Raadsvoorstel GEWIJZIGD RAADSVOORSTEL

Gemeente Groningen

		Registratienr	RO 13 3665843
Datum raadsvergadering	26 juni 2013	Datum B&W besluit	21 mei 2013
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Datum raadscommissie	11 juni 2013	Steller	Klok
Bijlagen	div.	Telefoon	367 81 06
		E-mail	jan.klok@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. - de zienswijze van bewoner A niet over te nemen;
- de zienswijze van bewoner B niet over te nemen wat betreft het wijzigen van de bestemming van een perceel bij de entree van de Gotenburgweg in Groen, de zienswijze wel over te nemen wat betreft het verduidelijken van de toelichting op het punt van de fietsverbinding langs de Bremenweg en het aanpassen van de kaartjes fiets- en groenstructuur, alsmede de plankaart, maar de zienswijze niet over te nemen wat betreft het laten vervallen van deze fietsroute;
- de zienswijze van Afvalverwerking Stainkoeln over te nemen;
- de zienswijze Bruins Koopman Architecten namens Makro over te nemen wat betreft het wijzigen van het maatvoeringsvlak en voor het overige de zienswijze niet over te nemen;
- de zienswijze van het college van Gedeputeerde Staten betreffende de zonering langs het Winschoterdiep op grond van de Richtlijnen Vaarwegen 2011 over te nemen;
- de zienswijze van de Gasunie over te nemen wat betreft de ligging van gastransportleidingen op de plankaart, het opnemen van voorwaarden bij het oprichten van windturbines nabij aardgastransportleidingen en het toevoegen van de belemmeringenstrook in de bestemmingsomschrijving van de planregels en voor het overige de zienswijze niet over te nemen.

II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP516BedrterreinZo-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van april 2013, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;

III. het bij het bestemmingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan Roodehaan vast te stellen;

IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

3704817

(Publieks-)samenvatting

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost heeft ten doel een actueel juridisch-planologisch kader te verschaffen voor het plangebied dat globaal gelegen is ten zuidoosten van de N7/A7.
Het plangebied bestaat uit het oude terrein Winschoterdiep-Euvelgunne, de vuilstort De Stainkoeln, het recente bedrijventerrein Eemspoort en het nieuwe, nog uit te geven Roodehaan.
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe, ingrijpende ontwikkelingen mogelijk.
Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad nu voor om het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost vast te stellen.

Inleiding

Grotendeels gaat het hier om een actualisering van de regelingen in de oude bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. In het plangebied is gemengde, middelzware en zware bedrijvigheid gevestigd.
Uitzondering is het nu nog braakliggende bedrijventerrein Roodehaan. Ten behoeve van de kaveluitgifte in dit deelgebied is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat inrichtingseisen bevat die dienen als toetsingskader voor de Welstand. Op dit plan zijn geen reacties ingediend, zodat het nu door u kan worden vastgesteld.
Voor een deel van het plangebied gelden bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. De Wet op de ruimtelijke ordening verplicht gemeenten deze plannen vóór 1 juli 2013 te vernieuwen. Dit plan voorziet daarin.
Vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan heeft uw raad op 28 maart 2012 voor het plangebied een voorbereidingsbesluit genomen. Dit raadsbesluit had te maken met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi 2006). Op grond van het Bevi mogen zich in de naaste omgeving van zware bedrijven geen kwetsbare objecten vestigen zoals woningen, scholen en kantoren groter dan 1.500 m^2. In enkele oude plannen waren niet al deze functies uitgesloten.
In het nieuwe bestemmingsplan is deze beperking wel geregeld: op de plankaart zijn veiligheidszones ingetekend, waarbinnen de vestiging van kwetsbare objecten niet is toegestaan.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld (kenmerknummer RO 13.3504665).
In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 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;
- grondexploitatie.

Beoogd resultaat

Met dit plan is voor 1 juli 2013 een actueel bestemmingsplan van de bestaande situatie beschikbaar dat als toetsingskader dient voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Kader

De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform 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.
In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn of haar zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage behorend bij dit raadsvoorstel, inhoudelijk beoordeeld en hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht; zo biedt het bestemmingsplan nu een afwijkingsmogelijkheid om, na een zorgvuldige belangenafweging, de vestiging van zware bedrijven in milieucategorie 5 mogelijk te maken. De wijzigingen staan opgesomd onder het kopje "Argumenten/afwegingen".
Als uw raad hiermee instemt, is het plan vastgesteld en zal het zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten/afwegingen

Zienswijzen.

