

Bestemmingsplan
Peizerweg 2009

versie onherroepelijk

oktober 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan.....	7
1.2 Begrenzing plangebied.....	8
1.3 Doel van het bestemmingsplan.....	9
Hoofdstuk 2 Geschiedenis van het gebied.....	11
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke karakteristiek en structuur.....	15
3.1 Stedenbouwkundige structuur.....	15
3.1.1 Algemeen.....	15
3.1.2 Deel zuid.....	15
3.1.3 Deel noord.....	17
3.2 Groenstructuur en openbare ruimte.....	18
3.3 Verkeersstructuur.....	20
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke ontwikkeling.....	25
Hoofdstuk 5 Functionele karakteristiek en gewenste ontwikkeling.....	27
5.1 Wonen.....	27
5.2 Bedrijvigheid.....	27
5.3 (Perifere) detailhandel.....	28
5.4 Overige voorzieningen.....	31
5.5 Sport, recreatie, toerisme.....	33
5.6 Monumenten en archeologie.....	34
5.7 Ecologie.....	36
Hoofdstuk 6 Randvoorwaarden.....	37
6.1 Milieu.....	37
6.1.1 Geluid.....	37
6.1.2 Luchtkwaliteit en geur.....	38
6.1.3 Bodemkwaliteit.....	39
6.1.4 Externe veiligheid.....	39
6.1.5 Bedrijvigheid.....	42
6.1.6 Energie en leefomgevingskwaliteit.....	42
6.2 Waterbeheer.....	43
6.2.1 Algemeen.....	43
6.2.2 Bodem en riolering.....	43
6.2.3 Waterhuishouding.....	43
6.2.4 Oevers en ecologie.....	45
6.3 Sociale veiligheid.....	45
6.4 Leidingen en straalpaden.....	46
Hoofdstuk 7 Juridische toelichting.....	47
7.1 Algemeen.....	47
7.2 Geldende bestemmingsplannen.....	47
7.3 Artikelsgewijze toelichting.....	48
7.4 Plankaart.....	53
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid.....	55
Hoofdstuk 9 Participatie.....	57
9.1 Inleiding.....	57
9.2 Inspraak.....	57
9.3 Vooroverleg.....	59
Bijlagen.....	65
Bijlage 1 Rapportage luchtkwaliteit.....	67
Bijlage 2 Rapportage bodemkwaliteit.....	71
Regels	97
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen.....	99
Artikel 1 Begrippen.....	99
Artikel 2 Wijze van meten.....	107
Artikel 3 Uitmetingsverschillen.....	108
Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen.....	109
Artikel 4 Bedrijventerrein.....	109

Artikel 5	Detailhandel	114
Artikel 6	Groen.....	117
Artikel 7	Kantoor.....	119
Artikel 8	Verkeer.....	121
Artikel 9	Verkeer - Railverkeer	123
Artikel 10	Water	125
Hoofdstuk 3	Algemene regels	127
Artikel 11	Anti-dubbeltelbepaling	127
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	128
Artikel 13	Algemene ontheffingsregels	129
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	131
Artikel 14	Overgangsrecht.....	131
Artikel 15	Slotregel.....	132
Bijlagen.....		133
Bijlage 1	Lijst van bedrijfstypen.....	135

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Het plangebied Peizerweg 2009 bestaat uit een deel van de Peizerweg, namelijk het deel tussen de spoorwegovergang en de karakteristieke bocht in de weg. Aanvankelijk was ook het terrein van de Suiker Unie in dit bestemmingsplan opgenomen. Nu bekend is geworden dat de suikerfabriek stopt met de productie, en het nog onduidelijk is wat er met het terrein zal gebeuren, is het terrein buiten het bestemmingsplan gelaten. De spoorlijn Groningen-Leeuwarden vormt nu de grens van het plan.



Ligging plangebied 2009

Het gebied is bedekt met een lappendeken aan (bestemmings)plannen, die deels sterk verouderd zijn. Dit is een ongewenste situatie. Ook hebben recent in het gebied enkele veranderingen plaatsgevonden, zoals de herontwikkeling van het voormalige veilingterrein en de uitbreiding en verbouw van de meubelboulevard Peizerweg. Al met al heeft bovenstaande ertoe geleid voor dit deel van de Peizerweg één nieuw bestemmingsplan te vervaardigen: Peizerweg 2009 genaamd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de stad. Het wordt aan de oostzijde begrensd door de (spoorwegovergang van de) Peizerweg en (aansluitend op het momenteel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Oud Zuid) de westelijke ringweg/N370 (aansluitend op het momenteel in procedure zijnde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt). Aan de zuidzijde ligt de plangrens ten zuiden van de busbaan of HOV-as, op de grens van het Stadspark. Het plangebied sluit aan op het vigerende bestemmingsplan Stadspark. De westelijke plangrens wordt gevormd door het woonstraatje ten westen van de Peizerweg, in het verlengde van de Campinglaan, waaraan de huisnummers 281-297 liggen. Aan de westzijde van het plangebied ligt een open weidegebied. De plangrens is aansluitend op het vigerende bestemmingsplan Ruskenveen gekozen. Ten noorden van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden wordt deze lijn doorgetrokken, aansluitend het vigerende plan Ten Oosten van de kern Hoogkerk. Tot slot wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Groningen-Leeuwarden. Het Suiker Unieterrein valt buiten het plan.



Begrenzing plangebied Peizerweg 2009

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan Peizerweg 2009 is het voorzien in een actueel planologisch kader dat bestaande waardevolle ruimtelijke structuren beschermt en dat sturing geeft aan eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is het conserveren van de bestaande inrichting van het gebied. Voor de Peizerweg zelf geldt daarnaast dat handhaving en versterking van het voorzieningenkarakter (bedrijvigheid, perifere detailhandel) gericht op "in en om de woning" een belangrijke doelstelling is. Daarbij is het westelijke deel van het plangebied specifiek als bedrijventerrein bestemd en geldt voor het oostelijke deel (voormalige veilingterrein, meubelboulevard Peizerweg en de strook ten westen daarvan) een inrichting die meer gericht is op een mix van bepaalde vormen van perifere detailhandel (PDV), (kleinschalige) kantoren en bedrijvigheid.

Hoofdstuk 2 Geschiedenis van het gebied

In de elfde eeuw wordt het uitgestrekte veengebied ten zuidwesten van de stad voor het eerst in cultuur gebracht: turfwinning en akkerbouw. Dat laatste gaat gepaard met het graven van ontwateringssloten en het afbranden van veen. Rond 1200 wordt door stormvloed en het veen met bewoning weggeslagen en wordt een laag zware klei afgezet. Deze kleigronden worden vanaf 1200 in cultuur gebracht: er worden oost-west georiënteerde afwateringssloten gegraven die uitmonden in een gegraven tochtsloot die er haaks opstaat. Deze sloot komt in het noorden uit bij Dorkwerd en watert via de bovenloop van het Eelderdiepje af in de samengevloeiende Hunze en Drentse A. De afwateringssloten vormen tevens de verkaveling van de aldus ontstane weilanden, de stadse hamrikken. Naast sloten vormen de lage dijk waarop nu de Paterswoldseweg ligt en de Peizerweg de indeling van dit gebied sinds het einde van de Middeleeuwen. In de zestiende eeuw wordt ten behoeve van militaire doeleinden een vaarweg van Groningen naar Friesland gegraven die de provincie in de zeventiende eeuw vergraaft tot het Hoendiep. Dit diep eindigt vlak buiten de stadsgracht. In westelijke richting loopt door het gebied de Drentse Laan als verbinding met noordwest Drenthe en zuidoost Friesland. Met de Hoornsche Dijk vormt zij van oudsher de belangrijkste uitvals- en toegangswegen van en naar het zuidwesten van de stad.



Minuutplan 1830 (plangebied is met donkerbruin aangegeven)

Tussen 1883-1885 wordt de Drentse Laan veranderd in een nieuwe en minder bochtige klinkerweg; de Peizerweg. In 1913 wordt evenwijdig aan de spoorlijn naar Leeuwarden (1866) een apart spoor aangelegd voor de stoomtram Groningen-Drachten. Vanaf het punt waar de spoorlijn de Peizerweg kruist loopt het tramspoor verder langs de noordzijde van de Peizerweg in westelijke richting. De lijn wordt in 1948 opgeheven. Momenteel is nog een klein gedeelte van het spoor van de voormalige tram naar Drachten aanwezig.



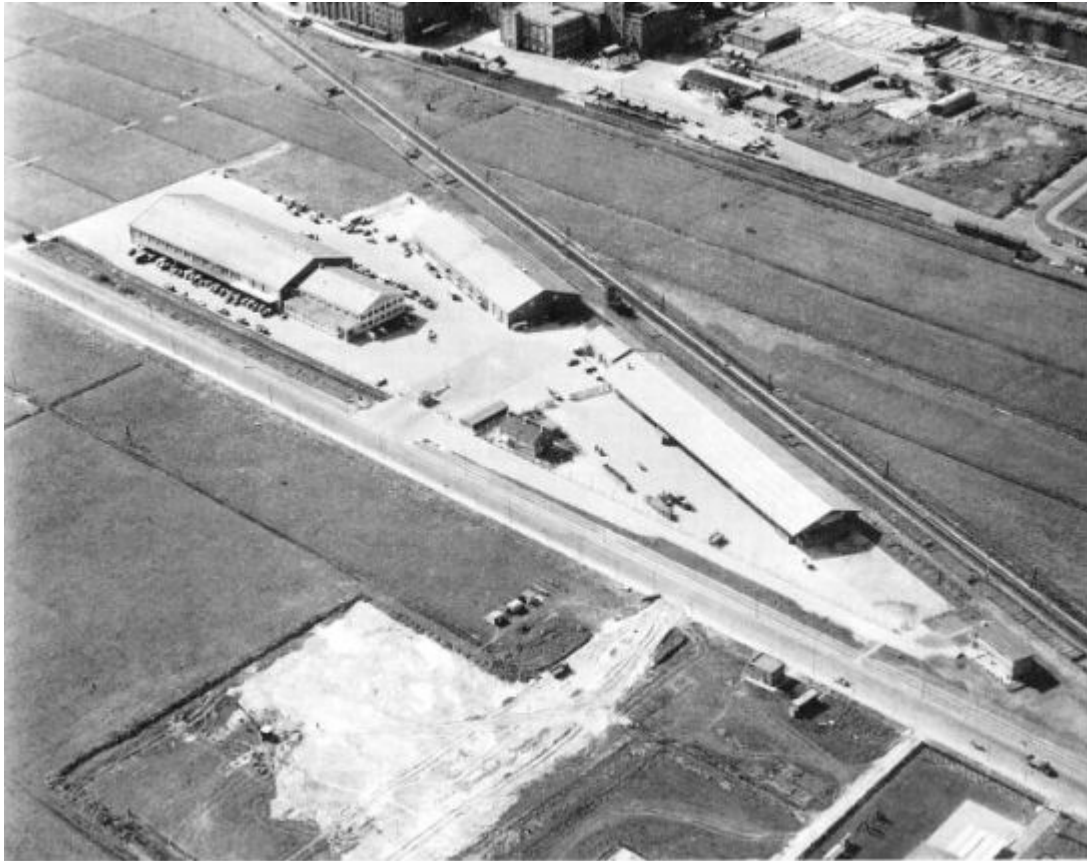
Drentsche Laan (Peizerweg)

Ontwikkeling tot industrieterrein

In 1914 wordt aan het Hoendiep, ten westen van de spoorlijn naar Delfzijl, de 'Friesch-Groningsche Coöperatieve Beetwortel-suikerfabriek' gebouwd. In 1949 wordt er een nieuwe fabriek bijgebouwd. Uit de door bomen omzoomde toegangsweg naar deze fabriek ontstaat later de Van Heemskerckstraat (Zeeheldenbuurt). Halverwege de toegang naar de fabriek wordt in 1915 een directeursvilla gebouwd. Tot begin jaren vijftig geschiedt de aanvoer van de bieten nog voor een belangrijk deel over het water en via het spoor. Vanaf de Eendrachtskade zuidzijde loopt door de latere Van Heemskerckstraat een apart spoorlijntje naar de fabriek.

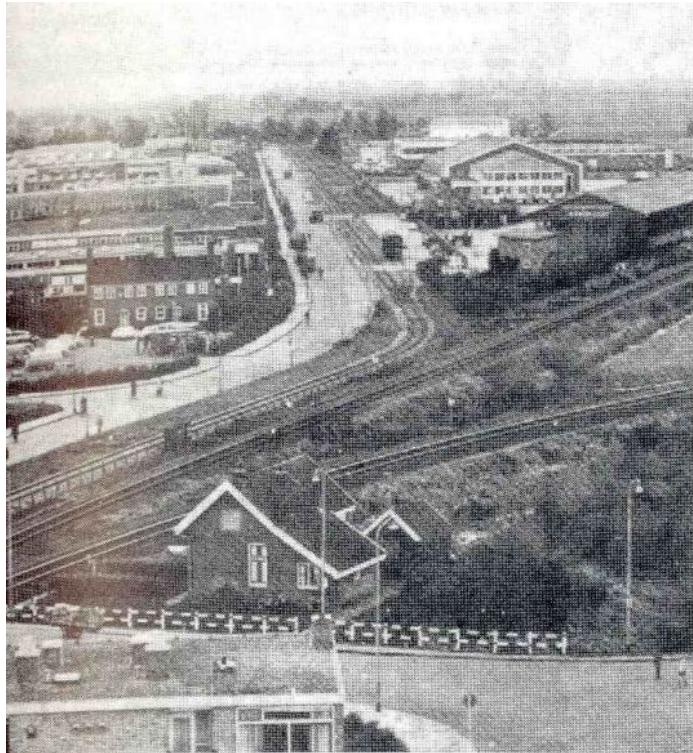
Ontwikkeling Peizerweg als bedrijventerrein na 1945

Het gebied ten noorden en ten zuiden van de Peizerweg komt als bedrijventerrein pas vanaf het einde van de jaren vijftig tot ontwikkeling. De spaarzame bebouwing bestaat uit een paar boerderijen. Ter hoogte van de splitsing van de spoorbaan vestigt zich als eerste de in 1950 geopende Coöperatieve Bloemenveilingvereniging 't Noorden met een nieuw veilinggebouw.



Bedrijventerrein Peizerweg met groenten- en fruitveiling op de voorgrond en op de achtergrond de suikerfabriek en de spoorlijn naar Leeuwarden, 1959

In 1957 komt ook de groenten- en fruitveiling Eendracht naar de Peizerweg. Voor de veiling is de ligging aan het spoor gunstig. Later -in de jaren zestig- vestigen zich nog andere bedrijven aan weerszijden van de Peizerweg, waaronder een drukkerij en een kledingfabriek. Nabij de bocht achter het Stadspark, aan Peizerweg 156, vestigt de PTT een telefooncentrale (nu KPN Telecomdistrict). Destijds zijn er ook plannen gemaakt voor een weg tussen het Stadspark en het bedrijventerrein. Als het bedrijventerrein Peizerweg in de jaren vijftig tot ontwikkeling komt lijkt de weg eindelijk te worden aangelegd. In het Plan Peizerweg uit 1954 staat de weg, die komt te liggen in het verlengde van de Koeriersterweg, aangegeven. Uiteindelijk is deze weg pas veertig jaar later gerealiseerd, als vrije busbaan naar het te ontwikkelen transferium bij Hoogkerk.



Kop van de Peizerweg

De aanleg van de westelijke ringweg verandert de omgeving van de spoorwegovergang van de Peizerweg ingrijpend. Er is veel discussie geweest over de plek van de westelijke ringweg. Oorspronkelijk is de weg gepland aan de westzijde van Vinkhuizen. Echter ter ontlasting van de binnenstad is ervoor gekozen om de weg parallel aan de Admiraal de Ruyterlaan aan te leggen. Een deel van het Stadspark wordt hierdoor gesloopt. De weg wordt tussen het Hoendiep en het Stadspark omhoog gebracht, zodat de Van Heemskerckstraat, de spoorbaan en de Peizerweg eronderdoor kunnen. In 1979 is de westelijke ringweg een feit. In 1978 verhuist de Coöperatieve Bloemenveilingvereniging 't Noorden definitief van de Peizerweg naar een nieuw veilinggebouw in Eelde. Tegenwoordig is het oude terrein onderdeel van de meubelboulevard Peizerweg. Een aantal Groningse meubelbedrijven heeft de handen ineen geslagen en doet hier vanaf 1991 zaken. Eind 1996 worden de activiteiten van de veiling Eendracht -na een aantal verliesgevende jaren- op deze locatie afgebouwd en verhuist de veiling naar het Vers- en Foodcentrum op bedrijventerrein Eemspoort. De panden van de groenten- en fruitveiling zijn inmiddels gesloopt en maken plaats voor nieuwe bedrijvigheid in de vorm van perifere detailhandel en kantoren.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke karakteristiek en structuur

3.1 Stedenbouwkundige structuur

3.1.1 Algemeen

Het bedrijventerrein ontleent zijn naam aan de weg die de ruggengraat van het terrein vormt: de Peizerweg. Alle bedrijven zijn op deze Peizerweg georiënteerd. Voorheen is het gebied rondom de Peizerweg (toen nog Drentsche Laan) oost-west verkaveld. Voor de invulling van het bedrijventerrein met de gebouwenprojectie op de Peizerweg is dit een onlogische verkaveling. Het gebied wordt dan ook volledig herverkaveld en krijgt een noord-zuid oriëntatie.

De Peizerweg is een oude uitvalsweg van Groningen richting Hoogkerk en Peize. Aan de kant van de stad is de weg aangesloten op de Paterswoldseweg. Vanuit het woongebied de Zeeheldenbuurt loopt hij vervolgens door het industrie- en bedrijvengebied Peizerweg. In de zone tussen de woongebieden de Held en Buitenhof heeft de weg een meer landelijk karakter. Hij heeft hierdoor een aantal verschillende karakteristieken. Ter plaatse van het industrie- en bedrijventerrein Peizerweg wordt dit karakter bepaald door een mix van relatief grote bedrijfsterreinen met gebouwen van een grote oppervlakte en kleinere terreinen met kleinere gebouwen, al dan niet met bedrijfswoningen. De bestaande bouwhoogte bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen. Aan de noordzijde langs de Peizerweg liep vroeger de tramlijn Groningen-Drachten. Op het voormalig tracé van deze tramlijn is een in twee richtingen bereden fietspad aangelegd. Het bedrijventerrein Peizerweg, voor zover gelegen binnen de bestemmingsplangrenzen, is nader te verdelen in twee deelgebieden, gescheiden door de Peizerweg. Door deze begrenzing en door het verschil in functie en volume zijn de deelgebieden duidelijk van elkaar te onderscheiden.

3.1.2 Deel zuid

Het zuidelijke deel, dat gelegen is tussen de Peizerweg en het stadspark (de busbaan), kenmerkt zich door een mix van bedrijven met verschillende functie en van verschillende grootte.



Plangebied; deel zuid

Op de “koppen” van het gebied zijn twee herkenbare bedrijven gevestigd. Aan de noordoostzijde de meubelboulevard Peizerweg (Vesta), welke onlangs gerenoveerd is. Aan de zuidwestzijde is de KPN gevestigd met de hoge zendmast. Tussen deze bedrijven in is het gebied marginaal ingericht. Aan de zijde van de meubelboulevard Peizerweg komen nog relatief grotere bedrijven voor. Hier worden momenteel alleen bedrijfsmatige activiteiten uitgeoefend. Naarmate de stad wordt verlaten neemt de grootschaligheid af en wordt het bedrijf veelal gecombineerd met wonen. De bedrijfswoning is georiënteerd op de Peizerweg en de bedrijfsmatige activiteit vindt plaats op de achterzijde van het perceel. Duidelijk is dat de woonfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie. Het is ook de wens om dit te behouden. Voor een strook ten westen van de meubelboulevard Peizerweg is, op termijn, een wijziging naar een inrichting met specifieke vormen van perifere detailhandel en/of kleinschalige kantoren mogelijk. In dat kader is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Bedrijvigheid in deel zuid

3.1.3 Deel noord

Het gedeelte ten noorden van de Peizerweg en ten zuiden van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden vormt het noordelijk deel van het bedrijventerrein.



Plangebied; deel noord

In dit deel zijn grootschalige bedrijfspanden te vinden. Net als in het zuidelijke deel zijn deze panden met hun front georiënteerd op de Peizerweg.



Grootschalige bedrijvigheid in deel midden

Aan de noordoostzijde van deze strip ligt het voormalige veilingterrein. Dit terrein is recentelijk op de schop gegaan. Er zijn hier twee grote perifere detailhandelsvestigingen en een benzinestation gekomen. Op de kop, daar waar de Peizerweg de spoorlijn kruist, wordt een hoger bebouwingsaccent van ongeveer dertig meter met daarin kantoren gerealiseerd.



