Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 13.3645941
Datum raadsvergadering	26 juni 2013	Datum B&W besluit	21 mei 2013
Raadscommissie	Ruimte en wonen	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Datum raadscommissie	12 juni 2013	Steller	H.Meinderts
Bijlagen	Div.	Telefoon	367 81 08
		E-mail	rianne.meinderts @groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. de zienswijzen van het waterschap geheel en van TenneT, Jongeneel en de Gasunie gedeeltelijk over te nemen en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;

II. het bedrijventerrein tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal aan het gezoneerde Industrieterrein Groningen Zuidoost te onttrekken;

III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP521Sontweggebied-vg01 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;

IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

(Publieks-)samenvatting

Bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep heeft ten doel:

1. een actueel juridisch-planologisch kader te verschaffen voor het plangebied. Reden is dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening het hele gemeentelijk grondgebied in 2013 voorzien moet zijn van actuele bestemmingsplannen. Daarom is het bestemmingsplan er in hoofdzaak op gericht de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en te beschermen;
2. het onttrekken van het bedrijventerrein tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal aan het gezoneerde Industrieterrein Groningen Zuidoost;
3. in plaats van het reeds toegestane woningcomplex in de Kop van Oost fase II een woonbuurtje met meer grondgebonden woningen mogelijk te maken.

Inleiding

Algemeen.

Het plangebied wordt globaal begrensd door het Damsterdiep, het Van Starkenborghkanaal/Winschoterdiep, de zuidelijke ringweg en de Europaweg/het Balkgat. Het Eemskanaal behoort niet tot het plangebied evenmin als de Sontweg. Voor deze gronden zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld, respectievelijk bestemmingsplan Openbaar Vaarwater en bestemmingsplan Sontwegtracé. In het gebied gelden enkele bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Daarnaast:

- wordt het bedrijventerrein tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal aan het gezoneerde Industrieterrein Groningen Zuidoost onttrokken. Dit betekent dat het gezoneerde bedrijventerrein ter plaatse wordt vervangen door een zone, in de zin van de Wet geluidhinder, rond het bedrijventerrein Zuidoost (zie bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De bestaande bedrijven kunnen hun activiteiten onverminderd voortzetten;
- wordt in de Kop van Oost (fase II) de woonbebouwing anders dan oorspronkelijk gedacht vormgegeven, dus ook geregeld, in verband met gewijzigde marktomstandigheden; er zullen meer betaalbare en grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Vervolg.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, met ingang van 25 januari tot en met 7 maart 2013. U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 4 ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

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

Beoogd resultaat

Beoogd resultaat is de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen, onttrekking van het bedrijventerrein tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal aan het gezoneerde Industrieterrein Groningen Zuidoost en een gewijzigde woningopzet in de Kop van Oost (fase II).

Kader

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 24 januari 2013. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.
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.

Argumenten/afwegingen

Zienswijzen.

Ontvankelijkheid zienswijzen.
Er zijn 4 schriftelijke, en geen mondelinge, zienswijzen naar voren gebracht, namelijk van:
1. het waterschap Hunze en Aa's;
2. TenneT TSO BV;
3. Koninklijke Jongeneel BV;
4. de Gasunie.

De ingediende zijnswijzen 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 van waterschap Hunze en Aa's.

Zienswijze.
Het waterschap Hunze en Aa's stemt in met het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van TenneT.

