 4 meter extra.

Reactie:

- Het parkeren moet plaatsvinden op eigen erf. Hiermee wordt het gehele paarse terrein van de plankaart bedoeld en niet alleen het paarse deel binnen de dikke zwarte lijn.
- Een bestemmingsplan kan geen maximale hoogtes van beplanting regelen. Dit is dus ook niet terug te vinden in het bestemmingsplan. De eigenaar van het perceel is hier verantwoordelijk voor.

- Het gehele paarse terrein zal worden verkocht en is daarmee geen openbaar terrein.
- Zoals in de bedoelde alinea al wordt aangegeven werd in eerste instantie gedacht aan een gebouw van vier of vijf lagen. Naar aanleiding van weerstand van omwonenden is gekeken wat stedenbouwkundig gezien op deze plek gewenst is. De uitkomst daarvan is een gebouw van twee lagen met een terugliggende derde laag. In latere contacten met omwonenden bleek dat zij dit nog steeds te fors vinden voor deze plek. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het echter omgewenst om de nieuwbouw lager te maken. De nieuwbouw moet immers ook aansluiten bij het bedrijfsterrein Kranenburg West.
- Een bestemmingsplan regelt niets over verlichting van percelen. Dit is dus ook niet terug te vinden in het bestemmingsplan. De eigenaar van het perceel zal bepalen welke vorm van verlichting hij aanbrengt.
- Een bestemmingsplan is inderdaad best moeilijk te begrijpen. Het is echter altijd mogelijk om een ambtenaar om een toelichting op een bestemmingsplan te vragen. Aan een dergelijk verzoek zal altijd tegemoet worden gekomen. In dit geval is juist ook met het oog op de moeilijkheidsgraad een aantal informatieavonden gehouden om de achtergrond en bedoeling van het plan uit te leggen.
- De achterliggende gedachte van het plan is dat de bedrijfsbebouwing primair aansluit op de A7 en zich vervolgens voegt in de reeks woningen aan de Zuiderweg. De Zuiderweg is daarbij ondergeschikt aan de A7. Het zou, stedenbouwkundig gezien, passend zijn om de kop van de bedrijfsbebouwing in de rooilijn (cq het verlengde daarvan) van de bestaande woningen te leggen. Bij wijze van acceptabele oplossing is de rooilijn van de nieuwbouw circa 5 meter achter deze (verlengde) voorgevelrooilijn gelegd. Stedenbouwkundig gezien is de relatie tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen daarbij intact gebleven. Bij een nog verdere teruglegging van de rooilijn zou deze logica (relatie nieuwbouw - bestaande woningen Zuiderweg) in ruimtelijk opzicht verdwijnen.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de bewoner van de Zuiderweg niet over te nemen.

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- Door aanpassing van de subleden h en k van artikel 11.1 van de planregels is de oprichting van reclamemasten hoger dan zes meter uitgesloten.

Ambtshalve wijzigingen:

- Het bestemmingsplan is helemaal Waboproof gemaakt in verband met de inwerkingtreding van deze Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Diverse begrippen zijn aangepast aan de Waboterminologie. Ook is de nieuwe standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen (voorheen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen). Aan de inhoud van het bestemmingsplan is door deze aanpassingen niet of nauwelijks iets veranderd.

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel die reeds zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In het bestemmingsplan Driehoek Peizerweg – Zuiderweg gaat het om de ontwikkeling van grond die in eigendom is van de gemeente zelf. Hierdoor is het niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

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 deze vaststelling van het bestemmingsplan aan uw raad ter besluitvorming aangeboden, waarbij ook het benodigde uitvoeringskrediet wordt aangevraagd.

Geluid.

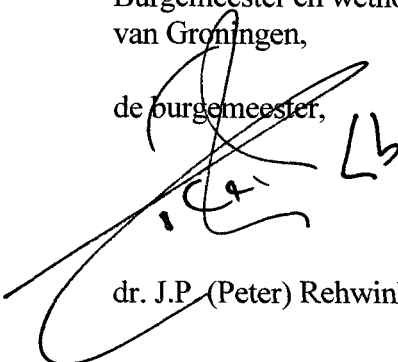
Voor dit bestemmingsplan hebben wij op 1 december 2010 ten behoeve van de ontwikkeling van de Driehoek Peizerweg – Zuiderweg, een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijze van de provincie Groningen over te nemen, de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Driehoek Peizerweg – Zuiderweg, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP483DriehPeizerwe-vg01.gml, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,


dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,


drs. M.A. (Maarten) Ruys.