Voormalige veilingterrein

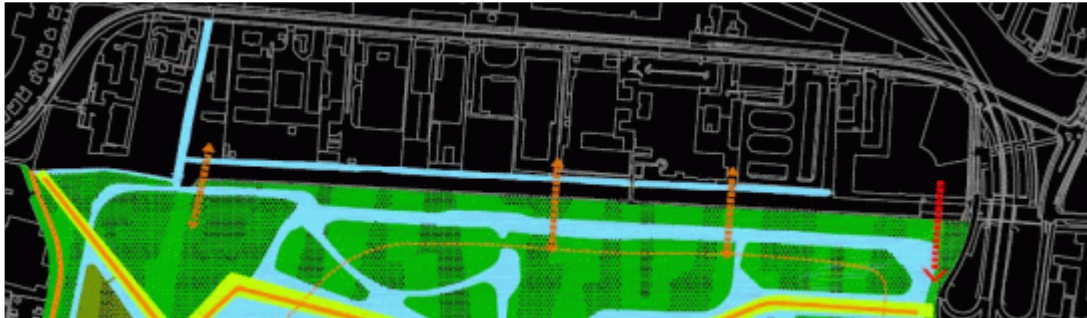
3.2 Groenstructuur en openbare ruimte

Het bedrijventerrein zelf heeft geen eenduidige groenstructuur. Het is een typisch bedrijventerrein waar weinig groen is te vinden. De groenstructuren die er zijn lopen parallel aan de infrastructuur. Zo zijn er aan weerszijden van de Peizerweg bomenrijen te vinden. Aan de noordzijde staan over de gehele lengte populieren. Aan de zuidzijde staan diverse boomsoorten, met over het algemeen berkenbomen. Op sommige punten wordt deze bomenrij onderbroken. De belangrijkste groenstructuur binnen het plangebied is de Wolvetocht tussen het Stadspark en het Hoendiep. Deze verbinding is niet alleen vanuit historisch oogpunt interessant, maar ook vanuit de ecologie. De waterverbinding staat dan ook aangemerkt als ecologisch waardevol water. Daar waar de Wolvetocht onderbroken wordt door de Peizerweg en het spoor zijn knelpunten ontstaan. Het is dan ook de wens om deze knelpunten in de verbinding te verbeteren.



Wolvetocht

Daarnaast is het open weidegebied van Bangeweer aangemerkt als te ontwikkelen ecologisch gebied. De waterverbinding tussen dit open gebied en de Peizerweg is tevens aangemerkt als een belangrijke ecologisch waardevolle waterverbinding. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan het Stadspark dat staat aangemerkt als ecologisch waardevol gebied. De structuurvisie voor het Stadspark in Groningen "De verborgen schat" (december 2005) spreekt over de harde grens tussen het Stadspark en het bedrijventerrein. De bedrijven liggen met hun achterkant naar het park en er is zowel functioneel als visueel geen enkele uitwisseling tussen park en bedrijventerrein. Op lange termijn zou onderzocht moeten worden of voetgangersverbindingen mogelijk en gewenst zijn. In de structuurvisie wordt geopperd dat het in de toekomst, vanuit het park gezien, gewenst is woonbebouwing te ontwikkelen op de locatie van het bedrijventerrein. Vanwege de Suiker Unie (geluid- en IMR-contouren) en de beperkingen op de Peizerweg zelf is de laatste optie alleen op de lange termijn realiseerbaar.



Rand van het Stadspark met bedrijventerrein Peizerweg (Structuurvisie voor het Stadspark in Groningen "De verborgen schat, december 2005")

Fysiek gezien loopt tussen het Stadspark en het bedrijventerrein de HOV-as/busbaan. De feitelijke begrenzing tussen beiden wordt gevormd door een aarden wal welke begroeid is met gras. Aan de noordzijde zijn bomen gepland. Tevens loopt aan de noordzijde van de busbaan, en aan de zuidkant van de bedrijven, een ecologisch waardevol water. De begrenzing van de diverse waterverbindingen aan de achter- en zijkanten van de bedrijven geeft aan deze waterlopen niet de uitstraling die ze verdienen. Het is dan ook de wens om deze verbindingen te ontwikkelen en te versterken.



Groen langs HOV-as/busbaan

Minder belangrijk, maar zeker niet onbelangrijk, is het groene (speel)terrein in de bocht bij de KPN. Voorheen liep de Peizerweg dichters langs de woningen. Tegenwoordig buigt de weg bij de KPN al naar het zuiden. Hierdoor is het woonstraatje autoluw geworden en is er een grote openbare ruimte ontstaan voor de woningen. Deze ruimte is ingericht als speelterrein.



Speelruimte bij KPN

3.3 Verkeersstructuur

Verschillende gemeentelijke nota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijk beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit is met het oog op het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer en beperking van de groei van het niet-essentiële autoverkeer. Dit impliceert geen uitbreiding, maar een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door:

- een duidelijke verkeersstructuur;
- het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijk hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

De stad

Op stedelijk niveau is het verkeerssysteem opgebouwd uit een ringweg die aansluit op het landelijk hoofdwegennet (A28, A7), vijf regionale aanrijroutes (Bedumerweg, Damsterdiep, Europaweg, Emmaviaduct en Hoendiep) en een verdeelring en parkeeroute rondom het centrum; de zogenaamde diepenring. In het kader van het landelijk concept “Duurzaam Veilig” en de gemeentelijke nota “Kalm aan en rap een beetje” zijn alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen), gebieds(of wijk)ontsluitingswegen en erftoegangswegen (woonstraten).

Op het gebied van openbaar vervoer is het spoorwegennet van de hoogste orde, met intercitytreinen naar het zuiden (Zwolle) en stoptreinen naar het noorden (Roodeschool), westen (Leeuwarden) en oosten (Nieuweschans). Op regionaal niveau functioneert het spoorwegennet als verzamellijn en vindt aan- en afvoer van passagiers plaats op verzamelstations met busvervoer (bijvoorbeeld in Winsum). Op lokaal niveau is het stads- en streekvervoer geïntegreerd in het stedelijk wegennet en zijn er hoogwaardige routes voor het openbaar vervoer ingericht onder andere met busbanen en prioriteit bij verkeerslichten. De busbaan Peizerweg en de spoorlijn maken deel uit van het hoogwaardige lokale openbaar vervoernetwerk. Het centrale punt in dit netwerk is het hoofdstation van Groningen. Om, in regionaal verband, de kwaliteit van het openbaar vervoernetwerk te verbeteren, zijn vergaande plannen ontwikkeld. In de eerste fase van dit Kolibriproject wordt een tramlijn voorgesteld van Zernike, via de binnenstad, naar het hoofdstation.

Het gebied

Het gebied bestaat uit lineaire verkeersstructuren die allen in oost-west richting lopen van en naar de stad. Centraal gelegen loopt de Peizerweg. Deze is aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg met een maximale snelheid van 50 km/uur. Aan de noordzijde van de Peizerweg ligt een in twee richtingen te berijden vrijliggend fietspad. Alle bedrijven langs de Peizerweg worden ook ontsloten vanaf de Peizerweg.



Peizerweg met vrijliggend fietspad

Enigszins evenwijdig aan de Peizerweg lopen het Hoendiep, de spoorlijn Groningen-Leeuwarden en de nieuwe vrijliggende busbaan. De spoorlijn en de busbaan fungeren nog op bovenstedelijk niveau. Het Hoendiep heeft haar karakter als doorvoerroute in de loop van de tijd verloren. Deze structuren worden doorsneden door de westelijke ringweg, de Wolvetocht (de waterverbinding van het Stadspark naar het Hoendiep) en de woonstraat Peizerweg. De westelijke ringweg is aangemerkt als stroomweg en kent een snelheidsregime van 70 km/uur. De ringweg loopt vanaf het Stadspark omhoog. De ruimte onder het viaduct wordt bij de meubelboulevard Peizerweg optimaal benut als parkeerterrein. Het woonstraatje ten westen van het plangebied heeft een 30 km/uur regime en is met de herinrichting van de Peizerweg en de komst van de busbaan autoluw geworden.



Kruising Westelijke ringweg en Peizerweg

Fietsen

Het fietsnetwerk is fijnmazig van aard, maar ook onderverdeeld in utilitaire hoofdroutes, ongeschikte routes en recreatieve routes (beleidsnota Fietsverkeer 2002). De route langs de Peizerweg is een belangrijke fietsroute in oost-west richting en maakt deel uit van de hoofdfietsstructuur. Deze route verbindt Hoogkerk met het centrum en andersom. Gezien de drukte van deze route en de Peizerweg ligt het fietspad vrij om zo een optimale veiligheid voor het langzame verkeer te garanderen.

Parkeren

Bij de bedrijven wordt op eigen erf geparkeerd. Voor de meubelboulevard Peizerweg wordt onder het viaduct van de Laan 1940-1945 (westelijke ringweg) geparkeerd. Bij nieuwbouwplannen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte op de juiste plaats voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de randvoorwaarden in de Nota Parkeernormen. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de ontwikkelaar en de parkeerplaatsen dienen in principe op eigen erf te worden gerealiseerd.



Parkeren onder viaduct

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer maakt op dit moment gebruik van de spoorlijn, de Peizerweg en de vrijliggende busbaan. Zowel regionale lijnen als stadsdiensten doen het gebied aan. De uitvoering van bushaltes op gebiedsontsluitingswegen geschiedt bij voorkeur in de vorm van een haltekom om de doorstroming van het (auto)verkeer niet te veel te belemmeren. Bij zogenaamde instaphaltes dient rekening gehouden te worden met de plaatsing van een abri. Bij de lijnvoering en de situering van de haltes is de loopafstand van belang. In de toekomst zal de busbaan die langs de Peizerweg loopt worden verlengd langs de Koeriersterweg. Hiermee krijgt het gebied een nog optimalere ontsluiting met het Centraal Station en de stad.



HOV-as/busbaan

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke ontwikkeling

Algemeen

Het bedrijventerrein Peizerweg is gelegen vlakbij de stad en het ligt aan een belangrijke radiaal van en naar de stad. De Peizerweg kent een diversiteit aan bedrijven, functies en bebouwing. Kenmerkend is de eenzijdige oriëntatie op de Peizerweg. Dit is gezien de historie en karakteristiek van de radiaal niet geheel onlogisch. In de welstandsnota is de Peizerweg dan ook aangemerkt als een eerste orde netwerk. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is de ruimtelijke kwaliteit van de Peizerweg te behouden. De oriëntatie van de bedrijven en de bedrijfswoningen dient gericht te zijn op de Peizerweg. Daarnaast is het de wens om bij nieuw- en verbouwplannen het parkeren en de opslagfuncties zoveel mogelijk uit het zicht te houden vanaf de Peizerweg. Hiermee kan niet voorkomen worden dat de bedrijven met hun niet-representatieve zijde grenzen aan andere belangrijke structuren en entrees van de stad zoals aan de zuidkant de busbaan en het stadspark en aan de noordkant de spoorlijn en het Hoendiep. Vanaf deze zijden is de aanblik op de bedrijven minder fraai. In het bestemmingsplan is voldoende ruimte opgenomen om de zone tussen deze structuren en het bedrijf te vrijwaren van bebouwing.



Achterkantsituaties vanaf de HOV/as/busbaan

Recente ontwikkeling

Recentelijk is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het voormalige veilingterrein. Dit plan is in dit bestemmingsplan opgenomen. Het veilingterrein ontleend zijn naam aan de voormalige Veilinghallen aan de Peizerweg. Het voormalige veilingterrein is een driehoekig terrein dat ruim viereneenhalve hectare groot is. Het is gelegen in de punt van het bedrijventerrein Peizerweg die gevormd wordt door de spoorlijn Groningen-Leeuwarden en de Peizerweg zelf. Tot aan de verhuizing eind jaren negentig naar het Fresh- en Foodcentrum op bedrijventerrein Eemspoort vond hier de groente- en fruithandel in de stad plaats. Sindsdien lag het terrein braak en werd het deels als Park and Ride-terrein gebruikt.



Het braakliggende voormalige veilingterrein

Inmiddels zijn, evenwijdig aan het spoor, een tuincentrum en een bouwmarkt ontwikkeld. De parkeerfaciliteiten zijn gemeenschappelijk en gelegen aan de zijde van de Peizerweg, aan de entreezijde van de gebouwen. De gebouwen bestaan uit één of twee bouwlagen. De gebouwen zijn gebaseerd op standaardprogramma's met betrekking tot inrichting en logistiek van verkoopruimte en bevoorrading. Qua architectuur zijn ze op elkaar afgestemd. Ze worden gekoppeld door een zone voor

buitenverkoop voor het tuincentrum. De bevoorrading vindt plaats aan de westelijke en oostelijke kopgevel van respectievelijk het tuincentrum en de bouwmarkt.

Verder is in het stedenbouwkundig plan voor deze locatie ruimte gereserveerd voor vernieuwing en vergroting van het bestaande benzinepompstation op deze locatie. Het is geprojecteerd aan de westelijke begrenzing van de locatie en vormt een autonoom element op het terrein.

In de westelijke punt van het terrein is inmiddels een hoogteaccent in de vorm van een autonoom negenlaags kantoorgebouw gerealiseerd. In de plint hiervan bevinden zich voorzieningenfuncties die een relatie hebben met de perifere detailhandel op deze locatie. Op deze plek vindt aansluiting plaats met de bestaande meubelconcentratie Vesta. De inrichting van de totale locatie, inclusief het terrein van de benzinepomp en het kantoorgebouw, is samenhangend ontworpen. Hierbij is aandacht besteed aan de begrenzingen van het terrein zowel aan de zijde van de Peizerweg als aan de zijde van het spoor door middel van groene erfafscheidingen (hagen) gecombineerd met stalen hekwerken.



Stedenbouwkundig plan voormalige veilingterrein

Hoofdstuk 5 Functionele karakteristiek en gewenste ontwikkeling

5.1 Wonen

In het plangebied wordt momenteel op een beperkt aantal plekken gewoond. Het betreft bedrijfswoningen bij gevestigde bedrijven aan met name de zuidkant van de Peizerweg. Ten noorden van de Peizerweg is slechts sprake van één dubbele bedrijfswoning. In het kader van de sociale veiligheid is het gewenst dat er aan deze doorgaande route wordt gewoond, terwijl vanuit milieuaspecten wonen juist niet gewenst is. Dit bestemmingsplan gaat uit van het toestaan van de bestaande bedrijfswoningen. Incidenteel, onder strikte voorwaarden en enkel bij ontheffing zijn nieuwe bedrijfswoningen mogelijk op het westelijk deel van het bedrijventerrein.



Bestaande bedrijfswoningen aan de Peizerweg

5.2 Bedrijvigheid

De huidige bedrijven die zijn gevestigd langs de Peizerweg zijn met name gericht op industrie, bouw- en bouwinstallatie, perifere detailhandel en dienstverlening. In totaal zijn er circa veertig bedrijven gevestigd met een gerelateerde werkgelegenheid van in totaal ruim 2.100 mensen. De helft van deze werkgelegenheid is verbonden aan de Dienst Sociale Werkvoorziening (DSW) Stadspark, gevestigd aan de Peizerweg 128.



DSW Stadspark

Andere relatief grootschalige bedrijven zijn onder meer een expeditie-, kraan- en bedrijfsvoertuigentechniekbedrijf, een apparatenfabriek, een opslagfunctie van de tabaksfabriek en een telecombedrijf. De meer kleinschalige bedrijvigheid bestaat uit onder andere een afbouwbedrijf, een paar bouwbedrijven, een bestratings- en wegenbouwbedrijf, een verhuurbedrijf van opslagruimte en een installatiebedrijf.

In de nabije toekomst worden geen ontwikkelingen op het bedrijventerrein Peizerweg verwacht. Wel is sprake van de tendens dat het bedrijventerrein Peizerweg steeds meer een binnenstedelijk bedrijventerrein wordt. Dit komt door de groei van de stad Groningen in het algemeen en de ontwikkeling van het bedrijventerrein Westpoort ten westen van Hoogkerk meer specifiek. Ook de realisatie van woonwijk De Buitenhof ten zuidwesten van het bedrijventerrein Peizerweg speelt daarbij een rol. Al deze ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de structuur van het bedrijventerrein op de langere termijn. In dat kader is voor een strook ten westen van de meubelboulevard Peizerweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de langere termijn is daarmee, naast een invulling overeenkomstig de bestemming Bedrijventerrein (bedrijvigheid van de categorieën 1 tot en met 3), een invulling met specifieke vormen van perifere detailhandel, grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting of kleinschalige kantoren denkbaar (zie de paragrafen 5.3 en 5.4).



Voormalige groothandelsmarkt

5.3 (Perifere) detailhandel

In de loop der jaren is de invulling van een deel van het bedrijventerrein Peizerweg in snel tempo verschoven van industrieel en bouw naar perifere detailhandel en dienstverlening. De ontwikkeling van de meubelboulevard Peizerweg in 1991 heeft hiervoor de impuls gegeven. Binnen deze boulevard vinden momenteel een achttal perifere detailhandelsvestigingen op het gebied van meubels, keukens, badkamers en babykamers hun plek.



Meubelboulevard Peizerweg

De nota "Detailhandel en leisure in Groningen" (december 2002) geeft wat betreft ruimte-extensieve (grootschalige) doelgerichte aankopen aan dat deze in thematisch opgezette centra, die verspreid over de stad aanwezig zijn, kunnen plaatsvinden. Deze clusters zijn grootschalig door het volumineuze karakter van de artikelen of doordat artikelen een groot ruimtebeslag voor hun presentatie vragen.

Het gebied Hoendiep/Peizerweg is aangemerkt als gebied waar het aankoopmotief bestaat uit het doen van doelgerichte aankopen. De branchering betreft detailhandel in non-food artikelen op het gebied van wonen. Ook doe-het-zelfaanbieders en groencentra kunnen er volgens de nota een plek krijgen. Het betreft een gebied met een grootschalig schaalniveau en een regionale trekkracht. De openbare ruimte in het gebied is te karakteriseren als een specifiek werkmilieu met een directe autobereikbaarheid. Het voormalige veilingterrein wordt in de nota nadrukkelijk genoemd als locatie voor bouw- en groencentra. Met de recent gerealiseerde inbreiding van de meubelboulevard Peizerweg en de herontwikkeling van het voormalige veilingterrein met aan wonen gerelateerde perifere specifieke vormen van detailhandel en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting wordt deze tendens verder versterkt. Gezien deze ontwikkelingen kan een tweedeling in het bedrijventerrein Peizerweg worden gemarkeerd; het oostelijke gedeelte met detailhandel op het gebied van wonen en het westelijke gedeelte als traditioneel bedrijventerrein.

Uit een recent uitgevoerd distributie-planologisch onderzoek "Gemeente Groningen, Ruimte voor de grootste winkels, Ontwikkelingsmogelijkheden PDV- en GDV-branches" (BRO, juni 2006) blijkt dat de stad Groningen een omvangrijk winkelaanbod heeft in de PDV- en GDV-branches. Onder Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV), een terminologie afkomstig uit het rijksdetailhandelsbeleid, vallen bouwmarkten, tuincentra, keuken-/sanitairzaken en de gehele woninginrichtingsbranche. Deze branches mogen zich onder voorwaarden perifeer (buiten en niet aansluitend op bestaande winkelcentra) vestigen, met name vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen en de daarmee gepaard gaande grote benodigde oppervlakte voor uitstalling. Onder Grootschalige DetailhandelsVestigingen (GDV) worden de branches bruin- & witgoed (elektro), sport & spel en fietsen & automaterialen gerekend. Dit zijn de branches waarin zich een sterke schaalvergroting manifesteert.

Van het omvangrijke winkelaanbod in de PDV- en GDV-branches in de stad Groningen neemt de woonbranche meer dan de helft in beslag. Het begrip woonbranche dient in dit geval ruim te worden opgevat; bij de bepaling van de omvang van deze branche zijn in het onderzoek bijvoorbeeld keukenspecialzaken, badkamerspecialzaken en woonwarenhuizen meegerekend. Ook ten opzichte van andere, vergelijkbare steden is de woonbranche in de gemeente Groningen sterk vertegenwoordigd. Zowel wat het aantal vestigingen in deze branche betreft, de totale winkelvloeroppervlakte als de omvang per vestiging overtreft de gemeente Groningen plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal. Het totaal aantal m² is zelfs dubbel zo groot. Binnen de bestaande meubelboulevard Peizerweg is op dit moment circa 35.000 m² brutoverkoopoppervlak gerealiseerd. Ruimtelijk gezien is de meubelboulevard Peizerweg het meest geclusterde onderdeel van de woonbranche binnen Groningen. Recentelijk heeft inbreiding plaatsgevonden waardoor meer de uitstraling van een woonmall is ontstaan.

