

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Voorbereidingsbesluit 'Hoendiep 2006'

Voorbereidingsbesluit 'Hoendiep 2006'

Aan de raad.

Groningen, 2006.

In uw vergadering van 28 april 2004 heeft u besloten voor de duur van twee jaar een voorbereidingsbesluit te nemen voor het industrieterrein Hoendiep. Door middel van een dergelijk besluit wordt door uw raad verklaard dat (een herziening van) een bestemmingsplan wordt voorbereid. De rechtsgevolgen van een voorbereidingsbesluit zijn, dat een aanvraag om bouwvergunning, die wordt ingediend nadat het voorbereidingsbesluit van kracht is geworden, dient te worden aangehouden. Daarmee kan doorkruising van het nieuwe bestemmingsplan door bouwactiviteiten, die daarin niet passen, worden voorkomen.

De directe aanleiding voor het voorbereidingsbesluit was een uitspraak van de rechtbank Groningen naar aanleiding van een beroep, dat door Rofra Meubelen Project B.V. was ingesteld tegen een door ons college geweigerde vrijstelling voor meubeldetailhandel op het perceel Protonstraat 20 en een daartegen gerichte preventieve last onder dwangsom. De rechtbank verklaarde dit beroep gegrond, omdat volgens hem het in het geldende bestemmingsplan gemaakte onderscheid tussen enerzijds detailhandel in meubels en woninginrichting en anderzijds de overige detailhandel in volumineuze goederen (ook wel perifere detailhandel of kortweg PDV genoemd), zoals bouwmarkten of keuken-speciaalzaken, niet geoorloofd is. In het huidige bestemmingsplan Hoendiep, vastgesteld in 1998, wordt namelijk overal op het industrieterrein perifere detailhandel toegestaan, echter detailhandel in meubels en woninginrichting uitsluitend op de meubelboulevard (de zone langs de weg Hoendiep, in het bestemmingsplan aangeduid met 'detailhandel in woninginrichting toegestaan'). Een dergelijk onderscheid is volgens vaste jurisprudentie weliswaar aanvaardbaar, maar dan moeten daaraan ruimtelijke motieven ten grondslag liggen. De rechtbank achtte deze niet aanwezig en kwam derhalve tot de conclusie dat de regeling in het bestemmingsplan in strijd is met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hij verklaarde de bepaling in het bestemmingsplan, die woninginrichting alleen toelaat op de strook die in het bestemmingsplan is aangegeven met de aanduiding 'detailhandel in woninginrichting toegestaan', daarom onverbindend.

De Raad van State heeft de uitspraak van de rechtbank het vorig jaar bevestigd. Ook hij vond dat het in het bestemmingsplan gemaakte branche-onderscheid niet was gebaseerd op overwegingen, die uit oogpunt van ruimtelijke ordening relevant zijn. De door de gemeente aangedragen argumenten (ruimtelijke concentratie, waardoor een aantrekkelijk woonthema-centrum ontstaat, waarin ondernemers bereid zijn te investeren) kon de rechtbank niet overtuigen. Overigens sprak hij daarmee niet uit, dat meubeldetailhandel overal in het plangebied moest worden toegestaan. Het was aan de planwetgever, uw raad, om te om te bepalen welke

consequenties aan de onverbindbaarheid van de gewraakte bestemmingsplanbepaling dienden te worden verbonden. Met andere woorden: uw raad zou het bestemmingsplan moeten herzien. De Raad van State overwoog daarbij 'dat niet is uitgesloten dat de planwetgever bij een herziening van het bestemmingsplan zal kiezen voor het toestaan van detailhandel, inclusief detailhandel in woninginrichting, die in de periferie gangbaar is, en wel op die plaatsen in het plangebied waar deze detailhandel thans al wordt uitgeoefend'.

Een voorontwerp voor een dergelijke herziening (het bestemmingsplan 'Hoendiep 2006') is intussen gereed (een exemplaar van dit voorontwerp bevindt zich bij de ter visie liggende stukken). In de komende tijd zal over het bestemmingsplan inspraak en vooroverleg met provincie en enkele andere instanties worden gevoerd. Daarna kan het definitieve ontwerp in procedure worden gebracht en aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden.