Ontvankelijkheid zienswijzen
Er zijn 5 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht, namelijk een zienswijze van:
1. een bewoner van de Euvelgunnerweg (bewoner A);
2. een bewoner van de Euvelgunnerweg (bewoner B);
3. Bruins Koopman architecten namens Makro;
4. het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen;
5. de N.V. Nederlandse Gasunie.

Daarnaast heeft naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan op 16 april 2013 overleg plaatsgevonden met het Afvalverwerkingsbedrijf Stainkoeln, dat eerder een inspraakreactie op het bestemmingsplan heeft ingebracht. De opmerkingen die in het gesprek naar voren zijn gebracht, vatten wij op als een mondelinge zienswijze.
Tevens hebben wij op 17 april 2013 een nader gesprek gehad met bewoner B, die daarbij aan zijn schriftelijke zienswijze nog een punt heeft toegevoegd over de groene randzone van de Stainkoeln en de faunapassage onder de Europaweg.
De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

1. Zienswijze bewoner Euvelgunnerweg (bewoner A).
Zienswijze
Deze bewoner heeft een "online-zienswijze" ingediend. In de zienswijze worden niet zo zeer bezwaren tegen het bestemmingsplan geuit. De bewoner heeft meer enkele opmerkingen en vragen.
Zo vraagt hij of er in de planvorming ook rekening wordt gehouden met het oude dijkje van de vroegere Woldjerspoorlijn.
Gemeentelijke reactie
Het gaat bij dit bestemmingsplan om een actualisering van bestaande bestemmingsplannen, waaronder De Stainkoel'n en Eemspoort-Zuid. Bij de aanleg van deze bedrijventerreinen is geen rekening gehouden met het oude dijkje van de spoorlijn, zodat het dijkje in het nu voorliggende bestemmingsplan ook niet meer kan worden opgenomen.
De bewoner vraagt in zijn zienswijze hoe de gemeente staat tegenover het behoud van het Roodehaanster Gat.
Gemeentelijke reactie
Deze kleine plas is gesitueerd ten zuidoosten van de Engelberterplas nabij de A7 en is gebruikt voor zandwinning. De plas maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en heeft daarin de bestemming Agrarisch met waarden. De plas is eigendom van de gemeente. Er bestaan geen plannen voor dit Roodehaanster Gat. Het bestemmingsplan Buitengebied laat de aanleg van een groene doorsteek van dit meertje naar de Hunzezone toe, maar ook hiervoor heeft de gemeente geen plannen.
De aansluiting op de Woortmansdijk, waar de bewoner naar vraagt, ligt buiten de gemeentegrens in de gemeente Hoogezand.

De bewoner vraagt zich af of er al inzicht is in de bouwplannen voor het "eiland". Daarbij doelt hij op de noordelijke kavel bij de entree van het nieuwe terrein Roodehaan aan de A7.
Gemeentelijke reactie
Het is de bedoeling dat op deze bijzondere kavel een representatief gebouw komt, dat kan dienen als een "landmark". Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Roodehaan maken dit, met een maximale bouwhoogte tot 30 meter, mogelijk. Er zijn echter (helaas) nog geen bouwplaninitiatieven.
Voorstel: wij stellen u voor de zienswijze van deze bewoner niet over te nemen.