Het onderzoek naar het huidige functioneren van het PDV- en GDV-aanbod gaat uit van de bestaande omvang van de diverse branches. Bij het bepalen van de marktruimte voor de woonbranche is tevens rekening gehouden met de bekende uitbreidingsplannen. Onderzoekers komen op grond hiervan tot de conclusie dat er in de huidige situatie en ook op de langere termijn geen distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het areaal in de woninginrichting. Een versterking van het aanbod in de woonbranche zal zich volgens het onderzoek vooral moeten richten op kwalitatieve aspecten. Een verdere clustering van het aanbod is hierbij één van de belangrijkste aandachtspunten. De conclusie die hieruit voor het bestemmingsplan Peizerweg moet worden getrokken is dat het verder vergroten van het gebied, waar vestiging van perifere detailhandel in de woonbranche kan worden toegestaan, zowel op basis van beleidsinhoudelijke als distributieve overwegingen moet worden afgewezen. Op andere dan de bestaande locatie betekent dit dat de vestiging van winkels in de woonbranche zo veel mogelijk moet worden uitgesloten.

Voor de doe-het-zelf-branche levert het onderzoek enigszins hetzelfde beeld op. Ook in dit geval is het totale winkelvloeroppervlak in Groningen meer dan twee keer zo groot als in steden die behoren tot dezelfde inwonercategorie. Het aanbod is redelijk evenwichtig over de stad gespreid, alhoewel doe-het-zelfwinkels in volumineuze artikelen, zoals bouwmarkten, vooral op de bedrijventerreinen zijn gevestigd. In het algemeen heeft de vestiging van een bouwmarkt voordelen voor PDV-locaties en de daar aanwezige andere zaken vanwege de, wegens het gevoerde nevenassortiment, tamelijk sterke verwantschap met de woonbranche. Het beleid ten aanzien van bouwmarkten dient dan ook uit te gaan van een evenwichtige spreiding van het aanbod over de stad, waarbij aanhaking bij bestaande winkelclusters de voorkeur heeft.

Momenteel is er volgens het distributie-planologisch onderzoek geen distributieve ruimte voor uitbreiding van het aanbod in de bouwmarktbranche. Dit betekent niet dat er in het kader van bijvoorbeeld de modernisering van het aanbod in deze branche niets meer mogelijk is. Bij een verdere uitbreiding moet wel rekening worden gehouden met de mogelijke effecten die elders te verwachten zijn. Gezien de vrij sterke spreiding van het aanbod zal daarbij niet snel sprake zijn van een daadwerkelijke ontwrichting van de aanbodstructuur. Voor de Peizerweg geldt dat de vestiging van een bouwmarkt op het voormalige veilingterrein een verplaatsing van een bestaande bouwmarkt betreft. Deze verplaatsing leidt niet tot negatieve effecten op de structuur. Als het een solitair gelegen bouwmarkt betreft kan zelfs gesproken worden van een structuurversterking. De wijzigingsbevoegdheid op de gronden ten westen van de meubelboulevard Peizerweg naar onder meer bouwmarkten is eveneens met het oog op mogelijke verplaatsingen binnen Groningen opgenomen. Daarmee kan de nodige flexibiliteit voor eventuele toekomstige ontwikkelingen geboden worden. Daarbij moet opgemerkt worden dat het distributieplanologisch onderzoek aangeeft dat bouwmarkten zelf over het algemeen geen hinder van elkaars nabijheid ondervinden. Vaak ontstaat bij vestiging in elkaars nabijheid een omzetplus van circa tien procent.

Het aanbod aan tuincentra en tuinmeubelen is met vier winkels voor een stad als Groningen beperkt van omvang, te meer omdat er slechts één grootschalig all-round tuincentrum is. Binnen deze branche bestaat dan ook een grote distributieve uitbreidingsruimte. De vestiging van een tuincentrum op het voormalige veilingterrein vergroot de keuze van de consument en geeft een verdere invulling aan het thema "in en om de woning". De beperkte distributieve ruimte in de branche dierenbenodigdheden en -voeding zou volgens het distributie-planologisch onderzoek eveneens goed passen binnen dit thema aan de Peizerweg. De wijzigingsbevoegdheid op de gronden ten westen van de meubelboulevard Peizerweg naar onder meer perifere detailhandel in tuinrichtingsartikelen (waaronder volgens de begripsbepaling ook diervoeder- en benodigdheden vallen) maakt een verdere uitbreiding in deze branche op termijn mogelijk en dient om de nodige flexibiliteit te bieden voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Inmiddels is het detailhandelsbeleid voor de stad Groningen aangevuld met de nota's *Terrein in Bedrijf, Van kwantiteit naar kwaliteit op bedrijventerreinen in de stad Groningen 2008-2015* en *Werk aan de winkel, Actualisatie van het beleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen* (oktober 2007).

Op basis van de eerstgenoemde nota zijn kleinere zelfstandige kantoren toegestaan op bedrijventerreinen. Het gaat om kantoren met een omvang tot 500 m² bvo of om kantoren waar maximaal 25 mensen werkzaam zijn. Daarnaast zijn er nu 'kantoorachtige' bedrijven toegestaan op bedrijventerreinen. 'Kantoorachtig' wil zeggen dat het aandeel kantoorvloer maximaal 50% per pand bedraagt. Dit kan worden opgerekt naar maximaal 70%, zodat een groter deel van de bedrijven met een bovengemiddeld aandeel kantoorvloer in principe terecht kan op bedrijventerreinen.

Uit de tweede nota vloeit voort dat een perifere detailhandelsvestiging met inachtneming van de minimale omvang van 1.000 m² - die geldt voor pdv-locaties - op 10% van het oppervlak branchevreemde producten mag verkopen, exclusief food, met als maximum 500 m² voor een perifere detailhandelsvestiging van 5000 m² of groter. Dit beleid dient vertaling te krijgen in het bestemmingsplan.

5.4 Overige voorzieningen

In het plangebied bevindt zich, naast bedrijvigheid (zie 5.2) en perifere detailhandel (zie 5.3), een beperkt aantal afwijkende functies; kantoren, een gemaal en een tankstation.

De invulling van het voormalige veilingterrein voorziet in een kantorengebouw voor een makelaar met in de plint een woonwinkel. Dit wordt passend geacht bij het thema "in en om de woning". Voor de eerdergenoemde strook ten westen van de meubelboulevard Peizerweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar onder meer de bestemming kantoren. De nota "Ruimte voor kantoren. Ontwikkelingen en mogelijkheden 2000-2010" (december 1999) geeft aan dat er voor de bouw van kleine kantoreenheden onvoldoende ruimte beschikbaar is. Aangegeven is dat hiervoor onder meer de mogelijkheden van het Reitdiepsplein, de zuidrand van de wijk Vinkhuizen en de Friesestraatweg, het Heldenpark en de Koeriersterweg verkend gaan worden. In de loop der jaren is gebleken dat kantoorontwikkeling op de bovengenoemde locaties niet altijd even goed van de grond komt. Aangezien de Peizerweg aan de as van de westelijke ringweg ligt kan er op termijn enige ruimte zijn voor kleinschalige kantoorontwikkelingen. Bijkomende voorwaarde is dan wel dat een dergelijke ontwikkeling goed per openbaar vervoer bereikbaar zou moeten zijn. De HOV-as zou hierin een rol kunnen spelen (beperking verkeersdruk Peizerweg en parkeerdruk). De wijzigingsbevoegdheid geldt dan ook alleen voor zogenaamde kantoorvilla's of kleine kantoreenheden met een bedrijfsvloeroppervlakte tot 1500 m² per gebouw.

Daarnaast geldt nog een aantal andere voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de gebouwen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrenzen mogen worden gebouwd, dat de hoogte van de gebouwen niet meer dan 12 meter en het bebouwingspercentage niet meer dan 60% mag bedragen en dat de regels van de bestemming kantoren in acht worden genomen. Verder gelden er eisen op het gebied van externe veiligheid. Zo mag het plaatsgebonden risico vanwege inrichtingen en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen voor (beperkt) kwetsbare objecten niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde en mag het groepsrisico vanwege inrichtingen en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen voor (beperkt) kwetsbare objecten niet hoger zijn dan de daarvoor geldende oriënterende waarde of, indien dit wel het geval is, moet voldaan zijn aan de geldende verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico.

Tot slot is op het voormalige veilingterrein sprake van de vestiging van een benzinestation (zonder LPG). De nota "Liberalisering vestigingsmogelijkheden benzinestations (zonder LPG)", die het vestigingsbeleid met betrekking tot tankstations bevat, geeft aan dat vestiging in woonwijken en in de onmiddellijke nabijheid van grote publiekstrekkingen moet worden voorkomen. Op bedrijventerreinen, zoals de Peizerweg, kunnen echter wel nieuwe tankstations worden toegestaan. De verkoop van LPG is daarbij niet toegestaan.



Locatie tankstation (zonder LPG-verkoop)

5.5 Sport, recreatie, toerisme

Tussen de Peizerweg en het woonstraatje ten westen daarvan is recentelijk een speelterrein aangelegd. Voor het overige is binnen het plangebied geen sprake van voorzieningen op het gebied van sport, recreatie en toerisme. Wel sluit het plangebied direct aan op het Stadspark, dat een belangrijke recreatieve functie voor de gehele stad Groningen heeft. Vanaf de Peizerweg is het Stadspark op twee plaatsen te bereiken; aan de oostkant van het plangebied via de Veilingweg en aan de westkant via de Campinglaan die vanaf de Peizerweg naar het zuiden loopt.



Campinglaan; toegang tot het Stadspark vanaf de Peizerweg

5.6 Monumenten en archeologie

Binnen het plangebied komen geen rijks- of andere monumenten voor. Ook is geen sprake van een beschermd stadsgezicht.

Dit bestemmingsplangebied ligt in het dal van de (oer) Drentse A, tussen de Hondsrug in het oosten en de Rug van Tynaarlo in het westen. Lokaal is hier de ondergrond uitgesleten tot een diepte van soms 8 meter -NAP en in de afgelopen duizenden jaren opgevuld met zand, klei en veen. Tot op heden zijn er uit het gebied geen archeologische vondsten bekend, wel uit de randgebieden, zij het spaarzaam.



Legenda



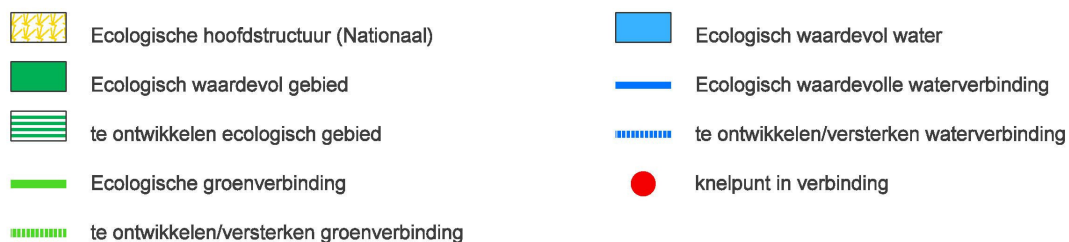
Bron: Archis II, 02.10.2006

De in het westen gelegen begraven zandgronden genereren sporen en vondsten uit de gehele prehistorie, waarbij eventuele sporen uit de late prehistorie in de klei ontbreken. Een en ander heeft zeker te maken met de ontoegankelijkheid van het gebied in prehistorische én vroeg-historische tijd. Van bewoning is in dit gebied dan waarschijnlijk pas laat sprake, na ontginning en bedijking. Het veenmoerasgebied wordt vanaf de elfde eeuw vanuit het noorden (omgeving Vinkhuizen) in zuidelijke richting ontgonnen. Door maaiveldvaling en door verhevigde zeeinvloed slaat het veen rond 1200 weg en wordt een tweede ontginning noodzakelijk. Deze vindt eveneens van noord naar zuid plaats en wel in oostwest-georiënteerde kavels. Die liggen min of meer haaks op natuurlijke oeverwallen of dijken (Paterswoldseweg, voorheen Hoornse Dijk). Deze kavels worden in grotere blokken verdeeld, van elkaar gescheiden door waterkeringen in de vorm van ontwateringssloten (Hoendiep) en wegen met bermsloten (dijken: bijvoorbeeld de Peizerweg, voorheen de Drentse Laan geheten). De kans op archeologische informatie in dit gebied is klein, zoals de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden voor de omgeving ook aangeeft. Omdat de zandondergrond, als drager van prehistorische informatie, op grote diepte en in een dalsysteem ligt is de opsporingskans gering. De klei- en veenpakketten, met name de oude oeverwallen, kunnen wél archeologische informatie bevatten. De ligging van dergelijke wallen is niet bekend, zodat in het gebied een archeologisch vooronderzoek door middel van boringen noodzakelijk is bij een ontgravingsoppervlak van minimaal 1000 m² én een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter beneden huidig maaiveld. Vooralsnog is deze beperking alleen van toepassing op werken die niet bouwvergunningplichtig zijn. Op het moment van wijziging van de Monumentenwet geldt de beperking ook voor bouwvergunningplichtige werken.

5.7 Ecologie

Het plangebied zelf is betrekkelijk arm aan ecologie. De sloot noordelijk van de busbaan langs het stadspark heeft een goede waterkwaliteit en is van belang als voortplantingsbiotoop voor amfibieën. De taluds van de spoorlijnen zijn in dit gebied als biotoop, maar ook als ecologische verbinding, van grote betekenis.

Door de nabijheid van het ecologisch kerngebied van het stadspark is het vooral van belang dat ook elders in het gebied goed functionerende ecologische zones aanwezig zijn die de koppeling van het stadspark met het stedelijk ecologisch netwerk SES kunnen verzorgen. Om deze reden is de busbaan op een viertal plaatsen voorzien van faunatunneltjes. Aan de westzijde moeten de oevers van de waterafvoer van het stadspark naar het Hoendiep (Wolvetocht) ecologisch beheerd worden. Aan de noordzijde ontbreekt vooralsnog ter hoogte van de Peizerweg een belangrijke schakel in de verbinding met de ecologisch waardevolle oostrand van het terrein van de Suiker Unie en de relatie met de ecologische structuur verder noordwaarts langs de spoorlijn naar Delfzijl. Een en ander wordt geïllustreerd door de onderstaande ecologische kaart.



Uitsnede ecologische kaart

Hoofdstuk 6 Randvoorwaarden

6.1 Milieu

Dit hoofdstuk bevat de milieuaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan Peizerweg. Achtereenvolgens wordt ingegaan op geluid, luchtkwaliteit en geur, bodemkwaliteit en externe veiligheid.

6.1.1 Geluid

Wat betreft geluid wordt onderscheid gemaakt tussen geluid vanwege de bedrijvigheid (industrielawaai), wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Industrielawaai

Het plangebied Peizerweg ligt in zijn geheel binnen het gezoneerde industrieterrein Groningen-West/Hoogkerk, waar grote lawaaimakers zijn of zich kunnen vestigen. Eén van deze bedrijven is de suikerfabriek de CSM in Hoogkerk. Hoewel de Suiker Unie in Groningen-west is vertrokken wordt de geluidzone voorlopig gehandhaafd. De maximale geluidbelasting van bedrijven is vastgelegd in milieuvergunningen en algemene maatregelen van bestuur. De geluidbelasting van nieuwe bedrijven moet passen binnen de geluidzone, immers de Peizerweg blijft gezoneerd industrieterrein. Andere geluidgevoelige functies naast bedrijfswoningen zoals woningen, scholen en gezondheidsinstellingen worden in het plangebied niet toegestaan.

Bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding op hun huidige locatie toegestaan. Bij ontheffing kunnen, onder strikte voorwaarden, nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht. Dit kan alleen in op het westelijke gedeelte van het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen worden alleen toegelaten als is aangetoond dat de geluidbelasting vanwege het (spoor)wegverkeer op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

De geluidbelasting vanwege industrielawaai op de bestaande bedrijfswoningen en eventueel nieuwe bedrijfswoningen is hoger dan 55 dB(A). Omdat deze (bedrijfs)woningen op een gezoneerd industrieterrein liggen vallen ze (wat betreft industrielawaai) buiten de werkingssfeer van de Wet Geluidhinder. Bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet, conform het Bouwbesluit, ervoor worden gezorgd dat het binnenniveau niet hoger is dan 35 dB(A). Daarnaast hanteert de gemeente als algemeen uitgangspunt bij (vervangende) nieuwbouw op gezoneerde industrieterreinen dat gestreefd moet worden naar een uiterste grenswaarde van 65 dB(A) voor de geluidbelasting op de gevel. Dit is door het vertrek van de Suiker Unie voor het bedrijventerrein geen probleem.

Wegverkeers- en spoorweglawaai

Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn binnen het plangebied Peizerweg met name de Peizerweg zelf, de busbaan/HOV-as in het zuiden van het plangebied en de Laan 1940-1945 (de westelijke ringweg) van belang. Het plangebied Peizerweg omvat tevens een deel van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden en Groningen-Delfzijl/Roodeschool. De bedrijfswoningen (nieuwe of vervangende nieuwbouw) vallen wel onder de werkingssfeer van de Wet Geluidhinder in kader van wegverkeers- en spoorweglawaai. Voor (vervangende) nieuwbouw van bedrijfswoningen aan de wegen en nabij het spoor gelden ten aanzien van geluid de volgende randvoorwaarden:

- Het binnenniveau in de woningen mag niet hoger zijn dan 33 dB; hiermee moet tijdens de realisatie van de bedrijfswoningen rekening worden gehouden;
- De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel bedraagt 48 dB voor wegverkeerslawaai; de uiterste grenswaarde met ontheffing bedraagt 63 dB voor de Peizerweg en de busbaan/HOV-as en 53 dB voor de westelijke ringweg;

- De voorkeursgrenswaarde voor woningbouw langs spoorwegen bedraagt 55 dB, de maximaal toegestane grenswaarde met ontheffing bedraagt 68 dB voor nieuwe situaties en 71 dB voor vervangende nieuwbouw.

In het geluidrapport, dat als losse bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, zijn de berekeningen en overzichtstekeningen opgenomen van de geluidbelasting vanwege de wegen en het spoor. Dit is uitgewerkt in drie zones per weg en een voor het spoor. Een rode zone waarbinnen geen bedrijfswoningen zijn toegestaan omdat de maximale toegestane grenswaarden worden overschreden. Een gele zone waarvoor de maximale ontheffingswaarden aangevraagd zullen worden en een groene zone waarbinnen zonder hogere waarde een bedrijfswoning is toegestaan.

De hogere waarde procedure voor geluid (wegverkeer en spoor) wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan doorlopen. Bij het 'hogere waarde besluit' zijn de relevante bepalingen van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder in acht genomen. Dit betreft onder meer de maximale ontheffingswaarden voor de gevelbelasting en het waarborgen van een aanvaardbaar leefklimaat in de woning. Dit laatste houdt in, dat de geluidbelasting binnen de bedrijfswoning bij gesloten ramen de wettelijke norm voor de binnenwaarde niet mag overschrijden. Deze bedraagt 33 dB voor wegverkeers- én spoorweglawaai. De binnenwaarde geldt voor elke ruimte in de bedrijfswoning waar mensen langdurig verblijven, waaronder in ieder geval de woon- en slaapkamers. De binnenwaarde mag niet worden verhoogd. In de aanvraag voor een bouwvergunning zal moeten worden aangetoond, dat de binnenwaarde in acht zal worden genomen. Dit betekent dat bij een bedrijfswoning (waarvoor een hogere waarde is vastgesteld) extra maatregelen moeten worden getroffen om de isolerende werking van de gevel zodanig te versterken, dat de geluidbelasting binnen de woning bij gesloten ramen de wettelijke norm voor de binnenwaarde niet overschrijdt.

6.1.2 Luchtkwaliteit en geur

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit" geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van het wettelijk voorgeschreven CAR-model. Voor het bestemmingsplan Peizerweg is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2008 en 2018. De concentraties zijn berekend voor Laan 1940-1945, het Hoendiep en de Peizerweg. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Geconcludeerd kan worden dat alle onderzochte situaties voldoen aan de lucht-kwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan Peizerweg. Voor een toelichting/onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage: Notitie luchtkwaliteit ten behoeve van het bestemmingsplan Peizerweg.