Zienswijze.
TenneT verzoekt de verbeelding en de voorschriften aan te vullen ten behoeve van de ondergrondse 110kV-hoogspanningskabelbundels en aangrenzende belemmerde strook.
Gemeentelijke reactie.
De leidingen van TenneT voor zover zij in het plangebied liggen, waren reeds opgenomen op de verbeelding met een strook ter weerszijden van 3 meter uit het hart van de leiding. Deze is nu verruimd naar 2x3.25 meter overeenkomstig de wens van TenneT. De regels (en juridische toelichting) zijn eveneens in hoofdlijnen aangevuld overeenkomstig de wens van TenneT (artikel 15); dit met uitzondering van de voorgestelde aanvullingen in lid 15.2 en lid 15.3; deze zijn overbodig door onder meer de reeds opgenomen regeling in lid 15.2; deze regeling is verduidelijkt, evenals de vergelijkbare regeling voor de bestemmingen Leiding-Gas en Leiding-Riool.
De gevraagde tekst in sublid 15.4.2 onder d is evenmin overgenomen, omdat deze overbodig is: de bepaling refereert aan het verbod in sublid 15.4.1 om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden te verrichten; dit impliceert dat de werkzaamheden met vergunning uiteraard zijn toegestaan.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze inzake het aanpassen van de verbeelding en grotendeels de regels (artikel 15) en bijbehorende toelichting over te nemen en de zienswijze inzake de overige punten niet over te nemen.

3. Zienswijze namens Koninklijke Jongeneel BV

Zienswijze.

1. Onzelfstandige kantoren groter dan 500 m² zijn niet toegelaten op grond van artikel 5.1 sub c van het bestemmingsplan in tegenstelling tot hetgeen de raad kennelijk beoogt. In dit verband wordt gewezen op het ontbreken van een definitie van het begrip perceel.
2. Niet valt in te zien dat ter plaatse niet een maximale categorie 4.1 kan worden toegelaten. Een onderbouwing van de opvatting dat nog zwaardere industrie zich aan de rand van de stad zou moeten vestigen, ontbreekt. Bovendien gaat het om een gezoneerd industrieterrein, zijn er geen geluidgevoelige objecten in de nabijheid aanwezig en evenmin binnen het plangebied toegestaan.
3. Het bestemmingsplan maakt geen zelfstandige detailhandel mogelijk binnen de bestemming Bedrijven-2. Verondersteld wordt daarom dat de gemeente niet tegen onzelfstandige detailhandel is. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheid daartoe, bijvoorbeeld het afhalen van via het internet gedane aankopen die gerelateerd zijn aan de groothandel. Dit is wel gewenst, temeer daar de gemeente positief is over de komst van een vestiging van Bauhaus op een perceel met dezelfde bestemming als Jongeneel.
4. Overige zienswijzen:
   a. een duidelijker definitie van het begrip "additionele voorzieningen" is nodig;
   b. de nadere-eisenregeling in artikel 12, waarin ook bruggen zijn genoemd, kan worden gemist en het is onduidelijk waarop in dit artikel wordt gedoeld met de toegelaten overkapping tot 6 meter hoog;
   c. de nadere-eisenregeling in artikel 5 wijzigt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden; dit is in strijd met de Wro en de rechtszekerheid.

Gemeentelijke reactie.

Ad 1. Kantoren.

De bestemming Bedrijventerrein-2 staat zelfstandige kantoren toe tot een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlakte toe (lid 5.1). Naar aanleiding van de zienswijze is de mogelijkheid voor het vestigen van kantoren verruimd; kantoren bij bedrijven en groothandel zijn toegestaan tot maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte ten dienste van het ter plaatse gevestigd bedrijf; daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte (artikel 5). Dit strookt met de Kantorennota. Voorts is ter verduidelijking in artikel 5 lid 1 sub c is het begrip perceel vervangen door het begrip bouwperceel.

Ad 2. Milieucategorie.

Het bestemmingsplan voor het Havengebied waar Jongeneel is gevestigd, is ruim een halve eeuw oud. Zoals al in het inspraakverslag is aangegeven, brengt de maatschappelijke ontwikkeling met zich mee dat zwaardere industrie wordt gehuisvest aan de randen van de stad. Zwaardere bedrijven vestigden zich van oorsprong ook reeds aan de randen van de stad, maar deze kwamen door de vele stadsuitbreidingen in de loop der jaren middenin de stad te liggen. De vestiging van zware bedrijven in een compacte stad met een grote verscheidenheid aan functies is onwenselijk.