2. Zienswijze bewoner Euvelgunnerweg (bewoner B).
Zienswijze.
Deze bewoner verzoekt om de kavel bij de entree aan de noordzijde van de Gotenburgweg de bestemming Groen te geven in plaats van de bestemming Bedrijventerrein die in het ontwerp-bestemmingsplan aan het perceel is toegekend. Dit is in het belang van het uitzicht op en de belevingswaarde van de Hunzezone. Als toch wordt besloten de bestemming te handhaven, verzoekt de bewoner om bij de situering van de bebouwing en het parkeerterrein te bepalen dat deze met een groenstrook aan de oostzijde worden afgeschermd. Het is voor de bewoner van essentieel belang dat er geen onzekerheid meer bestaat over de ligging en breedte van de in het bestemmingsplan opgenomen groenzone.
Gemeentelijke reactie
Het betrokken perceel heeft op grond van voorgaande bestemmingsplannen een bedrijvenbestemming. Het perceel is met deze bestemming verkocht aan een ondernemer, die hier een horecavestiging wilde realiseren. Met de ondernemer heeft onlangs een gesprek plaatsgevonden. Hij heeft daarin te kennen gegeven af te zien van het realiseren van zijn bouwplan op dit perceel en heeft verzocht de koopovereenkomst te ontbinden.
Wij vinden deze plek bij de entree van het bedrijventerrein Euvelgunne nog steeds een aantrekkelijke locatie voor de vestiging van een bedrijf, een ondernemerstrefpunt of een horecagelegenheid voor het bedrijfsleven in Groningen Zuidoost en zijn daarom van mening dat de bedrijvenbestemming met een horeca-aanduiding voor deze locatie behouden dient te blijven.
Een wijziging naar de bestemming Groen betekent dat er geen grondopbrengst uit deze kavel meer mogelijk is, hetgeen van negatieve invloed is op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wij hebben daarom de bestemming van dit perceel niet gewijzigd.
Op de digitale verbeelding (plankaart) kan worden ingezoomd om de begrenzing van de (paarse) bedrijfskavel en de breedte van de aangrenzende groenzone te bekijken en op te meten, zodat hierover voor de indiener van deze zienswijze geen onzekerheid bestaat.
Naar aanleiding van de behandeling van dit onderwerp in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op 11 juni 2013 is in de planregels van de bestemming Groen, overeenkomstig het oude geldende bestemmingsplan, expliciet opgenomen dat de breedte van deze bestemming gemiddeld minimaal 5 meter van de insteek van de Hunze bedraagt. Op deze wijze is de breedte van de zone niet alleen op de verbeelding vastgelegd, maar ook in de planregels van het bestemmingsplan.
Voorstel: wij stellen u voor deze zienswijze niet over te nemen.

De bewoner vindt dat de tekst in de toelichting over de aanleg van een fietsverbinding langs de Bremenweg aanleiding is voor verwarring. Eerst was het de bedoeling een verbindende autoweg aan te leggen. Vervolgens wordt hier in het ontwerp-bestemmingsplan van afgezien, vanwege de economische recessie en de stagnatie in Meerstad. Er blijft alleen een doorsteek open voor een verbindend fietspad.
Voor een goede fietsverbinding via de Bremenweg is ook een extra brug over het Winschoterdiep nodig. Daarin voorziet het bestemmingsplan niet. Het fietspad heeft misschien een functie tussen de bedrijventerreinen Euvelgunne en Eemspoort, maar het heeft volgens de bewoner geen meerwaarde voor doorgaand fietsverkeer. Hij vindt de aanleg van deze fietsverbinding niet nodig, omdat er al

goede fietsverbindingen in Groningen Zuidoost zijn en verzoekt van deze fietsroute af te zien en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.
Gemeentelijke reactie.
Wij vinden deze fietsroute van belang voor een betere bereikbaarheid per fiets tussen Euvelgunne en Eemspoort. Wij realiseren ons dat voor een goede fietsverbinding van west naar oost een brug over het Winschoterdiep nodig is. Deze is niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen, omdat de financiële middelen voor deze ingreep ontbreken. Het bestemmingsplan voorziet alleen in de aanleg van het gedeelte in de Hunzezone tussen Euvelgunne en Eemspoort. Dit gedeelte is een belangrijke schakel in de fietsstructuur van Groningen Zuidoost. Bij de vaststelling van de Structuurvisie Groningen Zuidoost en het bestemmingsplan Eemspoort (eind jaren negentig) is al voor goede oost-westverbindingen gekozen, waarbij met name de Mer-commissie destijds het belang van goede fietsverbindingen tussen het bedrijventerrein en de stad heeft onderstreept. Om financiële redenen zien wij in dit bestemmingsplan af van het realiseren van een autoverbinding. Dit hangt mede samen met de stagnatie van de woningbouw in het oostelijk gelegen Meerstad. De fietsverbinding achten wij van belang met het oog op de gewenste fietsstructuur en een goede bereikbaarheid per fiets tussen Euvelgunne en Eemspoort. Wij hebben dit nu in de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt.
Voorstel: wij stellen u voor deze zienswijze niet over te nemen.

