**GEWIJZIGD RAADSVOORSTEL**

**RAADSVOORSTEL:**
2008-2009
Ons kenmerk: RO 09.1803450

Registratienummer : GR 09.
Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Peizerweg 2009

Groningen,

Aan de raad,

**Inleiding.**
Begin 2008 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Peizerweg 2009 (toen nog Peizerweg 2007 geheten) vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Tijdens de inspraakperiode van 17 januari tot en met 14 februari 2008 zijn vier schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 9 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.
Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan van 30 oktober tot en met 10 december 2008 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 08.1733318 van 16 oktober 2008) op de hoogte gesteld. Onderstaand maken we ons voorstel inzake de ingekomen zienswijzen aan u bekend. De volgende onderwerpen komen 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;
- de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

**Bestemmingsplan.**
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 29 oktober 2008. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Op de gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen "Ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid" is inmiddels een besluit genomen. Voor dit bestemmingsplan hebben wij een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder verleend voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

**Ontvankelijkheid zienswijzen.**
Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen, is gebruik gemaakt door:

- Van Dijk en Efdée advocaten namens de heer D. M. van Leeuwen, projectontwikkelaar.

De ingediende zienswijze is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. De zienswijze is vóór 11 december 2008 ontvangen en dus tijdig ingediend.

**Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.**

Van Dijk en Efdée advocaten.

Het begrip "woonbranche" dient naar de mening van de indiener van de zienswijze ruim te worden opgevat en uitgelegd. Ook buiten het gebied van de huidige meubelboulevard moet perifere detailhandel, waarin een uitgebreide woonbranche mogelijk is, gerealiseerd kunnen worden. In de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid komt dit onvoldoende tot uiting; hierin wordt alleen perifere detailhandel in tuinartikelen en bouwmarkten mogelijk gemaakt. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid te verruimen zodat perifere detailhandel in bredere zin mogelijk wordt gemaakt. Deze mening wordt onderbouwd met het sinds 2006 gevoerd overleg, waarvan de correspondentie is bijgevoegd, tussen belanghebbende en de gemeente met betrekking tot de invulling van Peizerweg 84A en 86.

Reactie: Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein aan de Peizerweg is ongeveer in dezelfde periode tot stand gekomen als het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Hoendiep. Beide terreinen zijn vergelijkbaar. Het zijn betrekkelijk oude bedrijventerreinen waar door de jaren heen, in bedrijfstypen en bedrijfsomvang, een veelzijdige en gemengde bedrijvigheid is ontstaan.
In het bestemmingsplantraject van het Hoendiep heeft een heroriëntatie op het terrein plaatsgevonden. Gezien de ligging van het terrein nabij het stadscentrum en woonwijken is hier een verruiming van functies die in het bestemmingsplan zijn toegestaan, doorgevoerd en is het pdv-gebied enigszins vergroot. Bij de heroriëntatie is tevens overwogen dat de Peizerweg, ondanks de accentverschillen in bedrijvigheid en ruimtelijke verschijningsvorm, in principe vergelijkbare ruimtelijke en functionele mogelijkheden moet hebben als het Hoendiep.
Dit betekent dat de bestemming Bedrijven zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht wordt met de bestemming Bedrijven uit het bestemmingsplan Hoendiep 2008. De wijzigingsbevoegdheid is nu zo geformuleerd dat dezelfde mogelijkheden ontstaan. Omdat de mogelijkheden voor pdv hier aan de Peizerweg grenzen, en er veel aandacht moet zijn voor de ruimtelijke uitstraling naar deze weg, zijn we van mening dat het handhaven van de wijzigingsbevoegdheid hier op zijn plaats is.
**Het in overeenstemming brengen van dit bestemmingsplan met het bestemmingsplan Hoendiep 2008 houdt tevens in dat de 1.000 $m^2$-norm voor bepaalde vormen van detailhandel wordt losgelaten. Dit**

**naar aanleiding van een brief van de Vereniging Bedrijvenparken Groningen West aan de raadscommissie Ruimte en Wonen, als reactie op de raadsvoorstellen ten aanzien van beide bestemmingsplannen zoals vastgesteld door het college op 26 januari 2009 en 17 februari 2009.**
**In deze brief, waarin onder andere wordt gesteld dat de 1.000 $m^2$-norm voor bepaalde detailhandelsbranches niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, heeft het college besloten beide bestemmingsplannen nog eens tegen het licht te houden.**