Veel van de milieutechnisch zware bedrijven zijn ter plaatse dan ook niet meer aanwezig. Een uitzondering vormen twee scheepsreparatiebedrijven, die zoneringsplichtig zijn en positief zijn bestemd; hun aanwezigheid zorgt ervoor dat het overgrote deel van industrieterrein Sontweggebied nog steeds gezoneerd is. De deels bestaande, deels geprojecteerde woonbebouwing direct ten noordwesten van de Sontweg is reeds aan het gezoneerde industrieterrein onttrokken. Deze ontwikkeling zal zich in de toekomst voortzetten.

Conform de in 2004 vastgestelde structuurvisie "Eemskanaalzone – verbinding in Stad" (kortweg: Visie Eemskanaalzone) zal de Eemskanaalzone in de toekomst veranderen in een meer centrumstedelijk gebied met meer wonen en detailhandel.

Vanwege de ouderdom van het tot nu toe vigerend bestemmingsplan, de hiervoor beschreven voortschrijdende maatschappelijke ontwikkeling en het feit dat het bestaande bedrijf Jongeneel uitstekend

past in de planregeling Sontweggebied-Damsterdiep, is het gewenst de maximum categorie 3.2, zoals bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, te handhaven.

Ad 3. Detailhandel.
Binnen de bestemming Bedrijventerrein-2 was er in het ontwerp-bestemmingsplan onduidelijkheid over de mogelijkheid voor ondergeschikte detailhandel. Deze was in het ontwerpbestemmingsplan beperkt tot productiegebonden detailhandel (tot maximaal 250 m² verkoopvloeroppervlak), die kon worden toegestaan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. De regeling in het voorliggend bestemmingsplan is conform het huidige beleid, zoals weergegeven in de Structuurvisie Detailhandel, verruimd. Ondergeschikte detailhandel - dat wil zeggen detailhandel die wordt uitgeoefend als onzelfstandig onderdeel van en in rechtstreeks verband met de hoofdactiviteit die volgens het bestemmingsplan ter plaatse is toegestaan en die daaraan naar aard en omvang ondergeschikt is - is na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid toegestaan tot 250 m² verkoopvloeroppervlak. Het begrip "productiegebonden detailhandel" is vervangen door het begrip "ondergeschikte detailhandel", die zo is gedefinieerd dat dergelijke detailhandel niet meer is beperkt tot detailhandel bij productiebedrijven (artikel 1, lid 4.6 en lid 5.6).

Ad 4. Overige zienswijzen.

a. Het begrip "additionele voorzieningen" is een veelgebruikt begrip in bestemmingsplannen. Het begrip is gedefinieerd in artikel 1 als "voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie". Hierbij kan bij bijvoorbeeld een bestemming Bedrijventerrein worden gedacht aan tuinen, kleine bouwwerkjes zoals prullenbakken en straatmeubilair of parkeergelegenheid. De overige in de bestemmingsomschrijving genoemde functies betreffen de hoofdactiviteit. De additionele voorzieningen, zoals de "aankleding" van het pand en de ruimte er omheen, zijn duidelijk ondergeschikt en zij zijn inherent aan de functie. Het begrip is voldoende duidelijk en leidt dan ook zelden of nooit tot problemen.
b. De gemeente kan ermee instemmen de nadere-eisenregeling in artikel 12 (bestemming Water) te schrappen, gezien het feit dat bruggen niet langer bij recht zijn toegelaten en de bestemming weinig overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toelaat. De toegelaten overkapping van maximaal 6 meter hoog is aangegeven op de verbeelding en betreft een overkapping ten behoeve van scheepsreparatie.
c. Het is niet mogelijk met een nadere-eisenregeling, zoals onder meer in artikel 5 (bestemming Bedrijventerrein-2), de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming te wijzigen. In artikel 5 lid 1 is aangegeven welke functies binnen deze bestemming zijn toegestaan. Met de nadere-eisenregeling in artikel 5 - die is gebaseerd op artikel 3.6 , eerste lid, aanhef en onder d van de Wet ruimtelijke ordening – geeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing in de plandelen met de bestemming Bedrijventerrein-2. Het college moet bij het stellen van nadere eisen de planregels in acht nemen. Indien het college een nadere eis stelt, houdt dit een beperking in van wat zonder toepassing van die bevoegdheid op grond van de planregels mogelijk zou zijn; van wijziging van gebruiks- en bouwmogelijkheden is geen sprake. De nadere-eisenregeling is dan ook niet in strijd met de Wro en de rechtszekerheid.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen inzake:

- de verruiming en verduidelijking van de mogelijkheden voor onzelfstandige kantoren, echter met de limiet van 50% van de bruto vloeroppervlakte ten dienste van het ter plaatse gevestigd bedrijf en een afwijkingsbevoegdheid tot 70%;
- de functionele verruiming van de mogelijkheid voor ondergeschikte detailhandel na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid;
- de nadere-eisenregeling in artikel 12 te schrappen;
- de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

Zienswijze Gasunie.
Binnen het plangebied is een gasontvangstation gelegen. Verzocht wordt:
1. de aanduiding op de verbeelding en benaming in de tekst inzake de "nutsvoorziening" - voor zover het gaat om het gaat om het gasontvangstation van de Gasunie - te vervangen door "gasontvangstation" en om lid 6.1 aan te passen om het gasontvangstation niet uit te sluiten.
2. om een veiligheidszone van 25 meter aan te houden ten opzichte van kwetsbare objecten (de verbeelding), te regelen dat binnen een afstand van 25 meter van het gasontvangstation geen kwetsbare objecten zijn toegestaan en dit ook in de toelichting te vermelden en om een perceel- en terreinafscheiding van 3 meter toe te staan rondom het gasontvangstation;
3. om artikel 14, de bestemmingsomschrijving uit te breiden met vermelding van de belemmeringenstrook van de gasleiding; in lid 14.3 geen kwetsbare objecten binnen de belemmeringenstrook toe te staan; het woord onevenredig te schrappen uit artikel 14; de omgevingsplichtige activiteiten aan te vullen; aan de uitzonderingen van de vergunningplicht voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden toe te voegen dat vergunde zaken eveneens zijn uitgesloten.

Ad 1. De aanduiding "nutsvoorziening" is ter plaatse van het gasontvangstation vervangen door de aanduiding "gasontvangstation". Het gasontvangstation was apart vermeld in lid 6.1 en daardoor reeds mogelijk onder de naam nutsvoorziening en zonder dat de milieucategorie een belemmering vormde; nu de aanduiding van het gebouw op de verbeelding is gewijzigd in gasontvangstation is dit aan lid 6.1 toegevoegd (artikel 6, verbeelding en toelichting).
Ad 2. Het bestemmingsplan voldoet qua veiligheidszone inhoudelijk en qua perceel- en terreinafscheiding rond het gasontvangstation reeds aan de wens van de Gasunie door de opgenomen bestemmingen en bouwvlakken. Het afzonderlijk opnemen van een veiligheidszone rondom het gasontvangstation zou binnen het plangebied ten overvloede zijn, doordat (nieuwe) kwetsbare bebouwing binnen 25 meter niet is toegestaan rondom het gasontvangstation; hier is uitsluitend een leeg terrein, onder meer voor wegen en parkeren, alsmede aan de westzijde reeds bestaande bebouwing op een afstand van bijna 25 meter. Binnen een afstand van 25 meter van het gasontvangstation zijn bij recht geen kwetsbare objecten toegestaan en voor een perceel- of terreinafscheiding was een hoogte van 3 meter toegestaan (lid 6.2.3 onder a en lid 14.3).
Wel is naar aanleiding van de zienswijze in de afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van het bouwvlak binnen de bestemming Detailhandel uitgesloten dat de afstand van kwetsbare objecten tot het gasontvangstation door overschrijding van het bouwvlak wordt verkleind tot minder dan 25 meter. Ook is in de paragraaf Externe veiligheid vermeld dat binnen een afstand van 25 meter van het gasontvangstation de bouw van kwetsbare objecten niet is toegestaan .
Ad 3. Naar aanleiding van de zienswijze is in artikel 14 de bestemmingsomschrijving uitgebreid met vermelding van de belemmeringenstrook, is het woord onevenredig geschrapt uit artikel 14, evenals uit de vergelijkbare artikelen 15 en 16 en zijn de omgevingsplichtige activiteiten aangevuld. Omdat de belemmeringenstrook aan weerszijden abusievelijk smaller was dan was aangegeven in de toelichting (2x5 meter), is de verbeelding aangepast.
De gevraagde aanvulling op lid 14.3 is niet overgenomen, omdat het in dit lid alleen gaat om bouwwerken, geen gebouw zijnde; er hoeft dus niet te worden gevreesd voor de bouw van kwetsbare objecten. De gevraagde aanvulling op sublid 14.4.2 is evenmin overgenomen, omdat deze overbodig is: de bepaling refereert aan het verbod in sublid 14.4.1 om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden te verrichten; dit impliceert dat de werkzaamheden met vergunning uiteraard zijn toegestaan.
<u>Voorstel</u>: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen inzake:
- de benaming nutsvoorziening te vervangen door de benaming gasontvangstation waar dit relevant is;
- de afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van het bouwvlak niet mogelijk te maken indien dit leidt tot verkleining van de afstand van kwetsbare objecten tot het gasontvangstation (lid 6.4 en toelichting);