De bewoner wijst er op dat in het bestemmingsplan de groene laanstructuur van de Bremenweg niet als Groen is bestemd, zoals dit wel het geval is met de bermen van de Gotenburgweg. De indiener van deze zienswijze is van mening dat de faunapassage en ecotunnel in het verlengde van de Bremenweg van cruciale betekenis zijn voor de verbinding van de Hunzezone met de Middelberterplas e.o.
Gemeentelijke reactie.
Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij aan de laanbeplanting langs de Bremenweg de bestemming Groen toegekend. Het is niet gebruikelijk dat in bestemmingsplannen faunapassages, ecoducten en ecotunnels expliciete bescherming krijgen. Er bestaan in de standaardvoorschriften geen functieaanduidingen voor.
Om aan het verzoek van de bewoner tegemoet te komen hebben wij bij de bestemmingsplanomschrijving van de bestemming Verkeer opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen zoals faunapassages, ecoducten en ecotunnels.
Voorstel: wij stellen u voor deze zienswijze deels over te nemen.

Met betrekking tot bovengenoemde zienswijze willen wij nog opmerken dat wij op 17 april 2013 hierover een gesprek hebben gehad met de indiener. Daarbij is naast bovengenoemde punten, ook over de bestemming van de randzone van de Stainkoeln en de faunapassage in de Hunzezone onder de Europaweg gesproken.
Zie hieronder bij de reactie van De Stainkoeln.

Reactie Afvalverwerking Stainkoeln.
De Stainkoeln heeft geen formele zienswijze ingediend, maar er heeft op 16 april 2013 wel overleg met dit bedrijf plaatsgevonden. Daarbij heeft De Stainkoeln de volgende punten naar voren gebracht. Deze punten beschouwen wij als een mondelinge zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan.

De begrenzing van het Winschoterdiep aan de zuidrand van het plangebied staat niet op de kaart.
Gemeentelijke reactie
Dit komt omdat dit gedeelte van het Winschoterdiep grotendeels buiten het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost valt. Getracht is de plankaart op dit punt te verbeteren, maar voor de digitale ondergrond zijn wij afhankelijk van de landelijke GBKN, de standaard basiskaart van Nederland.

De Stainkoeln vraagt om een iets andere situering en uitbreiding van het bouwvlak, omdat aan de zuidzijde, aan de kant van de Winschoterweg, geen bouwactiviteiten plaatsvinden, maar wel aan de noordoostzijde bij de huidige bebouwing.
Gemeentelijke reactie.
Tegen honorering van dit verzoek hebben wij geen bezwaar en hebben de plankaart hierop aangepast.

Het afvalverwerkingsbedrijf wijst er op dat op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan hoogtevlakken zijn aangegeven, waarin hoogtes staan vermeld. Stainkoeln geeft aan dat er verschil is in storthoogte en afwerkhoogte: na het storten van de grond moet deze inklinken. Na een periode van ongeveer 10 jaar wordt de afwerkhoogte bereikt en deze is ongeveer 2 meter lager. Stainkoeln verzoekt daarom de hoogtelijnen met 2 meter te verhogen (van 18 naar 20 meter), en deze lijnen in het bestemmingsplan te omschrijven als "storthoogte in meters", waarbij de afloop van de taluds 1:3 is.
Gemeentelijke reactie
Naar aanleiding van deze verduidelijking hebben wij het bestemmingsplan overeenkomstig het verzoek van Stainkoeln aangepast (artikel 7.5 sub i van de planregels).
Voorstel: wij stellen u voor deze zienswijze over te nemen.