**Aanvankelijk zijn de nieuwe bestemmingsplannen in overeenstemming gebracht met het beleid uit de door de raad vastgestelde nota Werk aan de Winkel (2007). Dit beleid is vertaald in de bestemmingsplannen en gaat ervan uit dat de branches bouwmarkten, detailhandel in kampeerartikelen en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting zich alleen mogen vestigen als het brutovloeroppervlak groter is dan 1000$m^2$. Kleinere zaken in deze branches horen in de binnenstad of in de wijkwinkelcentra thuis.**

**In de nu nog geldende bestemmingsplannen was deze regeling nog niet van kracht. Een aantal detailhandelsvestigingen in de bovengenoemde branches, die niet aan het nieuwe beleid kunnen voldoen, heeft zich daarom op een volledig legale wijze op de meubelboulevards van Hoendiep en Peizerweg kunnen vestigen. Het gaat hierbij om detailhandel in meubelen en woninginrichting. Dit rechtvaardigt om specifiek voor deze twee gebieden van het beleid af te wijken en de 1.000 $m^2$- norm voor de meubelen en woninginrichting los te laten. Dit doet ten eerste recht aan de feitelijke situatie. Ten tweede geldt de 1.000$m^2$ voor zo'n beperkt aantal branches dat niet gevreesd hoeft te worden dat de binnenstad 'leegstroomt'. Ook onder het huidige regime konden detailhandelszaken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 $m^2$ zich immers al vestigen op de betreffende terreinen. Dat heeft niet geleid tot leegloop.**

**Ongewijzigd blijft dat alleen <u>perifere</u> detailhandelsvestigingen zich op de bedrijventerreinen mogen vestigen (detailhandelsbedrijven die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak vereisen).**

Verder wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwgrenzen. Met de verschuiving van de rooilijn langs de Peizerweg, ten behoeve van de bomenrij, kan worden ingestemd. Met de achterzijde van het perceel, waar de bouwgrens eveneens naar binnen is verschoven, heeft de indiener van de zienswijze wel problemen omdat er op deze wijze minder bouwvolume gerealiseerd kan worden. Op het naastgelegen terrein van Vesta en een verder westelijk gelegen terrein waar onlangs garageboxen gerealiseerd zijn, is de bouwgrens wel ruimer aan de achterzijde. Verzocht wordt het bouwvlak aan de achterzijde te verruimen en het doortrekken van de weg achter Vesta mogelijk te maken. Voor de gewenste ecologische oever verandert er met deze wijzigingen niets

ten opzichte van de huidige ecologische situatie.

Reactie: In de bestemmingsplantoelichting is de ecologische kwaliteit van het water tussen het bedrijventerrein het Stadspark beschreven. Aan dit water kan een bijzondere status worden toegekend ten aanzien van ecologie. Wij willen ons dan ook inzetten deze kwaliteiten minimaal te behouden en waar mogelijk te versterken. Het moge duidelijk zijn dat hiervoor een oever met een redelijke maat nodig is. Dit is ook de reden dat we aan deze zijde van het plangebied de bouwgrens hebben teruggelegd, zodat voor-komen wordt dat nieuwe bebouwing te dicht op de waterlijn gerealiseerd wordt en de ecologische kwaliteit van de oever achteruit gaat. Ten tijde van het opstellen van het nu nog vigerend plan, uit de vijftiger jaren van de vorige eeuw, was er minder aandacht voor de kwaliteit van water en ecologie, waardoor de bouwgrenzen toen dichter langs de rand van het plangebied zijn gelegd. Vandaag de dag zijn water en ecologie echter belangrijke afwegingsfactoren in de ruimtelijke ordening en is het ons inziens onze plicht om voor deze aspecten, daar waar mogelijk, voldoende ruimte te reserveren. Kijkend naar de feitelijke rooilijn moet geconstateerd worden dat er slechts op een paar plaatsen van de toen geboden mogelijk-heden gebruik is gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan is echter nog steeds sprake van een zeer ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage van 80% (of 60% als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt). Ons inziens kunnen hiermee ruimschoots, met inachtneming van de huidige maatstaven ten aanzien van parkeren, ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd worden.
Overigens zegt het bouwvlak alleen iets over de plaats van de bebouwing. Eventuele ontsluitingswegen van bedrijven kunnen ook buiten het bouw-vlak vallen. Voor de ecologische zone is het echter van belang dat ook ontsluitingswegen niet te dicht op de waterlijn liggen.