Gevolg gevend aan de uitspraak van de Raad van State is in het nieuwe bestemmingsplan het onderscheid tussen detailhandel in woninginrichting en de overige vormen van perifere detailhandel vervallen. Wel is het gebied, waar perifere detailhandel (inclusief de meubeldetailhandel) is toegestaan, beperkt tot het huidige concentratiegebied, de bestaande meubelboulevard Hoendiep. Daarbuiten is perifere detailhandel slechts toegelaten op percelen, waar deze functie thans voorkomt, met inbegrip van detailhandel in meubels en woninginrichting. Als consequentie van de uitspraak van de Raad van State kan dat in het bestemmingsplan niet worden uitgesloten. Uitbreiding van de meubeldetailhandel over andere percelen, gelegen buiten de meubelboulevard, is echter niet mogelijk.

Intussen was Rofra begonnen in het pand Protonstraat 20 kantoormeubelen te koop aan te bieden. Althans de advocaat van dit bedrijf deelde ons college per brief mee, dat zijn cliënt vanaf dinsdag 4 april 2006 is geopend ten behoeve van detailhandel in kantoormeubilair. Geconstateerd is, dat het assortiment in het pand is gewijzigd en nu bestaat uit bureaus's, boekenkasten en overigens ook uit leren fauteuils, alles onder vermelding 'kantoormeubelen'. Verder is gebleken, dat de zaak inderdaad open is voor publiek. Volgens het geldende bestemmingsplan is detailhandel in kantoorinterieur ter plaatse toegestaan. Omdat het tegendeel moeilijk valt te bewijzen, moet worden aangenomen dat Rofra thans niet in strijd met het bestemmingsplan handelt. Omdat het pand daarmee, conform het huidige bestemmingsplan, feitelijk een PDV-bestemming heeft gekregen, is aan dit perceel in het voorontwerp alsnog een dergelijke functie toegekend. Volgens vaste jurisprudentie dient bestaand gebruik namelijk in beginsel positief te worden bestemd, tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat dit gebruik (bijvoor door aankoop of onteigening) binnen de planperiode van 10 jaar wordt beëindigd. De subbestemming perifere detailhandel beperkt zich overigens tot dat deel van het pand, waarin de kantoormeubelen zijn uitgesteld.

Behalve met de uitspraak van de Raad van State is in het nieuwe plan ook rekening gehouden met het gewijzigde detailhandelsbeleid (de nota 'Detailhandel en Leisure in Groningen'). Dit beleid en de uitkomsten van recent distributie-planologisch onderzoek zijn ook aanleiding geweest de perifere detailhandel te concentreren en geen verdere uitwaaiing en uitbreiding over het industrieterrein Hoendiep meer mogelijk te maken.

Tevens zijn in het het nieuwe bestemmingsplan de reconstructie van de westelijke ringweg, voor zover deze op het plangebied betrekking heeft, en de aanleg van een parallelweg langs Hoendiep-zuidzijde in het kader van de Actie Terreinwinst meegenomen.

De bovenstaande wijzigingen gaven aanleiding om het huidige bestemmingsplan niet gedeeltelijk te herzien, maar een geheel nieuw bestemmingsplan te maken. Daarmee is tevens de samenhang gediend en kan worden beschikt over een volledig geactualiseerd bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat zich in de komende tijd nog ontwikkelingen kunnen voordoen, die in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, stellen wij u voor om voor het plangebied Hoendiep nogmaals een voorbereidingsbesluit te nemen. Omdat dit gebied behoort tot de bebouwde kom en in het structuurplan voor dit gebied aanwijzingen voor de bestemming zijn gegeven, kan de werkingsduur van dit voorbereidingsbesluit worden gesteld op maximaal twee jaar.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

- I te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit voorstel behorende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit 'Hoendiep');
- II te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van terinzagelegging;
- III de werkingsduur van dit besluit te bepalen op twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De loco-secretaris,

J. Wallage.

H. Bakker