Groene randzone Stainkoeln en groenstrook faunapassage Europaweg.
Aan de oostzijde van De Stainkoeln ligt een groene overgangszone die in het oude geldende bestemmingsplan "Stainkoel'n/Woldjerspoor II" de bestemming "afvalverwerking-randzone" heeft. In het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost is aan deze zone de bestemming "Groen" toegekend.
Naar aanleiding van de inspraakreactie van De Stainkoeln is deze bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan veranderd in Bedrijventerrein (onbebouwd), omdat de zone eigendom is van De Stainkoeln en bij het afvalverwerkingsbedrijf hoort. Het bedrijf vindt een bestemming Groen, waarin o.a. kikkerpoelen kunnen worden aangelegd, niet wenselijk in het belang van een goede bedrijfsvoering. Anderzijds is het een zone die wat betreft de belevingswaarde een onderdeel is van de Hunzezone.
De bewoner van de Euvelgunnerweg (bewoner B) heeft gevraagd te bekijken of dit groene karakter niet op één of andere manier in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd.
Tevens verzoekt de bewoner een smalle strook grond aan de noordzijde van het terrein van De Stainkoeln, waar de faunapassage van de Hunzezone onder de Europaweg uitkomt, de bestemming Groen te geven.
Zoals uit het bovenstaande is af te leiden is De Stainkoeln van mening dat de bestemming "Bedrijventerrein" dient te worden gehandhaafd, zonder dat hier bijvoorbeeld de functie-aanduiding "groen" aan toe wordt gevoegd. Met het opnemen van de bestemming Groen voor de smalle strook grond ten behoeve van de faunapassage heeft De Stainkoeln geen problemen. Het bedrijf stelt de gemeente voor deze kleine strook grond tegen een symbolisch bedrag aan te kopen en de bestaande afrastering vervolgens te verplaatsen naar de nieuwe eigendomsgrens.
Gemeentelijke reactie.
Gelet op de eigendomssituatie en het feit dat de randzone een onderdeel is van bedrijfsvoering hebben wij aan de randzone de bestemming Bedrijventerrein (onbebouwd) gegeven. Het toekennen van de bestemming Groen of het toevoegen van de functie-aanduiding groen kan afbreuk doen aan een doelmatige exploitatie van het bedrijf en leiden tot (plan)schade. Stainkoeln heeft aangegeven deze zone in de toekomst als depotruimte voor haar bedrijfsvoering nodig te hebben. Dit is slechts tijdelijk van aard want bij de eindafwerking wordt het terrein weer groen.
Evenals bewoner B vinden wij het van belang dat de randzone haar groene karakter behoudt vanwege de nabijheid van de Hunzeloop. Wij hebben daarom in de planregels (artikel 7.5 sub i) toegevoegd dat bij het gebruik van deze gronden de zone haar groene karakter dient te behouden. Verder was al geregeld dat in deze zone geen bebouwing mag worden opgericht. Naar aanleiding van het verzoek van bewoner B hebben wij de bestemming van de smalle strook grond, waar de faunapassage onder de Europaweg uitmondt, gewijzigd van Bedrijventerrein in Groen. Wij staan niet onwel-

willend tegenover het verzoek van De Stainkoeln deze strook voor een symbolisch bedrag aan te kopen, of dat de Stichting Het Groninger Landschap hierin een rol kan spelen. Wij zullen hierover met De Stainkoeln in gesprek gaan. Deze aankoop staat verder los van het bestemmingsplan.