Geur

Ten aanzien van geur vanwege bedrijven worden voorschriften in bestaande en nieuwe situaties voor bedrijven opgelegd via de milieuvergunningen en Algemene Maatregelen van Bestuur. Voor het plangebied en de directe omgeving is met name de geuremissie van de suikerfabriek (CSM). Doordat voor het overige uitsluitend bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3 (met een ontheffing voor categorie 4 met een vergelijkbare milieubelasting als bedrijvigheid van categorie 3) zijn bedrijven met omvangrijke lucht- en geurbelasting uitgesloten (bijvoorbeeld bedrijven uit de chemische industrie).

6.1.3 Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied bevinden zich diverse locaties die verdacht zijn van bodemverontreiniging. Deze 'verdachtmakingen' zijn gebaseerd op (bedrijfs)activiteiten uit het verleden of op beschikbare (beperkte) onderzoeksresultaten. In het plangebied bevinden zich zeven locaties waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is geconstateerd. Per locatie is bekeken of er al een sanering heeft plaatsgevonden en of er na sanering nog zorgmaatregelen of gebruiksbepalingen van kracht zijn. De resultaten van deze beoordeling opgenomen in de bijlage aan dit bestemmingsplan.

Als gevolg van jarenlange activiteiten kan de bodem belast zijn met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat voor het plangebied Peizerweg 2006 de bodem belast is met diffuse bodemverontreiniging met minerale olie en Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Deze verhoogde waarden zijn van invloed op de voorwaarden voor hergebruik van grond.

De inventarisatie naar de gegevens over bodemkwaliteit is uitgevoerd op 9 januari 2008. De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie en voor informatie over individuele locaties verwijzen wij daarom naar www.eloket.groningen.nl.

6.1.4 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over het overlijdensrisico voor personen als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het *plaatsgebonden risico* is het risico buiten een inrichting of langs een transportroute, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs de transportroute. De maatgevende grenswaarde voor het PR is de zogenaamde 10^{-6} -contour. Deze contour verbindt plaatsen in de omgeving van de risicobron met een even hoog plaatsgebonden risico. Binnen de 10^{-6} -contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals bijvoorbeeld woningen en scholen) worden geplaatst.

Het *groepsrisico* is de kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs een transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De veiligheidsrisico's worden veroorzaakt door risicovolle inrichtingen en door het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, spoor, vaarwegen, of buisleidingen). Het Rijksbeleid voor Externe Veiligheid en de huidige normen zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) en in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Beide kaders bevatten harde normen (grenswaarden) voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast wordt een kader geschetst voor de verplichte verantwoording van het groepsrisico. In deze paragraaf wordt de risicosituatie voor het plangebied geschetst. Hiervoor zijn alle voor de externe veiligheid relevante bronnen geïnventariseerd en is de invloed hiervan op het plangebied vastgesteld.

Risicobronnen

Suikerfabriek

Ten noorden van het plangebied bevindt zich op dit moment een suikerfabriek met opslag van zwaveldioxide (kort SO_2). Zvaveldioxide is een kleurloos, giftig gas. Vanwege deze installatie valt het suikerbedrijf onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). De externe veiligheidsrisico's van de SO_2 -installatie zijn berekend door uitvoering van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA'). Uit de risicoanalyse blijkt dat de risicocontouren van het PR (10^{-5} en 10^{-6} per jaar) op het terrein van de suikerfabriek en dus buiten het plangebied liggen. Begin 2008 werd bekend gemaakt dat het suikerbedrijf de productie op deze locatie heeft beëindigd. Hierdoor zal de opslag van SO_2 komen te vervallen. Het suikerbedrijf is dan geen risicovolle inrichting meer. Samenvattend betekend het voorgaande dat de (voormalige) opslag van SO_2 op het terrein van het suikerbedrijf geen invloed heeft op de veiligheidssituatie van het plangebied.

LPG tankstation

Buiten het plangebied, aan het Hoendiep 94, bevindt zich een LPG-tankstation. LPG tankstations vallen onder het BEVI. Op grond van het BEVI zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voor een aantal bedrijfscategorieën (waaronder LPG-tankstations) vaste veiligheidsafstanden opgenomen. Voor het tankstation aan het Hoendiep bedragen deze veiligheidsafstanden 35 meter vanaf het vulpunt en 25 meter vanaf de ondergrondse tank. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt (conform REVI). Geen van de genoemde risicocontouren valt over het plangebied. Het LPG-tankstation is daarom niet van invloed op de veiligheidssituatie van dit bestemmingsplan.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Aan de noordoostzijde buiten van het plangebied ligt de spoorlijn Groningen-Delfzijl/Roodeschool. Het spoor ligt op minimaal 50 meter afstand van de dichtst bijzijnde bebouwing in het plangebied. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze transportroute valt onder de Circulaire RNVGS. Ten behoeve van de bestemmingsplannen Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt, Hoendiep en Vinkhuizen zijn de veiligheidsrisico's van deze spoorlijn in 2005 onderzocht. In het kader van dit onderzoek zijn de personendichtheden van het voorliggende bestemmingplan reeds meegenomen, inclusieve de nieuwe invulling van het voormalige veilingterrein. Uit het onderzoek blijkt dat de PR contouren op het spoor zelf liggen. Verder blijkt uit het onderzoek dat het GR vanwege het spoor in het plangebied de zogenaamde oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Het vaststellen van het bestemmingplan heeft geen toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van het GR tot gevolg.

Verder begrenst de spoorlijn Groningen-Leeuwarden het bestemmingsplangebied aan de noordkant. Over deze spoorlijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het bovenstaande samenvatten vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied wordt aan de noordoostkant begrensd door de westelijke ringweg, de Laan 1940-1945 (N370). Over de N370 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat) dat er geen 10^{-5} of 10^{-6} contour rond de N370 ligt. Nieuwe telgegevens bevestigen deze situatie. Voor het groepsrisico vanwege de ringweg geldt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. De vaststelling van het (conserverende) bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het GR.

Mogelijk verschuiven de PR-contouren in de toekomst door toename van het transport of wijziging van de aard van de vervoerde stoffen. Daarom ontwikkelt het Rijk op dit moment veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet). Het Basisnet is een netwerk van infrastructuur van rijkswegen, spoor- en waterwegen dat robuust bestand is tegen de toename van transport van gevaarlijke stoffen zonder dat daaronder nieuwe veiligheidsknelpunten ontstaan. Vooruitlopend op het landelijke Basisnet heeft de provincie Groningen aanbevolen om de spoor en weg aan- en afvoerroutes van en naar de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl te voorzien van een 30 meter veiligheidszone t.b.v. groeirimte voor deze bedrijfsterreinen. Binnen deze veiligheidszone dienen bij voorkeur geen nieuwe kwetsbare objecten te worden geplaatst. Het gebouwencomplex van de meubelboulevard ligt binnen deze zone (21 meter vanaf de ringweg). Het betreft echter een bestaande situatie. Nieuwbouw binnen de 30 meter zone is niet toegestaan in het kader van het bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie. De vaststelling van het Basisnet in de toekomst zal niet leiden tot een knelpunt op het gebied van externe veiligheid.

Buisleidingen

Aan de westkant van het plangebied is een transportleiding voor aardgas onder hoge druk aanwezig. Hiervoor geldt de circulaire “zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen” (1984). Deze circulaire wordt momenteel door VROM herzien. Het nieuwe externe veiligheidsbeleid van VROM ten aanzien van buisleidingen zal naar verwachting in 2009 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire uit 1984 zal dan komen te vervallen. Tot het verschijnen van de nieuwe circulaire (of de AMvB) worden de veiligheidsnormen uit de circulaire van 1984 gehanteerd. Tegelijk houden wij rekening met de uitkomsten van de nieuwe risicoberekeningen.

De leiding in het plangebied heeft een diameter variërend van 6 tot 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. Voor een dergelijke leiding geldt een minimale bebouwingsafstand van 4 meter en een toetsingsafstand van 30 meter. In de bestaande situatie wordt aan de bebouwingsafstand voldaan. Nieuwbouw binnen deze zone is niet toegestaan in het kader van dit bestemmingsplan.

Volgens informatie afkomstig van de leidingbeheerder ligt het berekende plaatsgebonden risico op de leiding zelf. De leidingbeheerder heeft tevens de 100% letaliteitsgrenzen berekend; deze bedragen 50 tot 70 meter. Een deel van het plangebied ligt binnen deze zone. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de buisleiding niet leidt tot veiligheidsproblemen voor het bestemmingsplan. De buisleidingen staan op de bestemmingsplankaart aangegeven.

Toekomstige situatie risicobronnen

Ten aanzien van de bedrijvigheid in het plangebied is geen (significante) toename van de risico's te verwachten. Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie, inclusief reeds doorlopen artikel-19-procedures en verleende bouwvergunningen. Er zijn geen nieuwe locaties voor de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' toegekend. Nieuwe bedrijven moeten passen binnen de categorieën 1 tot 3 zoals die door de VNG in “Bedrijven en Milieuzonering” zijn beschreven. Verder zijn in de regels bedrijven expliciet uitgesloten, die vanwege de aard van de bedrijvigheid risicocontouren hebben die buiten het eigen terrein liggen.

Ook buiten het plangebied is de vestiging van risicovolle bedrijven in de toekomst nauwelijks te verwachten. Aan de zuid- en westkant wordt het plangebied begrensd door gebieden met de bestemming natuur, landbouw of wonen. Ook aan de oostkant bevinden zich voornamelijk woongebieden. Het vervoer over weg en spoor kan wel toenemen in de toekomst. Vanwege de mogelijk hiermee gepaarde toename van het veiligheidsrisico is rekening gehouden met de 30 meter zone. Het terrein ten noorden van het plangebied (voormalige suikerfabriek) zal een nieuwe bestemming krijgen. Hierbij is het voor het plangebied van allereerste belang dat de vestiging van risicobedrijven wordt uitgesloten.

Risico-ontvangers

In het plangebied bevindt zich een aantal (beperkt) kwetsbare objecten, zoals kantoren en winkels, waaronder de meubelboulevard en bedrijfswoningen. In het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het veilingterrein, dat onder meer in de vestiging van detailhandel (een bouwmarkt en een tuincentrum), kantoren en een bemand tankstation (zonder LPG) voorziet, is het aspect externe veiligheid meegenomen, inclusief de toekomstige risico-ontvangers. Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid voor het oprichten van nieuwe dienstwoningen geldt dat het voldoen aan regelgeving op het gebied van externe veiligheid als voorwaarde voor wijziging is opgenomen. Het is mogelijk dat het aantal bezoekers bij de verschillende bedrijven op het industrieterrein in de toekomst varieert. De veranderingen die het bestemmingsplan toestaat, hebben echter nauwelijks effect op de risico's. De locaties waar in de toekomst verandering mogelijk is, liggen voor het merendeel buiten de invloedsgebieden van de bestaande risicobronnen.

Conclusie

Het voorgaande samenvattend bestaan er geen knelpunten op het gebied van externe veiligheid

6.1.5 Bedrijvigheid

Het plangebied van het bestemmingsplan Peizerweg betreft een bedrijventerrein met uitsluitend categorie 1 tot en met 3 bedrijven gevestigd (met een ontheffing voor categorie 4 met een vergelijkbare milieubelasting als bedrijvigheid van categorie 3). De milieubelasting van alle bedrijven op het bedrijventerrein is gereguleerd in milieuvergunningen en/of algemene maatregelen van bestuur. Dit betekent dat op het bedrijventerrein bijvoorbeeld geen grote lawaaimakers zijn toegestaan en ook geen chemische industrie met significante lucht- en geuremissies.

6.1.6 Energie en leefomgevingskwaliteit

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om van Groningen de duurzaamste stad van Nederland te maken. Hiervoor heeft het college in 2007 een duurzaamheidsvisie opgesteld en vastgesteld. De uitwerking van deze visie heeft het college verwoord in de documenten: 'het Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal+ 2025'. Op grond van gemeenlelijk beleid wordt bgeschreven hoe de stedelijke ontwikkeling en de leefomgevingkwaliteit duurzaam ontwikkeld kunnen worden en hoe de gemeente de stad klaar willen maken voor de effecten van klimaatverandering. In de Routekaart Groningen Energieneutraal+ 2025 is beschreven hoe, met wie, waarmee en wanneer deze ambitie wordt nagestreefd: door het gelijk te trekken met 'CO2-neutraal' met een extra plus op energie besparen.

Energie

Binnen elk plan op het bedrijventerrein zou gekeken moeten worden naar de mogelijkheden voor energie. In de project dient naar verschillende aspecten te worden gekeken hierbij staat centraal een goed binnenmilieu, energiebesparing en duurzaammateriaal gebruik. Bijvoorbeeld dient er naast aandacht aan een optimale isolatie, productie en gebruik van duurzame energie ook gekeken te worden of er energiebronnen in de buurt zijn. Bijvoorbeeld gebruik van restwarmte van andere bedrijven of kantoren in het plangebied. Het gebruik van aardwarmte, in de vorm van warmte/koude opslag in de bodem in combinatie met warmtepompen is een duurzaam alternatief voor verwarming door middel van aardgas. Daarnaast kan bij grote projecten naar een centraal gebruik van duurzame energie in combinatie met het inrichten van de omgeving. Op deze wijze is een optimaal gebruik van duurzame energiebronnen en maximale efficiëntie mogelijk.

Kwaliteit van de leefomgeving

In dit bestemmingsplan komt de duurzame leefomgeving tot uitdrukking in de manier hoe wordt omgegaan met ecologie, groen, water en onder meer de milieuaspecten geluid, lucht, veiligheid en bodem. In algemene zin kan worden geconcludeerd dat duurzaamheid al een goede verankering in dit bestemmingsplan heeft gekregen.

Overige (duurzaamheid)aspecten

Op het gebied van materiaalgebruik is het gewenst gebruik te maken van materialen, die gerecycled kunnen worden of herwinbaar zijn. Hiertoe dienen materialen tevens zodanig te worden toegepast dat deze na sloop eenvoudig kunnen worden gescheiden en geschikt voor hergebruik zijn. Bij het gebruik van materialen dient uitloging naar de bodem, het grondwater en het oppervlaktewater zoveel mogelijk te worden voorkomen. Aanvullende eisen over duurzaam bouwen zijn terug te vinden in de Nationale Pakketten Duurzaam bouwen NPDW en NPDU. Daarnaast zijn er de minimale eisen uit het Bouwbesluit, alsmede het intentiebesluit Groninger WoonKwaliteit (GWK).

6.2 Waterbeheer

6.2.1 Algemeen

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water wordt gezien als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets). Doel is hierbij tot een zo natuurlijk mogelijk watersysteem te komen, dat is afgestemd op duurzame ontwikkeling, natuurlijke ontwikkeling en geohydrologie van het gebied. Door middel van functietoekenning worden de nagestreefde kwaliteiten benoemd.

In deze paragraaf wordt eerst de relatie tussen water en bodem benoemd. Vervolgens wordt de waterhuishouding in relatie tot de omgeving en het beleid besproken. Tot slot wordt een relatie gelegd tussen de waterhuishouding en de natuurlijke ontwikkeling. Het waterplan van de gemeente dient hierbij als beleidskader.

6.2.2 Bodem en riolering

Het plangebied is gelegen in het voormalige stroomdal van de Drentse Aa. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van veen. Gelegen tussen de Hondsrug (oostelijk) en de zandrug van Hoogkerk (westelijk) ligt het in de voormalige overgang van het Drents plateau (zuid) naar de Groninger kweldergebieden (noord). De bodemopbouw is gevarieerd waarbij in de toplagen veel veen en klei aanwezig is.

De riolering van de bedrijventerreinen is van het type gemengd rioolstelsel. De capaciteit van het gemengde rioolstelsel is beperkt waardoor zich in het verleden een aantal gevallen van wateroverlast heeft voorgedaan. De drooglegging van het gebied is niet bekend. Hedentendage zijn er geen problemen meer ten aanzien van wateroverlast.

In het gemeentelijk rioleringsplan is het gebied aangemerkt als geschikt voor afkoppelen. Bij de herontwikkeling van het voormalige veilingterrein zal het regenwater direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afkoppelen in dit bedrijventerrein komt direct voort uit het gemeentelijk en waterschapsbeleid en zal in de toekomst worden voortgezet. Hiermee wordt een ontlasting van de rioolwaterzuivering bewerkstelligd en neemt de kwaliteit van het oppervlaktewater toe.

6.2.3 Waterhuishouding

Het gebied maakt waterhuishoudkundig deel uit van de polder "De Verbetering". Het waterpeil in de polder varieert tussen -1.70 meter NAP en -1.90 meter NAP. Het water in de polder valt onder de functie "stedelijk water" (bron: Waterplan Groningen). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Hoendiep dat onderdeel is van de Electraboezem. Het Hoendiep heeft bovendien een functie voor de scheepvaart. Het peil van het Hoendiep bedraagt -0.93 meter NAP. Ter hoogte van de verbrede bocht in het Hoendiep bevindt zich het poldergemaal "De Verbetering".

Het plangebied en het Hoendiep liggen in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. De kaden en dijken langs het Hoendiep hebben een waterkerende functie en vallen daarmee onder de Keur van het waterschap.

Naast het Hoendiep bevinden zich aan de westzijde van het plangebied twee hoofdwatgangen van het waterschap. Het betreft de verbindingssloot van het Stadspark naar het poldergemaal (de Wolvetocht) en de daarop aansluitende hoofdwatgang vanuit het gebied Ruskenveen. Beide watgangen hebben primair een functie voor aanvoer, afvoer en berging.



Hoofdwatgang vanuit Ruskenveen

Naast deze twee watgangen kent het plangebied langs de zuidgrens van het plangebied een watgang en spoorsloten aan weerszijden van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden. Ook loopt er een watgang langs het verlengde van de Campinglaan. Wat betreft de waterkwantiteit geldt dat het huidige wateroppervlak een beperkt bergend vermogen heeft ten opzichte van de afwaterende verharde oppervlakten. De toename van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden beperkt. Bij forse toenames moet extra open water gecreëerd worden om de berging en de afvoer van regenwater te kunnen garanderen.



Watergang langs Campinglaan

De toestand van de waterkwaliteit in de huidige watergangen in de polder is over het algemeen goed. Met name de watergang langs de zuidzijde van het bedrijventerrein staat bekend om zijn goede ecologische toestand. De ecologische toestand van de spoorloten is gemiddeld. Bij de uitvoering van herstructurering en vernieuwing van delen van het bedrijventerrein, in dit geval de herontwikkeling van het voormalige veilingterrein, wordt zoveel mogelijk gewerkt vanuit de principes van het gemeentelijk waterplan. Met name het schoonhouden van water door de aanleg van robuuste systemen en toepassing van niet-uitlogende materialen is van belang. Het gebruik van materialen zoals zink, lood en koper is dan ook niet toegestaan.

6.2.4 Oevers en ecologie

Binnen het plangebied kennen twee watergangen een bijzondere status ten aanzien van ecologie. Het betreft de watergang langs de zuidzijde van het bedrijventerrein die mede dankzij de natuurvriendelijke oeverinrichting een interessant biotoop voor kikkers en salamanders is. Daarnaast maakt de Wolvetocht, de hoofdwatergang tussen het Stadspark en het poldergemaal, onderdeel uit van de stedelijke ecologische structuur. Voor deze watergang is het wenselijk om de oeverinrichting te versterken. De toepassing van harde oevers wordt zoveel mogelijk vermeden. Daar waar beschoeiing wordt toegepast wordt gekozen voor duurzame, niet uitlogende materialen.

6.3 Sociale veiligheid

Ten aanzien van sociale veiligheid kan worden opgemerkt dat er aan de Peizerweg, voor zover vallend in het plangebied, in beperkte mate wordt gewoond. Dit komt ten goede aan de sociale veiligheid van de doorgaande route die de Peizerweg vormt naar woongebieden als de Buitenhof en Hoogkerk. De vestiging van perifere detailhandel en het tankstation op het voormalige veilingterrein dragen eveneens bij aan de sociale veiligheid van de route vanwege hun ruime(re) openingstijden. De weg zelf is voorzien van een vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de weg en straatverlichting aan de zuidzijde.



Peizerweg met vrijligging fietspad en straatverlichting

6.4 Leidingen en straalpaden

Door het westelijk deel van het plangebied loopt een aantal aardgastransportleidingen. Door de groenstrook tussen het verlengde van de Campinglaan en de bedrijfsbebouwing van Theodorus Niemeyer is sprake van een noord-zuid lopende leiding met een aftakking naar het westen iets ten zuiden van de spoorlijn. Voorts loopt een tweede leiding over het terrein van de suikerfabriek van Suiker Unie. In het bestemmingsplan is rekening worden gehouden met de aanwezigheid hiervan door een minimale bebouwingsvrije afstand van 4 meter aan beide zijden van deze leidingen op te nemen.