In de eerder aangehaalde correspondentie heeft de gemeente aangegeven belang te hechten aan de kwalitatieve uitstraling aan de zuidzijde, richting de busbaan.
De indiener van de zienswijze is van mening dat de uitstraling richting de busbaan eenzelfde gezicht dient te krijgen als de achterkanten van de bouwmarkt en het tuin-centrum die op het veilingterrein zijn gerealiseerd. Buspassagiers hebben het recht op hetzelfde uitzicht als treinpassagiers.

Reactie: De indiener van de zienswijze merkt terecht op dat de uitstraling van de achterzijde richting het spoor dezelfde zou moeten zijn als richting de busbaan en het Stadspark. Met onze opmerking ten aanzien van de kwalitatieve uitstraling wordt dan ook gedoeld op zaken als materiaal-gebruik van de bebouwing en opslag van goederen. De uitstraling van de detailhandelsvestigingen richting het spoor kunnen hierbij als referentie-beeld dienen. Deze gebouwen hebben een achtergevel van hetzelfde materiaal als de voorgevel en er is voorkomen dat het achterterrein voor opslag gebruikt wordt.

*Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze*

*over te nemen voor zover het de verruiming van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel betreft. Naast een tuincentrum en/of een bouwmarkt kan door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ook perifere detailhandel in volumineuze goederen anderszins en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting gerealiseerd worden.*
*Als voorwaarden zijn hieraan gekoppeld dat de bebouwing niet hoger is dan 10 meter, het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 70% en voldaan wordt aan de externe veiligheidseisen.*
*Voor het overige stellen wij voor de zienswijze ongegrond te verklaren.*

**Wijzigingen bestemmingsplan Peizerweg 2009.**

*Wijziging als gevolg van zienswijze.*

Mede naar aanleiding van de zienswijze van Van Dijk en Efdée advocaten wordt de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel verruimd, zodat naast een tuincentrum en/of een bouwmarkt ook perifere detailhandel in volumineuze goederen anderszins en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting gerealiseerd kan worden. Als voorwaarden zijn hieraan gekoppeld dat de bebouwing niet hoger is dan 10 meter, het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 70% en voldaan wordt aan de externe veiligheidseisen.

*Ambtshalve wijzigingen.*

- De naamgeving van het plan wordt gewijzigd van Peizerweg 2007 in Peizerweg 2009;
- **De 1.000m$^2$-norm voor detailhandel in meubelen en woninginrichting wordt losgelaten. Dit houdt in dat artikel 1.43 (het begrip detailhandel in meubelen en woninginrichting) wordt vervangen door: detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen.**

**Exploitatieplan.**

Wij stellen u voor te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit nu niet noodzakelijk is. Voor zover het bestemmingsplan grootschaliger ontwikkelingen (bouwplannen) mogelijk maakt, zijn hiervoor wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkelingen pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

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

I. de zienswijzen van Van Dijk en Efdée advocaten, namens de heer Van Leeuwen, projectontwikkelaar over te nemen wat betreft de verruiming van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel. Voor het overige stellen wij voor de zienswijze niet over te nemen;

II. het bestemmingsplan Peizerweg 2009 vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:

a. de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel te verruimen zodat naast een tuincentrum en/of een bouwmarkt ook perifere detailhandel in volumineuze goederen anderszins en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting gerealiseerd kan worden. Als voorwaarden zijn hieraan gekoppeld dat de bebouwing niet hoger is dan 10 meter, het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 70% en voldaan wordt aan de externe veiligheidseisen;

b. de naamgeving van het plan te wijzigen in Peizerweg 2009;

**c. de 1.000m$^2$-norm los te laten voor detailhandel in meubelen en woninginrichting door artikel 1.43 te vervangen door:**
**detailhandel in meubelen en woninginrichting:**
**detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;**

d. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester, de secretaris,

Jacq. Wallage. H.P. Bakker.