3. Bruins Koopman Architecten namens Makro.
Bruins Architecten wijst namens de Makro op het specifieke karakter van deze zogenaamde Cash & Carry-groothandel volgens de Makro-formule en verzoekt de aanduiding "zelfbedieningsgroothandel" in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld in de begripsbepalingen. Daarbij verzoekt Bruins Architecten in artikel 7.5. onder d van de regels, waarin het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel wordt uitgesloten, te bepalen dat dit niet van toepassing is op een zelfbedieningsgroothandel.
In de Makro-vestiging wordt een restaurant geëxploiteerd; de indiener van de zienswijze verzoekt hiervoor in het bestemmingsplan de aanduiding "horeca-2" op te nemen, zonder metragebeperking.
Tot slot merkt Bruins Koopman Architecten op dat in het maatvoeringsvlak op de kaart een breedte van 35 meter staat aangegeven waarbinnen een maximale bouwhoogte geldt van 8 meter. In de praktijk is, bij het verlenen van de bouwvergunning hier van afgeweken en is een breedte van 10 meter voor deze hoogte aangehouden. Verzocht wordt het maatvoeringsvlak hier op aan te passen.
Gemeentelijke reactie
In de meeste bestemmingsplannen waarin Makro-vestigingen zijn gesitueerd, komt geen definitie van het begrip "zelfbedieningsgroothandel" voor. Dit is ook niet nodig omdat de Makro een groothandel is. Het is een Cash & Carry-groothandel met een eigen formule waar gewerkt wordt met een pasje voor medewerkers van bedrijven. Op deze basis is ook de bouwvergunning voor de Makro in Groningen verleend. Detailhandel aan particulieren is niet toegestaan. De begrippen detailhandel en groothandel zijn in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan gedefinieerd, zodat de aanduiding "zelfbedieningsgroothandel" niet nodig is. Dit geldt overigens ook voor andere groothandelsvestigingen zoals Hanos en Sligro.
Omdat detailhandel aan particulieren niet is toegestaan kunnen wij niet voldoen aan het verzoek van Makro om een uitzondering te maken voor een zelfbedieningsgroothandel: het gaat hier veelal om kleinschalige, niet volumineuze goederen in de foodsector. De verkoop hiervan aan particulieren is op een bedrijventerrein niet toegestaan.
Ten aanzien van de aanduiding horeca-2 merken wij op dat in het Makro-pand een restaurant aanwezig is, zoals deze ook voorkomt in sommige bouwmarkten, Ikea en andere vestigingen. Het gaat daarbij om een inpandige vorm van horeca behorende bij de hoofdfunctie, in dit geval een groothandelsvestiging. De openingstijden sluiten aan bij die van de hoofdfunctie. Het gaat niet om een aparte, zelfstandige vorm van horeca zoals een wegrestaurant. In juridische zin merken wij een dergelijke vorm van horeca in een bestaande grote vestiging aan als een vorm van additionele, ondersteunende horeca, waarvoor geen aparte aanduiding horeca wordt opgenomen.
De zienswijze van Bruins Koopman Architecten ten aanzien van de breedte van het maatvoeringsvlak waarin een maximale hoogte van 8 meter is toegestaan is terecht. De voorste bebouwing van de Makro met de blauwe verschijningsvorm aan de Bremenweg is ongeveer 8 meter hoog. Daarachter ligt de bedrijfsbebouwing van de Makro met een bouwhoogte van circa 10 meter. De voorste bebouwing heeft een breedte van ongeveer 7,5 meter. Daarbij komt de afstand tot de voorste perceelsgrens van 5 meter, zodat de breedte voor het bebouwingsvlak waarin een hoogte van 8 meter geldt, ongeveer 12,5 meter zou moeten bedragen in plaats van de 35 meter die in het ontwerpbestemmingsplan is ingetekend. Wij hebben de verbeelding hier op aangepast.
Overigens heeft dit voor de Makro verder geen juridische consequenties, omdat Makro beschikt over een rechtsgeldige bouwvergunning, die nu in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost wordt meegenomen.
<u>Voorstel:</u> wij stellen u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de aanpassing van het maatvoeringsvlak en de overige punten van de zienswijze niet over te nemen.

4. Zienswijze college van Gedeputeerde Staten.

Zienswijze.

Het college van Gedeputeerde Staten verzoekt in haar zienswijze meer rekening te houden met de zonering langs het Winschoterdiep, op basis van de Richtlijnen Vaarwegen 2011. In deze richtlijnen wordt de strook tussen de oever van het kanaal en de bebouwing de vrije ruimte genoemd. Dit is de ruimte langs de vaarweg, die vrij is van bouwwerken en opgaande begroeiing, die het functioneren van de vaarweg in gevaar kunnen brengen, bijvoorbeeld door blokkering van (radar-) zichtlijnen. Ook dient de vrije ruimte ter voorkoming van aanvaringen. Daarnaast is het noodzakelijk dat er een vrije oeverstrook beschikbaar is voor beheer- en onderhoudswerkzaamheden. Om deze redenen verzoeken Gedeputeerde Staten de bouwgrens tot de oever van het Winschoterdiep te vergroten van 5 naar 10 meter en voor deze zone de dubbelbestemming Vrijwaringszone-Vaarweg' op te nemen. Voor de binnenbocht van het Winschoterdiep, tussen het verlengde van de Flensburgweg en de Gideonbrug zou deze zone op grond van de Richtlijnen Vaarwegen 25 meter moeten zijn. In deze zone geldt dan bij het oprichten van bebouwing de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg en voorafgaand instemming van de vaarwegbeheerder is verkregen.