Daarnaast is binnen het plangebied, rond de zendmast, sprake van straalpaden voor telecommunicatie (KPN). Deze kruisen elkaar bij de zendmast aan de westzijde van het plangebied. Hier geldt een beperking in bebouwingshoogte om een ongestoorde communicatie te waarborgen. In voorliggend bestemmingsplan wordt nergens een bebouwingshoogte mogelijk gemaakt die de telecommunicatie binnen deze straalpaden kan belemmeren.



Zendmast KPN

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Peizerweg 2009 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het gebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen met direct recht bouwvergunningen worden verleend. Vooral voor kleinere bouwaanvragen van particulieren betekent dit dat de afhandeling in korte tijd kan plaatsvinden. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Kaart en regels van dit bestemmingsplan zijn gemaakt conform de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008* en *Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen gemeente Groningen*. Tevens zijn kaart en regels gedigitaliseerd, zodat ze elektronisch kunnen worden geraadpleegd. Het bestemmingsplan is volledig digitaal gemaakt. Dat wil zeggen dat de raadpleging ervan niet alleen vanaf papier, maar ook via de PC mogelijk is.

De bestemmingen worden onder 7.3 nader toegelicht voor zover daar aanleiding toe is.

7.2 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel onderstaande (bestemmings)plannen. Al deze plannen worden in het geheel door voorliggend bestemmingsplan Peizerweg 2009 vervangen.

(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
Aanvulling en wijziging van het plan in hoofdzaak ten behoeve van handels- en industrieterreinen in de omgeving van de Peizerweg	29 augustus 1949	11 november 1949, nummer 13113/54
Peizerweg (aanvullend plan van uitbreiding)	20 oktober 1952	23 januari 1953, nummer 1123/84, 1e afdeling
Plan Peizerweg	25 april 1955	22 juli 1955, nummer 11865/107, 1e afdeling
Plan Peizerweg I	16 juli 1962	13 november 1962, nummer 14199/51, 1e afdeling
Plan Peizerweg II	2 september 1963	24 maart 1964, nummer 17153/66, 1e afdeling
Bestemmingsplan Peizerweg III	23 september 1968	13 mei 1969, nummer 5156/138, 1e afdeling
Bestemmingsplan Kop Peizerweg	24 juni 1998	26 januari 1999, nummer 11630, afdeling RRB

Voor twee kleine gedeelten van het plangebied, de strook ten zuiden van de Peizerweg ter hoogte van de nummers 150 tot en met 156 en de strook direct ten zuiden van de meubelboulevard Peizerweg, geldt momenteel het Plan Stadspark, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad op 16 januari 1956, nummer 13 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 18 mei 1956, nummer 2134/ 34, eerste afdeling. Aangezien over deze gronden momenteel de HOV-as Peizerweg loopt worden deze twee stroken meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor overige gronden blijft het Plan Stadspark gewoon van kracht.

Hetzelfde geldt voor een strook grond direct ten westen van de plangebieden van de plannen Peizerweg I en II. Hiervoor vigeert momenteel het Bestemmingsplan ten oosten van de kern Hoogkerk, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad op 26 juni 1972, nummer 29 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 9 januari 1973, nummer 21258/17, tweede afdeling. Deze strook wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan, terwijl het Bestemmingsplan ten oosten van de kern Hoogkerk voor andere gronden van kracht blijft.

Naast bovenstaande (bestemmings)plannen geldt voor het gehele plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door voorliggend bestemmingsplan Peizerweg 2009. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
Uniforme voorschriften openbaar vaarwater	29 mei 1997	25 augustus 1997, nummer 97/9203/RRB
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28 maart 2001	25 juni 2001
Aanvullende voorschriften gebruik	25 juli 1994	20 oktober 1994
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7 maart 1977	24 april 1978, nummer 12573/29 2e afdeling
Uniforme voorschriften industrieterreinen	21 april 1975	22 juni 1976, nummer 14146 LLL 2e afdeling

7.3 Artikelsgewijze toelichting

Algemene bepalingen en overige bepalingen

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen. Onderstaand is een aantal begrippen uit artikel 1 nader toegelicht:

Artikel 1, lid 1.7

Volgens artikel 1, lid 1.7, dient onder een bouwmarkt te worden verstaan: een al dan niet overdekte verkooppriimte waarop het volledige assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelf artikelen uit voorraad wordt aangeboden, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m2. Tot het assortiment behoren bouwmaterialen en bouwgrondstoffen, hout en houtwaren, tegels en keramiek, keukens en kasten, gereedschappen, wanden, vloertegels, sanitair, ijzerwaren, (sfeer)verlichtingsartikelen, Doe-Het-Zelf- en bouwpakketten, verf, lijm en kit, behang en behangbenodigdheden, werkkleding en -schoeisel, elektra en elektrisch (installatie)materiaal, met uitzondering van sfeerartikelen. Niet tot het assortiment behoren kleding (met uitzondering van werkkleding), food, speelgoed, schoenen (met uitzondering van werkschoeisel), meubels (met uitzondering van doe-het-zelf- en bouwpakketten en tuinmeubels), foto-/filmartikelen, boeken en tijdschriften (met uitzondering van vakliteratuur), audio- en video-artikelen, sportartikelen, stoffen en - in het hoofdassortiment - vloerbedekking.

Als nevenassortiment van een bouwmarkt zijn toegestaan elektronica met uitzondering van huishoudelektronica, fietsen, autoaccessoires en vloerbedekking. Als maatstaf voor de omvang wordt veelal aangehouden, dat het nevenassortiment niet meer dan 20% van het verkoopvloeroppervlak mag bedragen.

Artikel 1, lid 1.8

In deze bepaling wordt een omschrijving van het begrip detailhandel in keukens en sanitair gegeven. Het assortiment binnen deze groep bestaat o.a. inbouwkeukens en de bijbehorende inbouwapparatuur, badkuipen, wasbakken, douchebakken, douchecabines, kranen, douchekoppen, douchegordijnen, toiletputten, tegels.

Artikel 1, lid 1.43

De definitie van het begrip grootschalige detailhandel in meubelen en woningrichting luidt: detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen. Onder meubelen worden verstaan artikelen als zitmeubelen, kasten, tafels en slaapkamermeubelen.

Onder woninginrichtingsartikelen worden begrepen woningstofferingsartikelen zoals tapijten, zonwering en verlichting.

Artikel 1, lid 1.62

Tot het hoofdassortiment van een tuincentrum behoort zowel 'levend' als 'dood materiaal' voor de inrichting en onderhoud van particuliere tuinen. Ook kamerplanten, snijplanten, bloempotten en vaarzen zijn hieraan sterk verwant en behoren tot het aanbod van tuincentra. Tot het nevenassortiment behoren artikelen die aan een tuincentrum kunnen worden gerelateerd en die in samenhang met het hoofdassortiment worden aangeboden. Hiertoe wordt o.a. dibevo (dierbenodigdheden en -voeders) gerekend. Hoewel veel tuincentra dit assortiment vaak al heel lang voeren, heeft het geen directe relatie met tuininrichting of -onderhoud en valt het volgens vaste jurisprudentie ook niet onder het begrip tuincentrum, tenzij een bestemmingsplan uitdrukkelijk detailhandel in dibevo toelaat. Annex hiermee is ook de verkoop van huis- en hobbydieren toegestaan. Omdat deze niet onder dibevo vallen, zijn deze apart benoemd. Verder behoort tot het nevenassortiment o.a. tuinmeubilair. Ook een tuin- of buitenkachel, een vuurkorf, tuinverlichting, tuinbeelden of tuindecoratie kunnen we hiertoe rekenen (camping- of vrijetijdsmeubelen daarentegen weer niet, evenmin als binneninterieur). Tuinkleding- en schoeisel maakt eveneens deel uit van het nevenassortiment. Hiermee wordt bedoeld werkkleding of schoeisel, die worden gedragen bij het plegen van tuinonderhoud (overall, laarzen, klompen, e.d.). Modieuze, sport- of vrijetijdskleding zijn hiervan uitgesloten. Verder is ook de verkoop van sfeerartikelen toegestaan, mits deze artikelen bestemd zijn voor gebruik buiten. Niet tuingerelateerde sfeerartikelen vallen buiten het (neven)assortiment. Hiertoe worden bijvoorbeeld kaarsen en kerstversiering (voor gebruik binnenshuis) gerekend. Deze mogen wel als ondergeschikt assortiment worden gevoerd (10 procentregeling).

In de artikelen 11 tot en met 15 zijn de anti-dubbeltelbepaling, de wijze waarop de aanvullende werking van de Bouwverordening in dit plan wordt uitgesloten, de algemene ontheffingsregels, de overgangsbepalingen en de citeertitel van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

De artikelen 4 tot en met 10 bevatten de bestemmingen. Uitgangspunt voor de regels en de plankaart vormt de bestaande situatie.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Het overgrote deel van het plangebied kent deze bestemming. De bestemming bedrijventerrein maakt bedrijvigheid van de eerste tot en met categorie 3.2 van de bij het plan behorende Lijst van Bedrijfstypen bij recht mogelijk. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de Lijst van Bedrijfstypen uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. De vestiging van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen is niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn van een aanduiding bedrijfswoning voorzien. De zendmast bij de KPN Telecomvestiging aan de Peizerweg 156 is specifiek als zendmast aangeduid, vanwege de afwijkende hoogte van 75 meter.

De bouwregels voor gebouwen sluiten de bouw van bedrijfswoningen uit, met uitzondering van de gronden waaraan op de kaart de aanduiding bedrijfswoning is gegeven. Bedrijfswoningen mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Gebouwen moeten binnen de bouwgrenzen worden gebouwd, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven hoogte en bebouwingspercentage. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen. Binnen een strook van 4 meter aan weerszijden van de aanduiding 'leiding - gas' mogen geen bouwwerken worden opgericht. Uit een recente beleidswijziging vloeit voort dat op bedrijventerreinen nu 50% van het brutovloeroppervlak van een bedrijf mag bestaan uit kantoorruimte die ten dienste staat aan het ter plaatse gevestigd bedrijf. Door middel van een ontheffing kan dit percentage, onder voorwaarden, worden opgerekt naar 70%.

Aan het bestratingsbedrijf, dat tevens aangemerkt kan worden als detailhandel omdat aan bedrijven en particulieren wordt geleverd, is de aanduiding 'detailhandel' gegeven. Hiermee is de feitelijke situatie bestemd.

In het plan zijn diverse ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Zo kunnen, middels een ontheffing, nieuwe bedrijfswoningen, onder bepaalde voorwaarden, worden opgericht. Dit geldt, in verband met de geluidszone van de ringweg, alleen voor het westelijke gedeelte van het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen worden slechts toegelaten als is aangetoond dat de woning uit hoofde van bedrijfsgebondenheid of toezicht noodzakelijk is. Ook dient zoveel mogelijk te worden voorkomen dat vestigings- en/of uitbreidingsmogelijkheden van andere bedrijven worden beperkt vanwege de door de middels de ontheffing toegelaten nieuwe bedrijfswoning ontstane milieusituatie. Ook kunnen slechts nieuwe bedrijfswoningen worden toegelaten als is aangetoond dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer en spoorwegverkeer voldoet aan de gestelde normen (de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde) en als is aangetoond dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vanwege inrichtingen en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen voor (beperkt) kwetsbare objecten geen probleem opleveren. Daarnaast gelden nog de volgende eisen: per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale hoogte van 9 meter. Andere ontheffingsbepalingen zien onder meer op een vergroting van de maximaal toegestane hoogte met 3 meter, een vergroting van het bebouwingspercentage met 10% en het overschrijden van de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 3 meter mag bedragen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen. Tot slot geldt dat binnen een strook van 4 meter ter weerszijden van het hart van een aardgastransportleiding geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden opgericht, met uitzondering van ondergrondse aardgastransportleidingen.

Als strijdig gebruik is aangemerkt het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid van een andere categorie, detailhandel, een seksinrichting, ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen of standplaatsen voor woonwagens, bewoning (uitgezonderd de bestaande bedrijfswoningen) en de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming. Bij ontheffing is bedrijvigheid van een hogere categorie dan categorie 3.2 mogelijk. Daarvoor zal moeten worden aangetoond dat niet meer milieubelasting zal worden veroorzaakt dan door gebruik overeenkomstig maximaal categorie 3.2. Ook kan bij ontheffing bedrijvigheid die niet in de lijst voorkomt worden toegestaan. Bij het verlenen van de ontheffing het advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu worden ingewonnen.

Via een planwijziging ex artikel 3.6.a Wro kan nieuwe detailhandel in motorbrandstoffen worden toegelaten, echter met uitzondering van LPG-tankstations. Onder detailhandel in motorbrandstoffen wordt volgens artikel 1, begrepen: smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Volgens deze begripsbepaling is winkelverkoop in tankstations dus toegestaan, ook in niet weggebonden goederen, zoals levensmiddelen. Wel moet de verkoop van deze producten van ondergeschikte omvang blijven. Ondergeschikt houdt in dat de omzet grotendeels, dat wil zeggen voor tenminste vijftig procent, moet worden gevormd door de verkoop van motorbrandstoffen en aanverwante artikelen. De verkoopvloeroppervlakte van de verkoopruimte mag niet meer dan 80 m² bedragen. Hiervan kan ontheffing worden verleend tot niet meer dan 120 m² verkoopvloeroppervlakte.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van specifieke vormen van perifere detailhandel, waaronder bouwmarkten en tuincentra, en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting. Op de plankaart is het gebied aangegeven waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn onder meer dat de gebouwen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd, de hoogte van de gebouwen niet meer dan 10 meter bedraagt en het bebouwingspercentage niet meer dan 70% bedraagt. Daarnaast moet worden voldaan aan bepaalde eisen op het gebied van externe veiligheid.

Een derde wijzigingsbevoegdheid kan op termijn ruimte bieden aan kleinschalige kantoorontwikkeling op de kaart aangegeven gronden. Hiervoor gelden als voorwaarden onder meer dat de gebouwen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd, de bedrijfsvloeroppervlakte van een kantoor niet meer dan 1.500 m² per gebouw mag bedragen, de hoogte van de gebouwen niet meer dan 12 meter mag bedragen en het bebouwingspercentage niet meer dan 60% mag bedragen. Verder moeten de regels van de bestemming kantoren in acht worden genomen, mag de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend worden toegepast voor het vestigen van kleinschalige kantoren en gelden bepaalde eisen op het gebied van externe veiligheid.

Artikel 5 Detailhandel

De bestemming detailhandel is toegekend aan de gronden aan de oostzijde van het plangebied, te weten de bestaande (en recentelijk uitgebreide) meubelboulevard Peizerweg en een deel van het voormalige veilingterrein. Binnen de bestemming is ruimte voor perifere detailhandel in de vorm van bouwmarkten en tuincentra en perifere detailhandel in de vorm van detailhandel in keukens en sanitair, inrichtingscentra voor kantoorinterieur en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting. Binnen de bestaande meubelboulevard Peizerweg en het voormalige veilingterrein is sprake van een concentratie van deze vormen van perifere detailhandel.

Middels een aanduiding verkooppunt voor motorbrandstoffen is het tankstation (zonder LPG-verkoop) mogelijk gemaakt binnen de bestemming detailhandel.

Ten behoeve van koffiecomers en lichte horeca is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat 10% van het verkoopvloeroppervlak mag bestaan uit lichte vormen van horeca volgens de begrippen zoals beschreven in artikel 1.

Gebouwen moeten binnen de bouwgrenzen worden gebouwd met inachtneming van het bebouwingspercentage en de maximale hoogte. De verkoopvloeroppervlakte van het verkooppunt voor motorbrandstoffen mag niet meer dan 80 m² bedragen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 7 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die maximaal 3 meter hoog mogen zijn en met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 15 meter mag bedragen. Een nadere eisenregeling is opgenomen met het oog op de verblijfssituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeers- en sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Bij ontheffing kan de hoogte van gebouwen worden vergroot met niet meer dan 3 meter, het bebouwingspercentage kan worden verhoogd met niet meer dan 10 procent en kan de verkoopvloeroppervlakte van het verkooppunt voor motorbrandstoffen worden vergroot tot niet meer dan 120 m².

Onder strijdig gebruik wordt het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere dan de toegestane detailhandel gerekend.

Artikel 6 Groenvoorzieningen

De groenbestemming is beperkt tot de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de groenstroken ten noorden en zuiden van de HOV-as, het groengebiedje/speelsterrein tussen de Peizerweg en de woonstraat in de bocht van de Peizerweg en de groenstrook parallel aan het verlengde van de Campinglaan. De bestemming ziet op groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, paden, recreatieve voorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Er zijn enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan tot een maximale hoogte van 5 meter. De bestemming kent een aanduiding voor aardgastransportleidingen. Bij ontheffing kunnen gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik, waaronder dierenverblijven, worden gebouwd (mits de oppervlakte niet meer dan 50 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt). Het gebruik van gronden voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen is als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 7 Kantoor

De bestemming kantoor is van toepassing op de meest oostelijke punt van het voormalige veilingterrein. Hier wordt een makelaarskantoor met in de eerste laag een zogenaamde woonwinkel gerealiseerd. Onder de bestemming vallen kantoren, parkeervoorzieningen en additionele voorzieningen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd, met inachtneming van het maximale bebouwingspercentage en de maximale hoogte. De bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 7 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een hoogte van niet meer dan 3 meter. Er zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen voor een grotere hoogte en een hoger bebouwingspercentage.

Artikel 8 Verkeer

De hoofdontsluiting binnen het plangebied, bestaande uit de Peizerweg zelf, de HOV-as aan de zuidzijde van het plangebied en de Laan 1940-1945 (westelijke ringweg), kent de bestemming verkeer. Hieronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, taluds, groenvoorzieningen, waterlopen en geluidschermen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een maximale hoogte van 7 meter toegestaan. Bij ontheffing kan een hoogte tot niet meer dan 10 meter worden toegestaan.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

De bestemming verkeer - Railverkeer is van toepassing op de spoorlijn Groningen-Leeuwarden die het plangebied doorkruist. De bestemming ziet op spoorwegverkeer, groenvoorzieningen, bermen en waterlopen. De spoorwegovergangen in de Peizerweg aan de oostzijde van het plangebied en met het viaduct van de Laan 1940-1945 (westelijke ringweg) zijn voorzien van een aanduiding verkeer. Op die gronden zijn tevens wegen, voet- en fietspaden toegestaan. De aanduiding 'leiding - gas' heeft betrekking op de leidingen die het spoor kruisen bij de Campinglaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een maximale hoogte van 7 meter toegestaan. Bij ontheffing kan een hoogte tot niet meer dan 10 meter worden toegestaan. Tevens is een ontheffing mogelijk voor het bouwen van gebouwen met een maximale hoogte van 5m en een maximale oppervlakte van 30m², mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Water

Deze bestemming beslaat het water de Wolvetocht, de hoofdwatgang die van noord naar zuid door het plangebied loopt, en de hoofdwatgang in het westen van het plangebied. De bestemming omvat water, bermen en groenvoorzieningen. De kruising van de spoorlijn met de Wolvetocht kent een aanduiding railverkeer en ter hoogte van de bruggen in de Peizerweg, het verlengde van de Campinglaan, de HOV-as en de Laan 1940-1945 (westelijke ringweg) zijn aanduidingen verkeer opgenomen. Op deze locaties zijn daarmee respectievelijk spoorwegen en wegen, voet- en fietspaden geregeld. Ook binnen de bestemming water is sprake van een aardgastransportleiding en zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een maximale hoogte van 7 meter, bij ontheffing 10 meter. De opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en het gebruik van het water voor ligplaatsen voor woon- of bedrijfsschepen is als strijdig gebruik aangemerkt.

7.4 Plankaart

De plankaart bestaat uit één kaart met schaal 1:1.000. Er zijn uitsluitend bestemmingen uit Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen van de Gemeente Groningen en de Standaardvergelijkbare bestemmingsplannen 2008 toegepast. Toegestane afwijkingen, plaatselijke beperkingen en dubbel gebruik binnen een bestemming zijn met een aanduiding aangegeven.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Peizerweg 2009 heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van "toelatingsplanologie" als tegenhanger van "uitvoeringsplanologie".

Voor zover het bestemmingsplan grootschaliger ontwikkelingen (bouwplannen) mogelijk maakt zijn hiervoor wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkelingen pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. Het is daarom niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Hoofdstuk 9 Participatie

9.1 Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2009 begin 2008 vrijgegeven voor inspraak en wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro). Onderstaand is de inbreng van de diverse partijen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De ingestuurde brieven zijn in een bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

9.2 Inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 17 januari tot en met 14 februari 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk op het bestemmingsplan worden gereageerd.