- verbreding van de belemmeringenstrook en aanvulling van de bestemmingsomschrijving (verbeelding en lid 14.1);
- het woord onevenredig te schrappen (artikel 14, 15 en 16);
- de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen.
Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen opgenomen:
- in verband met gewijzigde marktomstandigheden is de toegestane woonbebouwing in de Kop van Oost (fase II) anders vormgegeven, dus ook geregeld; er zijn meer betaalbare en grondgebonden woningen voorzien; ten behoeve hiervan en ten behoeve van de reeds lang bestaande woningen aan Eemskanaal-zuidzijde is de gemeentelijke standaardregeling voor de bestemming Wonen toegevoegd (artikel 13);
- een kleinschalige daghorecagelegenheid nabij de brug over het Winschoterdiep aan het Sontwegtracé is bij afwijkingsbevoegdheid toegestaan (artikel 1 en sublid 5.6.1);
- het abusievelijk niet opgenomen bouwvlak ten zuiden van de Finse Haven is alsnog opgenomen (verbeelding), evenals de regeling van de bestaande geluidzoneringsplichtige inrichting ter plaatse van Bornholmstraat 18 (lid 5.1 onder a juncto lid 5.5);
- een afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van het bouwvlak met maximaal 4 meter is opgenomen voor de bestemmingen Detailhandel en Bedrijventerrein-2 ter vergroting van de flexibiliteit (artikelen 5 en 6);
- nabij de Euvelgunnerbrug is de bouwgrens enigszins teruggelegd in verband met de externe veiligheid, c.q. een afstand van 30 meter vanaf de rijbaan van de ringweg ten behoeve van het plasbrandaandachtsgebied;
- in de toelichting is meer ingegaan op een geleidelijke verkleuring van het Sontweggebied naar perifere detailhandel, mede in relatie tot de locatie op de hoek Bornholmstraat-ringweg, c.q. het voormalige melkfabriekterrein (paragrafen 2.2 en 2.3). Deze locatie behoudt in het voorliggend plan de bestemming Bedrijventerrein-2. Uitwerking voor invulling van de locatie en vervolgens toetsing aan het beleid kan niet meer in dit bestemmingsplan worden meegenomen; via een afzonderlijke procedure zal worden bekeken of hieraan medewerking wordt verleend;
- het begrip standplaats in lid 6.1.g is ter verduidelijking aangevuld met de woorden "voor straathandel";
- vanwege het schrappen van de bepalingen in de bouwverordening betreffende de bereikbaarheid van gebouwen is de verwijzing daarnaar ook vervallen (artikel 24);
- de algemene afwijkingsbevoegdheid is aangevuld met de mogelijkheid voor duurzame energieopwekking (artikel 25).

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

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Zie hiervoor.

Financiële 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 een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een dergelijk plan wordt samen 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 dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.
Op grond van het vorenstaande is het niet nodig dat de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld. Het plan zal nogmaals 6 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