Gedeputeerde Staten verzoeken het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Gemeentelijke reactie

De Richtlijnen Vaarwegen 2011 zijn opgesteld ten behoeve van de veiligheid op en langs belangrijke vaarwegen zoals het Winschoterdiep. Er wordt een groei voorzien in de containervaart en het vervoer van gevaarlijke stoffen per schip. Het belemmeren van (radar-) zichtlijnen in binnenbochten kan tot gevaarlijke situaties leiden. Wij kunnen daarom meegaan met de zienswijze van Gedeputeerde Staten. Dit leidt in het bestemmingsplan tot een verlegging van de bouwgrens voor het oprichten van nieuwe bebouwing van 5 meter naar 10 meter. Deze afstand sluit aan bij de Vrijwaringszone die in het noordelijk gelegen bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep langs het Winschoterdiep is opgenomen. In dit bestemmingsplan is voor de strook langs het water geen Dubbelbestemming maar een Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Vaarweg opgenomen. Dit is ook gebeurd in het bestemmingsplan Koningsweg voor de strook langs het Eemskanaal.

Vanwege de gelijkheid in dezelfde bestemmingsplanmethodiek is deze aanduiding ook in het voorliggende bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost opgenomen. Op basis van deze Gebiedsaanduiding wordt de zone langs het Winschoterdiep beschermd zoals Gedeputeerde Staten dat wensen. De verbeelding is aangepast en in de planregels is de nieuwe Gebiedsaanduiding opgenomen.

De artikelen 7.8 (wijzigingsbevoegdheid) en artikel 22.2 (algemene afwijkingsbevoegdheid) zijn hierop aangepast.

In de stroken van de rechte stukken langs het Winschoterdiep is een Gebiedsaanduiding van 10 meter breed opgenomen. Voor de zone langs de binnenbocht van dit kanaal is deze breedte 25 meter. In de planregels is bepaald dat het hier niet gaat om een algeheel bouwverbod, maar om een nader afwegingskader: er dient te worden beoordeeld of er, in overleg met de vaarwegbeheerder, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg, in dit geval het Winschoterdiep. Daarmee komen wij tegemoet aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten.

Voorstel: wij stellen u voor de zienswijze over te nemen.

5. Zienswijze N.V. Nederlandse Gasunie.

Zienswijze.

De Gasunie geeft aan dat er op de verbeelding (plankaart) bouwblokken voorkomen, die gesitueerd zijn binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding. Dit wordt vanuit veiligheidsoogpunt niet wenselijk gedacht.

Gemeentelijke reactie.
Daar waar dit voorkomt, met name op het terrein van Afvalverwerkingsbedrijf ARCG, is de verbeelding aangepast, zodanig dat er nu bouwgrenzen zijn ingetekend die buiten de bedoelde belemmeringenstrook zijn gesitueerd.

De Gasunie merkt op dat de bij een gasleiding (nr. N-508-50) behorende belemmeringenstrook niet op de plankaart is opgenomen en dat een gedeelte van een andere leiding (nr. N-505-41) ontbreekt.
Gemeentelijke reactie.
Wij hebben de plankaart op deze punten aangepast.