Van deze geboden mogelijkheid is door een viertal personen en bedrijven gebruik gemaakt:

1. Expeditiebedrijf H. Nijdam b.v., Peizerweg 99, Groningen
2. Vereniging Bedrijven Peizerweg / Stadspark e.o., Leonard Springerlaan 15, Groningen
3. De Haan Advocaten en notarissen, Zilverlaan 2, Groningen namens Beks Beheer Groningen BV, Broekema Wegenbouw BV en Broekema Sierbestrating BV, allen gevestigd aan de Peizerweg 148A
4. Gemeente van Jezus Christus, Postbus 70.077, Groningen

Ad. 1. Expeditiebedrijf H. Nijdam b.v.

Gewezen wordt op het wegvallen van de activiteiten van de Suiker Unie. Hierdoor zijn tekstpassages over mogelijke ontwikkeling van woningbouw achterhaald. Gevraagd wordt wat de invloed is van het wegvallen van de Suiker Unie op het bestemmingsplan en de mogelijkheden voor het bedrijventerrein.

Reactie: Op het moment dat het voorontwerp-bestemmingsplan is opgesteld was het beëindigen van de suikerproductie door de Suiker Unie nog niet voorzien. Voor de langere termijn zijn er dan ook ontwikkelingen op het terrein van de Suiker Unie te verwachten. Op dit moment is het echter nog te vroeg om in te gaan op mogelijke ontwikkelingen. De gemeente wil ongewenste ontwikkelingen tegengaan en heeft daarom voor een termijn van twee jaar een voorbereidingsbesluit op het Suiker Unieterrein en de omliggende gronden gevestigd. Hier komt nog bij dat, hoewel de activiteiten van de Suiker Unie zijn gestopt zijn, de vastgestelde geluidzone en de IMR-zone nog niet zijn aangepast. Bij eventuele ontwikkelingen dient nog steeds rekening te worden gehouden met deze zones.

Om deze reden is het terrein van de Suiker Unie nu buiten het bestemmingsplan gelaten. Als de planvorming met voor dit terrein is voltooid zal een afzonderlijke procedure voor de gewenste ontwikkelingen worden gevolgd. Op het functioneren van de huidige bedrijven op het bedrijventerrein Peizerweg heeft de beëindiging van de suikerfabriek voornamelijk geen invloed.

Door de recente en toekomstige ontwikkelingen aan de Peizerweg loopt de bereikbaarheid van Nijdam gevaar. De paragraaf 'verkeerstructuur' geeft geen duidelijkheid over de afwikkeling van vrachtverkeer en zwaar transport. Voor het bedrijf betekent een verslechterde bereikbaarheid tijdverlies, en daarmee extra kosten. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Reactie: Ook de Vereniging Bedrijven Peizerweg / Stadspark e.o. gaat in zijn reactie in op de verkeerssituatie op de Peizerweg. Kortheidshalve verwijzen we, met betrekking tot het aspect verkeer, naar onze reactie op de brief van de vereniging.

In de paragraaf 'groenstructuur en openbare ruimte' is aangegeven dat het knelpunt in de verbinding Wolvetocht en Hoendiep moet worden verbeterd. Hetzelfde geldt voor de waterverbindingen aan de achter- en zijkanten van de bedrijven. Er wordt niet aangegeven waaruit deze verbeteringen zullen bestaan. Verzocht wordt het bedrijf op de hoogte te houden.

Reactie: Aan de Wolvetocht is de bestemming Water toegekend. Hiermee is het belang van de waterloop vastgelegd in het bestemmingsplan. Op de aangrenzende gronden is de bouwgrens teruggelegd zodat er geen bebouwing direct tegen de oeverlijn gerealiseerd mag worden. Op deze manier is zoveel mogelijk ruimte voor de waterloop met begeleidende oever gecreëerd. De Wolvetocht bevindt zich, evenals veel waterverbindingen aan de achter- en zijkanten van de bedrijven, op private grond. In het bestemmingsplan zijn geen concrete maatregelen voor verbetering van de watergangen opgenomen.

Ad. 2. Vereniging Bedrijven Peizerweg / Stadspark e.o.

De ruimtelijke visie op het hele bedrijventerrein kan de komende jaren een flinke wijziging ondergaan nu bekend is geworden dat de Suiker Unie de productie heeft beëindigd. Verder wordt opgemerkt dat de duidelijke verkeersstructuur van de Peizerweg gevaar loopt met de ontwikkeling van het veilingterrein. Gevreesd wordt voor de verkeersveiligheid en de belemmering van de doorstroming van het autoverkeer.

Reactie: De Peizerweg valt in het stedelijk verkeersnetwerk buiten de regionale aanrijroutes. Het gevolg is dat de aard van het verkeer voornamelijk bestemmingsgericht is (Peizerweg of Hoogkerk). Hierdoor ontstaat een zekere dynamiek, aangezien veel verkeer de aanliggende percelen wil bereiken of verlaten. Daarmee wordt het mogelijk om met grote, zware voertuigen tussen het verkeer op de Peizerweg te komen. Het is voorstelbaar dat het op gegeven momenten langer duurt, dan wenselijk. Tijdens de spitsuren geldt deze situatie voor het gehele stedelijke netwerk. Het bestemmingsplan behoeft, wat betreft het aspect verkeer, geen aanpassing. Eventuele toekomstige verkeersmaatregelen kunnen binnen de bestemming Verkeer tot stand worden gebracht.

Ad. 3. De Haan Advocaten en notarissen

Namens Beks Beheer Groningen BV, Broekema Wegenbouw BV en Broekema Sierbestrating BV wordt opgemerkt dat in artikel 6.6. niet terugkomt dat het perceel Peizerweg 148A gebruikt kan worden voor inrichting, tot bewaring of verwerking van afval. Verzocht wordt de huidige gebruiksmogelijkheden te handhaven. Hetzelfde verzoek betreft het rechtstreeks leveren aan particulieren en het leveren op bestelling van Broekema Sierbestrating. De vraag is hoe dit zich verhoudt met het gestelde in artikel 6.6.2. onder b.

Reactie: In het nieuwe bestemmingsplan voor de Peizerweg is aan de betreffende percelen de bestemming Bedrijventerrein toegekend. Dit vanuit het uitgangspunt de huidige bedrijven van een passende bestemming te voorzien en de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Veel bedrijven hebben, naast de feitelijke bedrijfsruimtes, een deel van het perceel nodig voor de (tijdelijke) opslag van machines, voorraad en dergelijke. Ook dit is mogelijk binnen de bestemming, het maakt immers deel uit van de bedrijfsvoering. Ter voorkoming van ongewenste, en niet tot de bedrijfsvoering behorende opslag, is in artikel 6.6.2 onder h dergelijke opslag uitgesloten. Opslag ter verwezenlijking van de bestemming, dus van het bedrijf, is niet als strijdig gebruik aangemerkt.

Terecht wordt opgemerkt dat in het voorontwerp-bestemmingsplan geen detailhandel

is toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerrein. Deze opmerking wordt gemaakt naar aanleiding van het bedrijf Broekema gevestigd aan de Peizerweg 150. Dit bedrijf levert, naast de wegenbouwactiviteiten, aan bedrijven en particulieren. Deze praktijk is mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsregeling. We zijn het dan ook met de insprekers eens dat deze detailhandelsactiviteit moet kunnen worden voortgezet. Het betreffende perceel in is het ontwerp-bestemmingsplan voorzien van een aanduiding op basis waarvan detailhandel in grove bouwmaterialen (bestratingsmateriaal) mogelijk is.

Ad. 4. Gemeente van Jezus Christus

Sinds 1998 wordt een ruimte in het gebouw De Verdieping aan de Peizerweg 132 gehuurd als kerkzaal. Een dergelijk gebruik is niet in het bestemmingsplan geregeld, wat een illegaal gevoel geeft, en dat kan niet. De Verdieping heeft ruimtes voor conferenties en seminars waar de Gemeente uitstekend bij past. De locatie is perfect, er is parkeergelegenheid op het eigen terrein en de ligging bij de ringweg is gunstig. Verzocht wordt het bestemmingsplan te wijzigen in de zin dat ook dienstverlening en publieksfuncties hier bedreven kunnen worden, zodat de Gemeente hier legaal kan blijven zitten.

Reactie: In dit verband willen we wijzen op de correspondentie naar aanleiding van een tweetal voorbehandelingen van een verzoek om de betreffende kerkgenootschap toe te staan op het bedrijventerrein, al dan niet door middel van nieuwbouw. Naar aanleiding van deze voorbehandelingen is met ruimtelijke en functionele motieven aangegeven dat een maatschappelijke functie niet thuishoort op een bedrijventerrein als de Peizerweg. Er is geen aanleiding geweest ons standpunt sinds de voorbehandelingen te wijzigen. Dit houdt in dat we ook in het ontwerp-bestemmingsplan vasthouden aan de bestemming Bedrijventerrein, waarbinnen geen mogelijkheden voor maatschappelijke functies, zoals kerken, geboden worden.

9.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan een aantal (overheids)instanties:

- Commissie Ruimtelijke Plannen stad Groningen (CRP). (In deze commissie hebben de volgende instanties zitting: provincie Groningen, Dienst Ruimte en Milieu, Ministerie VROM Inspectie Noord, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Ministerie van Verkeer en Waterstaat Directie Noord-Nederland, Ministerie van Economische Zaken en het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, Directie Noord.
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord-Oost Nederland
- Brandweer, afdeling preventie-stad
- Gasunie (Gastransportservices)
- Waterschap Noorderzijlvest
- MKB Noord
- VNO-NCW Noord
- Waterbedrijf Groningen
- KPN Telecom UTN Straalverbindingen
- Essent Lighting
- Essent Kabelcom
- Essent Netwerkbedrijf
- Nederlandse Spoorwegen
- ProRail
- Kamer van Koophandel

Van deze instanties hebben de volgende gereageerd:

1. Provincie Groningen, Ruimtelijke plannen, Kleine commissie, St. Janstraat 4, Groningen
2. Waterschap Noorderzijlvest, Stedumermaar 1, Groningen
3. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, Groningen
4. ProRail, Lübeckplein 20, Zwolle
5. Hulpverleningsdienst Groningen, Sontweg 10, Groningen
6. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed, Dr. Stolteweg 40 Zwolle
7. Libau, commissie voor de welstandszorg van de gemeente Groningen, Hoge der A 5, Groningen
8. KPN, Wholesale & Operations, Wilmersdorf 32, Apeldoorn

De brieven, genoemd onder de nummers 1 tot en met 7, zijn in het navolgende samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De KPN heeft aangegeven geen opmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. Kopieën van alle brieven zijn opgenomen in de bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting.

Ad. 1. Provincie Groningen, Ruimtelijke plannen, Kleine commissie

Suiker Unie

Het voorgestelde geactualiseerde en conserverende regeling voor het Suiker Uniegebied is achterhaald nu deze vestiging gesloten wordt. Het gebied is nu gewijzigd in een ontwikkelingsgebied die kansen biedt voor vele nieuwe functies. Een beoordeling van het bestemmingsplan voor dit deel van het plangebied is daarom niet relevant meer. Toch wordt nog op een aantal zaken gewezen.

Reactie: Op het moment dat het voorontwerp-bestemmingsplan is opgesteld was het beëindigen van de suikerproductie door de Suiker Unie nog niet voorzien. Voor de langere termijn zijn er dan ook ontwikkelingen op het terrein van de Suiker Unie te verwachten. Op dit moment is het echter nog te vroeg om in te gaan op mogelijke ontwikkelingen. De gemeente wil ongewenste ontwikkelingen tegengaan en heeft daarom voor een termijn van twee jaar een voorbereidingsbesluit op het Suiker Unierrein en de omliggende gronden gevestigd. Het gebied van de Suiker Unie is nu uit het bestemmingsplan gelaten. Dit neemt echter niet weg dat, hoewel de activiteiten van de Suiker Unie zijn gestopt, de vastgestelde geluidzone en de IMR-zone nog niet zijn aangepast. Er dient nog steeds rekening te worden gehouden met deze zones.

Externe Veiligheid

Uit het plan blijkt niet of bij de recente ontwikkelingen aan de Peizerweg (tuincentrum, kantoor en bouwmarkt) het groepsrisico is verantwoord. Het is niet uitgesloten dat het aantal personen is toegenomen. Er is dan ook voldoende aanleiding om een groepsrisicoverantwoording (inclusief advies van de brandweer) op te stellen.

Reactie: De recente ontwikkeling aan de Peizerweg (tuincentrum, kantoorgebouw) betreffen ruimtelijke veranderingen waarvoor de procedures reeds zijn doorlopen en afgesloten. Het bestemmingsplan Peizerweg heeft daarom een conserverend karakter. Het plan voorziet in het vastleggen van een bestaande situatie. Het groepsrisico verandert niet door het vaststellen van deze situatie. Daarom kan de verantwoording voor het (al bestaande) groepsrisico achterwege blijven. Voor het plan Peizerweg zal deze verantwoording niet worden opgesteld. Overigens deelt de regionale brandweer deze opvatting; ook zij achten een verantwoording van het groepsrisico niet nodig gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

Buisleidingen

Gewezen wordt op het beleid dat het Ministerie van VROM ontwikkeld ten aanzien van veiligheidszoning rond buisleidingen. Deze zullen niet langer uitgaan van een toetsings- en/of bebouwingsafstand. Geadviseerd wordt opnieuw de invloed van de gasleidingen in het plangebied te onderzoeken met gebruikmaking van het nieuwe, door het Ministerie van VROM goedgekeurde, rekenmodel en een berekening van het plaatsgebonden risico te maken.

Reactie: Het Ministerie van VROM is al geruime tijd bezig met de voorbereiding van nieuw Externe Veiligheidsbeleid voor buisleiding. Het beleid is reeds een aantal jaren lang aangekondigd maar laat nog steeds op zich wachten. Voor het bestemmingsplan is daarom gekozen voor toetsing aan het geldige beleid, de Circulaire uit 1984. Het plan voldoet hieraan.

Om na te gaan of er in de toekomst – na de eventuele vaststelling van nieuw beleid – knelpunten ontstaan als gevolg van het bestemmingsplan, is informatie van de Gasunie ingewonnen over nieuwe risicoafstanden van de buisleidingen. Hieruit blijkt dat er ook volgens de nieuwe risicobenadering geen knelpunten zijn. De gegevens over het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied van de buisleidingen zijn inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is met in werkingtreding van de wijziging van de Wet milieubeheer komen te vervallen. Verzocht wordt de plantoelichting hierop aan te passen.

Reactie: De plantoelichting is wat betreft de luchtkwaliteit geactualiseerd. In het bestemmingsplan is nu aangegeven dat op basis van de Wet luchtkwaliteit" onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteitsnormen welke in deze wet zijn vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van het wettelijk voorgeschreven CAR-model. Voor het bestemmingsplan Peizerweg is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2008 en 2018. De concentraties zijn berekend voor de Laan 1940-1945, het Hoendiep en de Peizerweg. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Uit het onderzoek is gebleken dat alle onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan Peizerweg. Voor een toelichting/onderbouwing wordt de notitie luchtkwaliteit ten behoeve van het bestemmingsplan Peizerweg aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Ad. 2. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap geeft aan in hoofdlijnen in te stemmen met het bestemmingsplan, maar merkt op dat de ontwikkelingen op het veilingsterrein onvoldoende zijn gecommuniceerd met het waterschap. Er zal alsnog een overleg plaatsvinden over dit onderwerp. Het waterschap wordt graag geïnformeerd bij nieuwe ontwikkelingen.

Reactie: Zowel bij de voorbereiding van nieuwe ontwikkelprojecten als bij het opstellen van bestemmingsplannen volgt de gemeente Groningen de werkwijze van de 'watertoets'. Een procesinstrument dat uitgaat van het vroegtijdig informeren van de waterbeheerder. In dit kader zal het waterschap aan het begin van het planvormingstraject bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken blijven.

Ad. 3. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie geeft een advies aangaande de externe veiligheid in relatie tot de aardgastransportleidingen gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van VROM, zoals dan naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AmvB Buisleidingen.

Groeps- en plaatsgebonden risico

De 1%- en 100%-letaliteitsgrens van de in het plangebied liggende leidingen is berekend. Op basis hiervan wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico.

De plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ ligt op 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Belemmerde strook

De belemmerde strook is 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Verzocht wordt hiervoor een artikel 'Leidingen' op te nemen. Een tekstvoorstel is bijgevoegd.

Reactie: De opmerkingen en berekeningen van de Nederlandse Gasunie N.V. worden ter kennisgeving aangenomen. De uitkomsten bevestigen de conclusie uit de milieuparagraaf dat er geen sprake is van veiligheidsknelpunten vanwege hogedruk buisleidingen. In het bestemmingsplan is in de bouwregels van verschillende bestemmingen reeds een bepaling opgenomen voor een bebouwingsvrije strook aan weerszijden van de leidingen. Het opnemen van een dubbelbestemming is daarom niet noodzakelijk.

Ad. 4. ProRail

ProRail wijst op het aspect Externe Veiligheid in relatie tot de Spoorwegwet. In dit kader wordt verzocht om bij de vaststelling van het plan de verantwoordingsplicht nader te omschrijven. Dit is van belang voor het vastleggen van de 0-situatie die wordt gehanteerd als referentiekader voor eventuele toekomstige groei van gevaarlijke stoffen per spoor.

Reactie: Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Voor het vastleggen van een 'nul'-situatie is dit ook niet noodzakelijk. De bestaande risicosituatie (aantallen bevolking, hoeveelheden gevaarlijke stoffen, hoogte groepsrisico) is berekend en vastgesteld in het EV-onderzoek van Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Bij uitwerking van plannen (naast het spoor) dient rekening te worden gehouden met de artikelen 19 t/m 25 van de Spoorwegwet. Op grond hiervan is het niet toegestaan om binnen vastgestelde grenzen zonder vergunning of ontheffing van ProRail bouwwerken op te richten en/of graafwerkzaamheden te verrichten nabij de spoorbaan. Verzocht wordt om ProRail tijdig te informeren wanneer projecten in de nabijheid van het spoor worden gerealiseerd.

Reactie: Zoals eerder opgemerkt is het gebied van de Suiker Unie nu buiten het bestemmingsplan gelaten. Te zijner tijd zal hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. In het planvormingsproces van dit terrein zullen ook de belangen van ProRail meegewogen worden. Aan de zuidzijde van het spoor zijn, na het gereedkomen van de detailhandelsvestigingen en het kantoor op korte termijn geen ontwikkelingen te verwachten. Mochten zich toch ontwikkelingen voordoen dan zullen ook hier de belangen van ProRail worden betrokken in de planvorming.

Ad. 5. Hulpverleningsdienst Groningen

De Hulpverleningsdienst wijst op de risicobronnen met externe risico's: de Suiker Unie en het LPG tankstation aan het Hoendiep en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Laan 1940-1945 en het spoor en de hogedruk aardgastransportleiding. De dienst geeft zelf al aan dat de Suiker Unie en het

LPG tankstation niet meer relevant zijn gezien het feit dat de suikerproductie inmiddels is beëindigd. Het invloedsgebied van de LPG betreft het gebied van de Suiker Unie.

Een advies van de brandweer ten aanzien van het groepsrisico is niet aan de orde omdat de recente ontwikkelingen (tuincentrum en bouwmarkt) reeds in eerdere procedures zijn beoordeeld. Wel wordt geadviseerd de risico-ontvangers in het gebied te informeren over de risico's en hoe te handelen in geval van calamiteit. De Hulpverleningsdienst kan hierin ondersteuning bieden.

Reactie: De opmerking van de Hulpverleningsdienst ten aanzien van de risicobronnen wordt voor kennisgeving aangenomen. Hiermee worden de conclusies uit de Externe Veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan bevestigd. Informatie van de risico-ontvangers is inderdaad belangrijk. De communicatie en voorlichting kunnen echter niet binnen dit bestemmingsplan worden geregeld. Ondertussen is echter de Risicowijzer" verspreid in alle huishoudens binnen de gemeente Groningen. Hierin is op een rij gezet hoe men zich op een ramp kan voorbereiden en wat men kan doen als er iets gebeurt.

Ad. 6. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed

Eventuele reacties van het Ministerie van Defensie zijn opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Reactie: Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 7. Libau, commissie voor de welstandszorg van de gemeente Groningen

De commissie heeft geconstateerd dat een welstandsparagraaf in het plan ontbreekt. De commissie verwacht deze paragraaf ter beoordeling, zodat kennisgenomen kan worden van het voorgenomen ambitieniveau voor de ruimtelijke kwaliteit. Het wordt noodzakelijk geacht dat de commissie het vastgestelde plan inclusief de welstandsparagraaf krijgt toegezonden.

Reactie: De gemeente Groningen heeft een Welstandsnota waarin ook criteria voor bedrijventerreinen zijn opgenomen. Hieraan kunnen bouwaanvragen worden getoetst op welstand. Het opnemen van een welstandsparagraaf in het bestemmingsplan is hierdoor niet noodzakelijk.

Bijlagen

Bijlage 1 Rapportage luchtkwaliteit

Notitie Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan Peizerweg

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit¹ geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen zo veel mogelijk te beperken. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en benzo(a)pyreen. Hiervan zijn NO₂ en PM₁₀ het meest relevant omdat in Nederland alleen voor deze twee stoffen regelmatig en/of op ruime schaal normoverschrijdingen voorkomen..

Berekening luchtkwaliteit

De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van het wettelijk voorgeschreven CAR-model. Dit model is mede gebaseerd op gegevens van het Landelijke Meetnet Luchtkwaliteitnet. Zo worden in het model ook de zogenoemde achtergrondconcentraties verdisconteerd (ofwel de luchtverontreiniging van bijvoorbeeld bedrijven, huishoudens en van verder afgelegde bronnen) die worden bepaald op basis van het Landelijke Meetnet Luchtkwaliteit. Ten behoeve van het bestemmingsplan Peizerweg is nagegaan wat de concentraties zijn van de genoemde luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. De concentraties zijn berekend voor de Laan 1940-1945, Hoendiep, Peizerweg.

Invoer verkeersgegevens

Voor de situatie in 2008 zijn de verkeerscijfers van 2004 uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. gebruikt. Voor de situatie in 2018 zijn uit hetzelfde model de prognosecijfers voor 2020 gebruikt.

De normen en de (berekende) luchtkwaliteit worden weergegeven in een aantal tabellen:

1. totaaloverzicht: luchtkwaliteitsnormen, huidige situatie en prognoses
2. concentraties van NO₂ in 2008 en 2018
3. concentraties van PM₁₀ in 2008 en 2018
4. aantal dagen met een overschrijding van PM₁₀ in 2008 en 2018

Conclusie

Alle onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan Peizerweg.

Tabel 1: Totaaloverzicht

	Luchtkwaliteitsnormen	Huidige situatie 2008 en prognose voor 2018
Stof	Norm	
Stikstofdioxide: NO ₂	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 40 mg/m³	Geen overschrijdingen: zie tabel 2.
Fijn stof: PM ₁₀	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 40 mg/m³	Geen overschrijdingen: zie tabel 3.
Fijn stof: PM ₁₀	Grenswaarde daggemiddelde concentratie = maximaal 35x per jaar > 50 mg/m³	Geen overschrijdingen: zie tabel 4.
Benzeen	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 10 mg/m ³ Idem met ingang van 1-1-2010 = 5 mg/m ³	Geen normoverschrijdingen. <u>Toelichting:</u> De concentraties in Groningen zitten ver onder de norm. De jaargemiddeldeconcentraties voor het bestemmingsplan Peizerweg liggen tussen de 0,8 en de 1,0 mg/m ³ in 2008 en tussen de 0,8 en de 0,9 mg/m ³ in 2018.
Koolmonoxide: CO	Grenswaarde 8-uurgemiddelde concentraties = 10.000 mg/m ³	Geen normoverschrijdingen <u>Toelichting:</u> De concentraties in Groningen zitten ver onder de norm. De jaargemiddeldeconcentraties voor het bestemmingsplan de Peizerweg liggen tussen de 560 en 690 mg/m ³ in 2008 en 580 en 620 mg/m ³ in 2018.
Benzo(a)pyreen: B(a)P	Richtwaarde voor de jaargemiddelde concentratie per 1-1-2013 = 1 nanogram per m ³	Geen normoverschrijdingen <u>Toelichting:</u> De concentraties in Groningen zitten ver onder de norm. De jaargemiddeldeconcentratie voor het bestemmingsplan de Peizerweg bedraagt hier in 2008 0,3 ng/m ³ en in 2018 tevens 0,3 mg/m ³ .
Zwavel dioxide: SO ₂	O.a. grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 20 mg/m ³	Geen normoverschrijdingen. <u>Toelichting:</u> De concentraties in Groningen zitten ver onder de norm. De jaargemiddeldeconcentraties voor het bestemmingsplan de Peizerweg liggen hier tussen de 2,2 en de 2,7 mg/m ³ in 2008 en tussen de 1,2 en de 1,3 mg/m ³ in 2018.
Lood: Pb	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 0,5 mg/m ³	Geen normoverschrijdingen. <u>Toelichting:</u> In Nederland komen geen normoverschrijdingen meer voor. Voor Pb wordt verwezen naar provinciale rapportages.

Tabel 2: Berekening jaargemiddelde concentratie NO₂
Grenswaarde = 40 mg/m³

<i>Straatnaam</i>	<i>Jaargemiddelde concentratie NO₂ 2008 (in mg/m³)</i>	<i>Prognose jaargemiddelde concentratie NO₂2018 (in mg/m³)</i>
Laan 1940-1945	28	16
Hoendiep	24	13
Peizerweg	21	12
Conclusie: geen normoverschrijdingen		

Onderbouwing: zie de bijgevoegde rekenbladen

Tabel 3: Berekening jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ (incl. zeezoutcorrectiem van 6 mg/m³)
Grenswaarde = 40 mg/m³

<i>Straatnaam</i>	<i>¹Concentratie in 2008 (in mg/m³)</i>	<i>¹Prognose voor 2018 (in mg/m³)</i>
Laan 1940-1945	21	16
Hoendiep	19	15
Peizerweg	19	15
Conclusie: geen normoverschrijdingen		

Onderbouwing: zie de bijgevoegde rekenbladen

Tabel 4: Berekening aantal dagen overschrijding voor PM₁₀ (incl. zeezoutcorrectie van 6 dgn/jr).
Grenswaarde = maximaal 35x per jaar hoger dan 50 mg/m³

<i>Straatnaam</i>	<i>Aantal overschrijdingsdagen 2008</i>	<i>²prognose Aantal overschrijdingsdagen 2018</i>
Laan 1940-1945	14	4
Hoendiep	11	3
Peizerweg	10	3
Conclusie: geen normoverschrijdingen		

Onderbouwing: zie de bijgevoegde rekenbladen

Bestemmingsplan Peizerweg										
Rapportage luchtkwaliteit en verkeersgegevens 2007										
Milieudienst Groningen										
NAAM	INTENSR	INTENSL	JAARNO2R	NGRENSNO2	NPLANNO2R	GESNO2R	JAARNO2L	NGRENSNO2	NPLANNO2L	GESNO2L
Laan 1940-1945	17641,9	18312,5	28,2	0,0	0,0	3,0	28,2	0,0	0,0	3,0
Hoendiep	2892,2	2997,3	23,5	0,0	0,0	3,0	23,5	0,0	0,0	3,0
Peizerweg	1413,9	884,7	21,0	0,0	0,0	3,0	21,0	0,0	0,0	3,0
NAAM	NO2ACHTG	JAARPM10	NGRNSPM10	NPLANPM10	JAARPM10L	NGRNSPM10	NPLANPM10	PM10ACHTG	ZEEZOUTCO	PERC98COR
Laan 1940-1945	22,1	20,6	14,0	14,0	20,6	14,0	14,0	25,0	6,0	690,0
Hoendiep	21,0	19,4	11,0	11,0	19,4	11,0	11,0	24,8	6,0	628,2
Peizerweg	20,0	19,0	10,0	10,0	19,0	10,0	10,0	24,8	6,0	565,5
NAAM	PERC98CO	COACHTG	JAARS02R	N24HS02R	JAARS02L	N24HS02L	SO2ACHTG	JAARBENZR	JAARBENZL	BENZACHTG
Laan 1940-1945	690,0	544,4	2,7	0,0	2,7	0,0	2,5	0,9	0,9	0,8
Hoendiep	628,2	531,8	2,6	0,0	2,6	0,0	2,5	1,0	1,0	0,8
Peizerweg	565,5	528,9	2,2	0,0	2,2	0,0	2,2	0,8	0,8	0,7
NAAM	JAARBAPR	JAARBAPL	BAPACHTGR							
Laan 1940-1945	0,3	0,3	0,3							
Hoendiep	0,3	0,3	0,3							
Peizerweg	0,3	0,3	0,3							

Bestemmingsplan Peizerweg										
Luchtkwaliteit en verkeersintensiteiten 2017										
Milieudienst Groningen										
NAAM	INTENSR	INTENSL	JAARNO2R	NGRENSNO	NPLANNO2R	GESNO2R	JAARNO2L	NGRENSNO2	NPLANNO2	GESNO2L
Laan 1940-1945	15330,7	18433,7	15,6	0,0	0,0	2,0	15,6	0,0	0,0	2,0
Hoendiep	3173,2	3279,1	13,1	0,0	0,0	2,0	13,1	0,0	0,0	2,0
Peizerweg	1953,4	1356,3	12,1	0,0	0,0	2,0	12,1	0,0	0,0	2,0
NAAM	NO2ACHTG	JAARPM10	NGRNSPM10	NPLANPM10	JAARPM10L	NGRNSPM10	NPLANPM10	PM10ACHTG	ZEEZOUTCO	PERC98COR
Laan 1940-1945	13,6	16,0	4,0	4,0	16,0	4,0	4,0	21,3	6,0	612,9
Hoendiep	12,0	15,0	3,0	3,0	15,0	3,0	3,0	20,8	6,0	610,7
Peizerweg	11,6	15,2	3,0	3,0	15,2	3,0	3,0	21,1	6,0	587,0
NAAM	PERC98COL	COACHTG	JAARS02R	N24HS02R	JAARS02L	N24HS02L	SO2ACHTG	JAARBENZR	JAARBENZL	BENZACHTG
Laan 1940-1945	612,9	586,0	1,3	0,0	1,3	0,0	1,3	0,8	0,8	0,8
Hoendiep	610,7	569,0	1,2	0,0	1,2	0,0	1,2	0,9	0,9	0,8
Peizerweg	587,0	566,0	1,2	0,0	1,2	0,0	1,2	0,8	0,8	0,7
NAAM	JAARBAPR	JAARBAPL	BAPACHTGR							
Laan 1940-1945	0,3	0,3	0,3							
Hoendiep	0,3	0,3	0,3							
Peizerweg	0,3	0,3	0,3							

Bijlage 2 Rapportage bodemkwaliteit

Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens Plangebied Peizerweg Gemeente Groningen

Milieudienst, januari 2008

1. Inleiding

Ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan Peizerweg is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de Milieudienst van de gemeente Groningen. Bij de actualisatie is nagegaan of de huidige bodemkwaliteit binnen het plangebied belemmeringen oplevert voor de toe te kennen bestemmingen.

Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- de locaties die verdacht zijn van een ernstige bodemverontreiniging
- de aanwezigheid van ernstige bodemverontreinigingen;
- de locaties waar een beheermaatregel van kracht is en mogelijke gebruiksbeperkingen liggen;
- de diffuse bodemkwaliteit zoals vastgesteld in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op dat moment. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid.

Contouren plangebied

Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de (spoorwegovergang van de) Peizerweg en de westelijke ringweg/N370. Aan de zuidzijde ligt de plangrens ten zuiden van de busbaan of HOV-as, op de grens van het Stadspark. De westelijke plangrens wordt gevormd door de straat ten westen van de Peizerweg, in het verlengde van de Campinglaan, waaraan de huisnummers 281-297 liggen. Tot slot wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door het midden van het Hoendiep.

2. Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens

a. De uitgevoerde inventarisatie

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het informatiesysteem Globis van de gemeente Groningen. In het systeem Globis zijn in ieder geval die locaties opgenomen:

- die verdacht zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- waar sprake is van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging (ontstaan voor 1987) vastgelegd in een beschikking;
- waar sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging (ontstaan na 1987);
- waar een bodemsanering is uitgevoerd en waar eventuele nazorgmaatregelen of gebruiksbeperkingen van kracht zijn.

In bijlage 1 is een lijst opgenomen met de locaties die binnen het betreffende plangebied liggen. Op basis van deze lijst zijn een aantal selecties uitgevoerd.

De inventarisatie is uitgevoerd op 9 januari 2008 ten behoeve van de beoordeling van het bestemmingsplan. De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties verwijzen wij daarom naar www.eloket.groningen.nl.

b. Verdachte locaties

3. Conclusie

Globislocatie	Naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd?	Zorg na sanering?
GO001400024	Peizerweg 95, vml veilinghallen	Ernstig	Voldoende	Nee
GO001400147	Peizerweg, HOV-as	Ernstig	Voldoende	1 en 2
GO001400298	Peizerweg 154	Ernstig	Voldoende	1 en 3
GR001400206	Campinglaan, groenstrook naast Peizerweg 109	Ernstig	Voldoende	1
GR001400260	Peizerweg 128	Ernstig	Nee	
GR001400330	Van Heemskerckstraat 101, Suikerunie	Ernstig	Gedeeltelijk	
GR001400333	Peizerweg 134	Ernstig	Gedeeltelijk	1, 3 en 5

Zorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen na sanering

1. bestemmingswijzigingen melden bij bevoegd gezag Wbb
2. leeflaag in stand houden
3. verharding in stand houden
4. monitoring grondwater
5. verbod graafactiviteiten
6. grondwateronttrekkingssysteem aanwezig

Globislocatie	Naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd?	Zorg na sanering?
GO001400024	Peizerweg 95, vml veilinghallen	Ernstig	Voldoende	Nee
GO001400147	Peizerweg, HOV-as	Ernstig	Voldoende	1 en 2
GO001400298	Peizerweg 154	Ernstig	Voldoende	1 en 3
GR001400206	Campinglaan, groenstrook naast Peizerweg 109	Ernstig	Voldoende	1
GR001400260	Peizerweg 128	Ernstig	Nee	
GR001400330	Van Heemskerckstraat 101, Suikerunie	Ernstig	Gedeeltelijk	
GR001400333	Peizerweg 134	Ernstig	Gedeeltelijk	1, 3 en 5

Zorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen na sanering

1. bestemmingswijzigingen melden bij bevoegd gezag Wbb
2. leeflaag in stand houden
3. verharding in stand houden
4. monitoring grondwater
5. verbod graafactiviteiten
6. grondwateronttrekkingssysteem aanwezig

Locatie code	Locatie naam	Gemeente naam
GO001400024	Peizerweg 95, vml Veilinghallen	Groningen
GO001400027	Peizerweg 148a	Groningen
GO001400093	Peizerweg 86	Groningen
GO001400147	Peizerweg, HOV-as	Groningen
GO001400298	Peizerweg 154	Groningen
GO001400432	Peizerweg 138	Groningen
GO001400452	Peizerweg 74 - 76	Groningen
GO001400453	Peizerweg 97	Groningen
GO001400458	Peizerweg 148	Groningen
GO001400461	Peizerweg 136	Groningen

GO001400506	Peizerweg 132	Groningen
GO001400510	Peizerweg 142	Groningen
GO001400512	Peizerweg 146 - 146/II	Groningen
GO001400788	Peizerweg 84	Groningen
GO001400968	Peizerweg 156	Groningen
GO001400976	Peizerweg 140	Groningen
GO001400977	Peizerweg 144	Groningen
GO001401000	Peizerweg 99	Groningen
GO001401022	Laan 1940 - 1945, Westelijke ringweg	Groningen
GO001401299	Peizerweg, trace	Groningen
GO001401307	Peizerweg 109	Groningen
GO001401366	Veilingweg, trace	Groningen
GO001401466	Hoogkerk, kad C, percelen langs spoorbaan	Groningen
GO001401468	Peizerweg, percelen langs spoorbaan west	Groningen
GO001401669	Concourslaan, dempingen Stadspark	Groningen
GO001401897	Laan 1940-1945, dempingen westelijke ringweg	Groningen
GO001402006	Peizerweg, dempingen industrieterrein	Groningen
GR001400206	Campinglaan, groenstrook naast Peizerweg 109	Groningen
GR001400260	Peizerweg 128	Groningen
GR001400330	Van Heemskerckstraat 101, Suiker Unie	Groningen
GR001400333	Peizerweg 134	Groningen

Bijlage 3 Inspraak- en overlegbrieven



Expeditiebedrijf H. Nijdam b.v.

Peizerweg 59
Postbus 442, 9700 AK Groningen
Tel. 050 - 5282658
Fax: 050 - 5271271
bank ING 57.01.12.194
B.T.W. nr. NL006943798E01
KvK nr. 02013984

Dienst RO/EZ
afdeling Juridische zaken
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

REC	RO08.15/4181
ING.	14.02.08
DUS	-1.31.212 U554
KAS	
D	
Haemsma JK MH	

onze ref.: HD

Groningen, 13-02-2008

Betreft : Voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben kennis genomen van het voorontwerp Bestemmingsplan Peizerweg 2007 en willen hierover het volgende opmerken.

- In hoofdstuk 5 Functionele karakteristiek en gewenste ontwikkeling (blz. 30) schrijft u dat er in de nabije toekomst geen ontwikkelingen op het bedrijventerrein Peizerweg verwacht worden. In hoofdstuk 3 Ruimtelijke karakteristiek en structuur lid 3.2 (blz 21) staat dat in de structuurvisie gewenste woonbebouwing op de locatie bedrijventerrein wordt geopperd. Dit zou, o.a. vanwege de Suiker Unie, alleen op lange termijn realiseerbaar zijn. Door de recente berichtgeving dat de Suikerunie de suikerfabriek aan het Hoendiep sluit zijn voornoemde opmerkingen achterhaald. Daarnaast is ons door uw dienst in 2004 medegedeeld dat het bedrijventerrein Peizerweg staat of valt met de aanwezigheid van de Suikerunie aan het Hoendiep. Graag vernemen wij van U, nu de suikerfabriek blijkbaar is gevallen, wat hiervan de invloed is op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan.
- De aard van onze werkzaamheden (transport, mobiele kraanverhuur, op- overslag, trailerbouw, etc.) brengt met zich mee dat bereikbaarheid, infra- en verkeersstructuur voor ons van groot belang zijn. Hoofdstuk 3.3 Verkeersstructuur geeft geen enkele duidelijkheid inzake vrachtverkeer en zwaar transport (ons metier). Feit is dat door de, door de Gemeente ingezette, planologische ontwikkelingen de bereikbaarheid van ons bedrijf steeds slechter is geworden en wordt. De Peizerweg is aan de westzijde voor ons tot verboden gebied verklaard (in strijd met vroeger gedane toezeggingen) en de oostzijde dreigt met de vestiging van detailhandel (tuincentrum, doe-het-zelf bedrijf) dicht te slijben. Alhoewel momenteel alleen het tuincentrum nog maar in bedrijf is zorgt de aan- en afvoer van bezoekers al voor de nodige opstoppingen in beide richtingen van de Peizerweg. Met het openen van de andere geplande bedrijven zullen de verkeersproblemen alleen maar toenemen. Voor ons betekent dit verslechtering van de bereikbaarheid, tijdverlies en daarmee extra kosten.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt het bestaan en bestaansrecht van ons bedrijf aan de Peizerweg uitdrukkelijk gememoreerd. In het bestemmingsplan wordt echter op geen enkele wijze rekening gehouden met één van onze belangrijkste bedrijfsbehoeftes; bereikbaarheid. Integendeel.

Graag zien wij het bestemmingplan op dit gebied aangepast en zijn gaarne bereid hierover met u te overleggen.

3. In hoofdstuk 3.2 Groenstructuur en openbare ruimte (blz. 20) geeft u aan dat kruising Wolvetocht en Peizerweg een knelpunt is in verband met de verbinding Wolvetocht en Hoendiep.
In het plan wordt de wens uitgesproken dit knelpunt te verbeteren.
Er wordt niet aangegeven waaruit deze "verbetering" bestaat.
Uit hoofde van de voor ons belangrijke bereikbaarheid krijgen wij graag inzicht in uw plannen hieromtrent zodat het voor ons mogelijk is hierop te reageren.
4. Eveneens in hoofdstuk 3.2 (blz. 21) wordt melding gemaakt dat het wenselijk is om de diverse waterverbindingen aan de achter- en zijanten van de bedrijven te ontwikkelen en versterken.
Er wordt niet aangegeven op welke wijze dit dient te gebeuren.
Ook hier graag meer duidelijkheid zodat het mogelijk is eventueel inhoudelijk te reageren.