De Gasunie wijst op het gevaar van het oprichten van windturbines in de directe omgeving van buisleidingen, waaronder aardgasleidingen. Windturbines zijn risicoverhogende objecten. Als bijvoorbeeld een rotorblad afbreekt op een plek waar een hoge druk gasleiding ligt, kan dit van invloed zijn op de leveringszekerheid van aardgas. Gasunie verzoekt in het bestemmingsplan rekening te houden met dit risicoverhogend effect en wijst er op dat zij op geen enkele wijze verantwoordelijk is voor een mogelijke calamiteit die het gevolg is van windturbines bij de gasinfrastructuur.
Gemeentelijke reactie
In het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij naar aanleiding van een inspraakreactie van De Stainkoeln in de planregels (artikel 7.4 onder d) een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van windturbines tot maximaal 15 meter. Hogere windturbines zijn, ook op basis van de Provinciale Omgevingsverordening, niet toegestaan. Er is geen sprake van direct bouwrecht, maar van een afwijkingsbevoegdheid, zodat een nadere belangenafweging wordt gemaakt waarbij het belang van de Gasunie zal worden bekeken.
Daarbij geldt dat op de gronden met de dubbelbestemming Leiding-Gas, die 10 meter breed is, geen bouwwerken mogen worden opgericht. Dit is vastgelegd in artikel 13.2. Voor de hierbij behorende afwijkingsbevoegdheid is voorgeschreven dat voorafgaand schriftelijk overleg met de leidingbeheerder moet plaatsvinden en dat geen afbreuk mag worden gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding. Naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie hebben wij deze afwijkingsvoorwaarde ook opgenomen bij de bestemming Bedrijventerrein (artikel 7.7 sub b).

De Gasunie verzoekt, net als bij het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep, bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming Leiding-Gas (artikel 13) de belemmeringenstrook die bij hoge druk aardgastransportleidingen hoort, op te nemen.
Gemeentelijke reactie
Dit verzoek van de Gasunie hebben wij, net als bij bovengenoemd aangrenzend bestemmingsplan, overgenomen in artikel 13.1.
Voorstel: wij stellen u voor de zienswijze van de Gasunie grotendeels over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen opgenomen:
- In de plantoelichting is na overleg met de Brandweer de paragraaf externe veiligheid geactualiseerd en aangevuld met de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.
- In de planregels, artikel 7.6 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van bedrijven in de zware milieucategorie 5. Dit is pas mogelijk na een positief advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu. Tevens dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden waarbij de effecten op de invulling van de naaste omgeving in beeld gebracht zijn wat betreft beeld- en omgevingskwaliteit, profilering, representativiteit, entreefunctie etc. De beoordeling vindt plaats in regionaal verband waarbij ook de verkeersaspecten worden betrokken.

- In de planregels is in artikel 7.4 overeenkomstig de regels van het bedrijventerrein aan de zuidrand van Ruskenveen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het dichter bouwen op de zijdelingse en achterste perceelsgrens tot een afstand van minimaal 1 meter, uitsluitend indien de Brandweer hiertoe toestemming heeft gegeven na voorafgaand overleg;
- Op grond van de planregels wordt detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. De vormen van deze detailhandel worden opgesomd in artikel 7.1 zoals auto's, boten, caravans, bouwmaterialen en keukens. Aan deze bepaling is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor naar hun aard en omvang vergelijkbare vormen van volumineuze detailhandel, zodat bijvoorbeeld ook de vestiging van bedrijven die aanhangwagens, sauna's en grafzerken verkopen mogelijk gemaakt kan worden.
- De algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 22) is uitgebreid ten behoeve van het oprichten van bouwwerken voor duurzame energieopwekking.
- In de begripsbepalingen (artikel 1) is een nieuwe definitie voor ondergeschikte detailhandel opgenomen die is toegesneden op de Structuurvisie Detailhandel. Voor deze vorm van detailhandel is in de gebruiksregels van de bestemming Bedrijventerrein een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voorts is in het plan een aantal redactionele, niet-inhoudelijke wijzigingen opgenomen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Het voorontwerp-bestemmingsplan is besproken met het bestuur van de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost (VBZO). Over het ontwerp heeft nader overleg met een bewoner van de Euvelgunnerweg (bewoner B), De Stainkoel'n en de provincie. Het plan is verder, naast de bekendmaking in de Gezinsbode, gepubliceerd op de gemeentelijke website. Voorts is er de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan.

Financiele consequenties

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, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost zijn geen ontwikkelingen voorzien die vragen om een exploitatieplan. Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Groningen. Mochten zich in de toekomst ingrijpende ontwikkelingen voordoen, dan zal hiervoor een nieuw bestemmingsplan met een eigen exploitatieplan moeten worden opgesteld.

Realisering en evaluatie

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld. Het plan zal zes weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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