Uw reactie zien wij gaarne tegemoet,

Met vriendelijke groeten,

Expeditebedrijf H. Nijdam b.v.
H. Dijkhuis



VERENIGING BEDRIJVEN PEIZERWEG / STADSPARK s.o.
LEONARD SPRINGERLAAN 15 GRONINGEN
POSTADRES: POSTBUS 134 9700 AC GRONINGEN
TELEFOON: 050-5275757
FAX: 050-5278373

Gemeente Groningen
Dienst RO/EZ, afdeling Juridische Zaken
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Haemsma

DIENST RO/EZ	
REG. NO.	R008.1574500
INZAKEN	15 FEB. 2008
DOOR OF	-1731.212U554
POSTBUS	
POSTNO.	
POSTSTAD.	
POSTWEG	
POSTKANT.	
POSTKANT.	
POSTKANT.	
POSTKANT.	

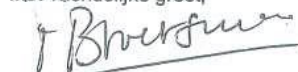
Groningen, 13 februari 2008

Betref: voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007

Mevrouw, mijnheer,

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van uw voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007. Wij geven u graag een reactie, maar de afstemming van de inhoudelijke punten tussen de verschillende geledingen binnen onze vereniging vergt even wat meer tijd. Uiterlijk volgende week reageren wij inhoudelijk.

Met vriendelijke groet,



Frank Broersma
secretaris

VERENIGING BEDRIJVEN PEIZERWEG / STADSPARK e.o.

LEONARD SPRINGERLAAN 15 GRONINGEN
POSTADRES: POSTBUS 134 9700 AC GRONINGEN
TELEFOON: 050-5275757
FAX: 050-5278373

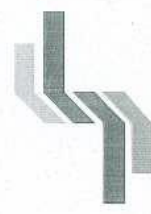
Gemeente Groningen
Dienst RO/EZ
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Groningen, 21 februari 2008

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007

DIENST RO/EZ	
RO 08.1599 173	
25 MAART 2008	
-1731.212 U554	
Woning	
Adres	
Adres	Postaaf
Adres	Mr
Adres	
Adres	
Adres	

Haemsma Jz



Mevrouw, mijnheer,

In aansluiting op onze brief van 13 februari j.l. over hetzelfde onderwerp geven wij u onderstaand onze opmerkingen.

De Peizerwegvereniging waardeert uw initiatief om verschillende bestemmingsplannetjes binnen het gebied tegen het licht te houden en te komen met één integraal bestemmingsplan. Tegelijkertijd realiseren wij ons dat de ruimtelijke visie op het hele gebied de komende jaren een flinke wijziging kan ondergaan nu bekend geworden is dat de Suikerunie op de locatie Peizerweg de productie beëindigt.

In het Voorontwerp geeft u aan dat in het verkeersbeleid sprake moet zijn van een duidelijke verkeersstructuur. Uiteraard zijn wij het daar van harte mee eens. De duidelijke verkeersstructuur op de Peizerweg loopt echter gevaar: door de invulling van het voormalig Vellingterrein, waar wij overigens erg content mee zijn, komt er meer verkeer. Op zich is dat geen probleem, maar er ontstaat onduidelijkheid in het verkeersbeeld door afslaand autoverkeer, dat ook nog eens een dubbelzijdige fietsroute moet oversteken om de parkeerterreinen te bereiken en te verlaten. Wij vrezen voor de verkeersveiligheid van de fietsers en automobilisten en voor een belemmering van de doorstroming van het autoverkeer. Wij zijn graag bereid met u mee te denken over oplossingen.

Wij gaan ervan uit dat met het nieuwe bestemmingsplan de bedrijvenfunctie nog lang gegarandeerd blijft. Wij wensen u succes bij de uitvoering.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Bedrijven Peizerweg / Stadspark e.o.

F. Broersma

F. Broersma
secretaris

F. Vogd
voorzitter

F. Vogd

De Haan
ADVOCATEN & NOTARISSEN

DIENST RO/EZ		
REG. NR.	R008.1577572	
INGEX.	18 FEB. 2008	
DOSS. NR.	-1.731.212 U554	
Kopie gez. aan:		
Op.	Afd.	Paraf.
		Mh

Gemeente Groningen
Dienst RO/EZ
Afdeling Juridische zaken
Postbus 7018
9701 JB Groningen

Per telefax: 060-3678399

Datum
14 februari 2008
Oms kenmerk
wb.no 20811066 Beks Beheer Groningen/advies
Uw kenmerk

Advocaat
Mr. W.J.Th. Bustin
Kantoor
Zilverlaan
Rechtstreeks nummer
Secretaresse: mw. H. Westerdijk
Doorkiesnummer: 050 - 57 57 413

Geachte heer/mevrouw

Cliënten, Beks Beheer Groningen BV, Broekama Wegenbouw BV en Broekama Sierbestrating BV, allen gevestigd te Groningen aan de Peizerweg 148A, verzochten mij, zulks met betrekking tot het Voorontwerp bestemmingsplan 'Peizerweg 2007', het volgende onder uw aandacht te brengen.

Voor cliënten is met name artikel 6.6. van belang. In die bepaling komt niet terug dat het perceel van cliënten gebruikt kan worden voor inrichting tot bewaring of verwerking van afval. Cliënten kunnen niet zien dat met het nieuwe bestemming is beoogd om – voor wat betreft het perceel van cliënten – afstand te nemen van de huidige vigerende bestemmingen. Cliënten zien graag dat de huidige gebruiksmogelijkheden gehandhaafd blijven in het ontwerp-bestemmingsplan. Zie voorontwerp 6.8.2. onder h.

Broekama Sierbestrating verkoopt rechtstreeks aan particulieren en levert goeddeels op bestelling. De vraag ligt voor of een dergelijke activiteit, hoewel er sprake is van een overgangsregeling, zich verhoudt met gestelde in artikel 6.6.2 onder b. Ook dienaangaande geldt dat cliënten graag zien dat de huidige gebruiksmogelijkheden terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ik hoor graag.

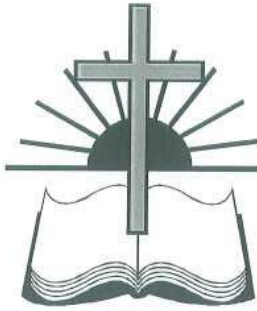
Hoogachtend,

W.J.Th. Bustin

De Haan Advocaten Groningen [hoofdkantoor]
Zilverlaan 2 9743 RK Groningen | Postbus 723 9700 AS Groningen
Telefoon (050) 57 57 400 Fax (050) 57 57 444
E-mail: info@dehaaninfo.nl | www.dehaaninfo.nl

RABOBANK 13.51.10.998 IBAN NL36RABO0185110998 BIC nn. RABONL2U
POSTBANK 3586001 IBAN NL82PSTB0003586001 BIC nn. PSTB NL21
G. ADRACHTER BANK Münchengladbach Kontonummer 74206018 IBAN DE79510601819074206018 BLZ GENODED1GBM
BTW NUMMER 8052.82.270.B.01

Onze aansprakelijkheid is beperkt; zie ommezijde



ONTVANGEN 14 FEB. 2008

Gemeente van Jezus Christus

Dienst RO/EZ
Afdeling: bouw- en woningtoezicht
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen

Groningen, 11 februari 2008
Onderwerp: Locatie Peizerweg 132 a
Kadastraal: sectie R nummer 1623

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het Voorontwerp Bestemmingsplan Peizerweg 2007 en de schriftelijke vragen die het college van B&W hebben beantwoord op 18 december 2007 (bijlage 071) het volgende:

Sinds 17 december 1998 huren wij een ruimte als kerkzaal in gebouw De Verdieping aan de Peizerweg 132 te Groningen.

Door alle media perikelen rondom de Peizerweg hebben wij ons verdiept in het Voorontwerp Bestemmingsplan Peizerweg 2007 en hebben gezien dat u schrijft over DH, BT en K aan de zuidkant van de Peizerweg. Wij vallen ons inziens hier niet onder en dat geeft ons een illegaal gevoel en dat kan niet.

In 1998 hebben we De Verdieping gevraagd of er nog ruimte te huren was en dit bleek wel te kunnen.

De Verdieping heeft ruimtes voor Conferentie en Seminar's en daar passen wij uitstekend bij. De locatie is perfect. De bezoekers kunnen de auto op het eigen terrein kwijt. De ligging vanaf de rondweg is ook uitstekend.

Nu blijkt uit het bestemmingsplan dat we nergens onder vallen.

Ons verzoek aan u is of de mogelijkheid bestaat dit voorbestemmingsplan te wijzigen opdat ook dienstverlening en publieksfuncties hier bedreven kunnen worden.

Aan u de vraag: wat moeten wij doen om legaal te mogen blijven zitten?

Voor meer informatie doen wij u hierbij toekomen:

Aanvraag Voorbehandeling. (op advies van uw kantoor.)

Een tekening van de bestaande situatie. (in drievoud)

Een beschrijving Historische informatie Peizerweg 132 en 132 a.

Een kopie OZB waaruit het bestaan van de kerkzaal blijkt.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

K. Heslinga, voorzitter.

Samenkomsten: De Verdieping – Peizerweg 132a – Groningen
Postadres: Postbus 70.077 – 9704 AB Groningen
E-mail: ovic@planet.nl – Postbank: 15 88 641



provincie
groningen

secretariaat: Ruimtelijke Plannen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

KLEINE COMMISSIE

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Groningen
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	R008.1621255	
INGEK.	28 APR. 2008	
DOSS	-1.731.212 U554	
Ker...		
Ard.	Paraaf	

25 APR. 2008

Datum : 21 april 2008
Briefnummer : 08-2093, RP
Zaaknummer : 08-76107, RP
Behandeld door : J. Koopmans
Telefoonnummer : (050) 3164475
Antwoord op :
Bijlage :

Haemsma

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan "Peizerweg 2007"

Geacht college,

Op 11 januari 2008 hebben wij het bovengenoemde plan van u - in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), ter beoordeling ontvangen.

Ons advies luidt als volgt.

Het doel en de reikwijdte van het vooroverleg

In de WRO zijn aan Rijk en provincie mogelijkheden toegekend om invloed uit te oefenen op de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De eerste mogelijkheid betreft het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geregelde vooroverleg met onze Commissie¹.

De tweede beïnvloedingsmogelijkheid van rijk en provincie betreft de goedkeuring van vastgestelde bestemmingsplannen door Gedeputeerde Staten. In dat kader wordt beoordeeld of een plan niet in strijd is met het recht en een goede ruimtelijke ordening. Deze wettelijke criteria en de daarop betrekking hebbende jurisprudentie brengen mee dat de goedkeuring zich in beginsel uitstrekt tot alle aspecten die van belang zijn voor de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van een plan.

¹ In de provincie Groningen vindt het vooroverleg met de diensten van rijk en provincie, bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, plaats via de Commissie Bestemmingsplannen. Voor het rijk zijn daarin vertegenwoordigd: de ministeries van VROM, LNV en EZ, Rijkswaterstaat en de Rijksdienst Archeologie, Cultuur en Monumentenzorg. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Commissie berusten bij de provincie.

06-HB-RP-002

De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handvest voor dienstverlening. Dit handvest vindt u op onze website of kunt u aanvragen bij de afdeling Communicatie en Kabinet, Publiciteitsafdeling: (050) 3164169



Het vooroverleg met onze commissie heeft primair ten doel om een goede doorwerking van het rijks- en provinciale ruimtelijk beleid in bestemmingsplannen te bevorderen. Voor wat de plankwaliteit betreft zouden wij ons in dit stadium dan ook kunnen beperken tot onderdelen van de plankaart en -voorschriften die een juridische vertaling van dit beleid vormen. Wij maken niettemin van de gelegenheid gebruik om in ons advies tevens te wijzen op aspecten die voor het overige voor de kwaliteit van het plan - en daarmee voor de latere goedkeuring ervan (en mogelijke beroepsprocedures) - relevant zijn. Daarmee beogen wij een bijdrage te leveren aan een vlotte totstandkoming en uitvoering van het plan.

Voor zover een plan of besluit ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, hebben wij deze naar de mate van zwaarte gecategoriseerd.

Opmerkingen in de categorie 1 betreffen planonderdelen die strijdig zijn met het recht of het beleid, waarvan niet kan worden afgeweken. Indien het plan in dit opzicht niet wordt aangepast, bestaat de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Voor opmerkingen in de categorie 2 geldt dat weliswaar sprake is van strijd met het beleid, maar waarvan op basis van een deugdelijke motivering in beginsel kan worden afgeweken. Omdat een dergelijke motivering ontbreekt, bestaat eveneens de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Opmerkingen in de categorie 3 zijn bedoeld om de ruimtelijke en juridische kwaliteit van het plan te vergroten. Er bestaat geen kans dat goedkeuring wordt onthouden.

Opmerkingen die niet betrekking hebben op de doorwerking van het beleid zijn opgenomen in de bij dit advies gevoegde bijlage. Dit betreft vooral het op grond van artikel 9 van het Bro te verrichten onderzoek naar de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan evenals de plankwaliteit.

Suiker Unie

Het noordelijk plandeel wordt in het huidige voorontwerpplan volledig in beslag genomen door Suiker Unie. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpplan in oktober 2007 was de vestiging van Suiker Unie in dit plandeel onomstreden. Echter begin 2008 hebben internationale ontwikkelingen in de suikerbranche de directie van Suiker Unie doen besluiten hun vestiging in Groningen te sluiten. Daarmee is het door u voorgestelde geactualiseerde, maar conserverende, plangebied gewijzigd in een ontwikkelingsgebied die kansen biedt voor vele nieuwe functies op en rond het voormalig Suiker Unie terrein.

Daarmee is de beoordeling van het plan vrijwel niet relevant meer, desalniettemin maken wij op basis van het ingediende plan nog de volgende aanvullende opmerkingen.

Externe Veiligheid

In het plan zijn risicoberekeningen opgenomen van Suiker Unie en het spoor. De risico's van de rondweg zijn geschat met de vuistregels. De risico's van de aardgasleiding zijn getoetst aan de circulaire. De plaatsgebonden risico's en het groepsrisico's zijn in de plantoelichting beschreven. In het plan is echter geen groepsrisicoverantwoording opgenomen. Bij een actualisatie mag weliswaar de groepsrisicoverantwoording ontbreken. Bij nieuwe ontwikkelingen mag de groepsrisicoverantwoording ontbreken, mits het aantal personen in het invloedsgebied niet toeneemt. Het is niet duidelijk of bij de recente ontwikkelingen (tuincentrum, kantoorgebouw) het groepsrisico is verantwoord.

Het is niet uitgesloten dat bij de nieuwe ontwikkelingen het aantal personen toeneemt. Naar ons oordeel bestaat er voldoende aanleiding om een groepsrisicoverantwoording (inclusief advies van de brandweer) op te stellen. (Categorie 1).

Buisleidingen

Voorts wijzen wij u erop dat het Ministerie van VROM nieuw beleid ontwikkeld ten aanzien van de veiligheidszonerings rond buisleidingen. Deze zullen niet langer uitgaan van een toetsings- en/of bebouwingsafstand. De nieuwe berekende afstanden kunnen afwijken van wat gangbaar was in de bestaande situatie.

Inmiddels is er een nieuw -door het Ministerie van VROM goedgekeurd- rekenmodel beschikbaar voor het berekenen van de veiligheidsafstanden. Geadviseerd wordt opnieuw de invloed van de gasleiding in het plangebied te onderzoeken. De Gasunie kan op basis van de aanwezige leidinggegevens en het door het Ministerie van VROM goedgekeurde rekenmodel een berekening van de plaatsgebonden risicocontour maken. (Categorie 3).

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen inwerking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Uit de huidige plantoelichting blijkt niet of hier wel aan is voldaan. Verzocht wordt de plantoelichting hierop aan te passen.

Hoogachtend,

Namens de Milieu Commissie

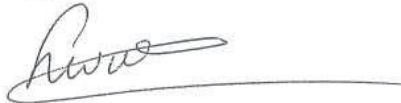


, voorzitter



, secretaris.

Inspecteur VROM voor akkoord:



Gemeente Groningen
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

DIENST RO/EZ		
REG. NR.		
INGEK.	17 JAN. 2008	
DOSE. NR.	-1.731.212	U554
Klein gez. jaar:		
Di.	add.	Postaf.

Haermsma
H

Groningen, 15 januari 2008
Ons kenmerk: O&P-08-127

Uw brief van: 9 januari 2008
Uw kenmerk: RO08.1550669
Uw contactpersoon: -

Onderwerp: ontvangstbevestiging

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 9 januari 2008.
Deze is ingekomen op 11 januari 2008 en is geregistreerd onder nummer O&P-08-127 en zal zo spoedig mogelijk in behandeling worden genomen.

Deze brief is aangemaakt in een geautomatiseerd proces en daarom niet ondertekend.
Wij vertrouwen erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor eventuele vragen kunt u bellen met telefoonnummer 050 – 304 8911.

Het Dagelijks Bestuur van het
waterschap Noorderzijvest:

ir. H. VAN 'T LAND, dijkgraaf

ir. C.W. WOLDRING, secretaris

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Gemeente Groningen
T.a.v. M.A. Harmsma
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

DIENST RO/EZ		
REG. NR.	RO 08.1598662	
INGEK.	20 MAART 2008	
DOSB. NR.	-1.731.212 U554	
Kopie gez. door		
af	af	af

Haemsma JK 2/11

Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl



Uw brief van: 09-01-2008
Uw kenmerk: RO08.1550669

Groningen, 19 maart 2008
Ons kenmerk: 08-127/0891-1
Behandeld door: S. Dupon
Bijlage(n): -

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij reageren wij op het voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007.

Het betreft hier een actualisatie van meerdere plannen tot een nieuw bestemmingsplan. De genoemde uitgangspunten voor het waterbeheer zijn in lijn met het beleid van het waterschap.

Recentelijk hebben er ontwikkelingen plaatsgevonden op het voormalig veilingterrein. Deze ontwikkelingen zijn onvoldoende gecommuniceerd met het waterschap. Er zal alsnog een overleg plaatsvinden tussen de gemeente Groningen en het waterschap over dit onderwerp.

Graag willen wij geïnformeerd worden bij nieuwe ontwikkelingen.

In hoofdlijnen stemmen wij in met het voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007. Voor eventuele vragen kunt u terecht bij onze medewerker planvorming de heer S. Dupon, telefoonnummer 050 - 304 8930.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:

ir. H. Groen,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming

gasunie 2008.16170

INGEK. 15 APR 2008
DOSS. NR. - 131.212 Uss
15 APR 2008

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99

E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01

Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum 10 april 2008
Doorkiesnummer 0570 696461
Ons kenmerk TAJ0 08.B.2205
Uw kenmerk

Onderwerp
Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007

REG. NR.	RO08.16170	
INGEK.	15 APR 2008	
DOSS. NR.	131.212 Uss	
Koelie gez. aan.		
Op.	Mid.	Paraaf
		WVA

Geacht college,

Haarlemsma

Naar aanleiding van het door u toegezonden plan "Peizerweg 2007", treft u hieronder een advies aan over externe veiligheidsaspecten in relatie tot onze aardgastransportleidingen. Dit advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Onderstaande informatie betreft het groepsrisico, het plaatsgebonden risico en de belemmerde strook behorende bij de leidingen.

- U kunt de onderstaande afstanden gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico bij uw verdere planontwikkeling.
- De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10-5 en 10-6 contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.
- De belemmerde strook is de strook die Gasunie nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Binnen deze strook dienen bestemmingsplanvoorschriften te gelden ter bescherming van de leiding en haar omgeving.

Groepsrisico:

- Leidingen:
 - o N-507-50-KR-007 tot en met 008/ Tracé Eelderwolde-Noorddijk/12 inch/40 BAR;
 - o N-507-35-KR-001/ Tracé naar Suikerunie/6 inch/40 BAR.
 - o N-507-30-KR-036 tot en met 037/ Tracé Rhee-Groningen/6 inch/40 BAR.
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leidingen, berekend vanaf de leiding, is als volgt:
 - o N-507-50: 140 meter
 - o N-507-35: 70 meter
 - o N-507-30: 70 meter

Datum: 10 april 2008

Ons kenmerk: TAJ0 08.B.2205

Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de zone van de 1% letaliteitgrens.

- De 100% letaliteitgrens (35 kW/M2 contour) van deze leidingen, berekend vanaf de leiding is als volgt:
 - o N-507-50: 70 meter
 - o N-507-35: 50 meter
 - o N-507-30: 50 meter

Binnen dit gebied is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risicocontour

Wij hebben het plaatsgebonden risico van de aanwezige leidingen berekend (zie bijgevoegd rapport). Uit deze berekening blijkt dat de 10-6 risicocontour ligt op 0 meter van de leidingen. Hieruit blijkt tevens dat zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen deze contour. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

Toelichting PR 10-6 contour

Het plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde waar de gemeente rekening mee heeft te houden bij het nemen van nieuwe ruimtelijke besluiten.

De belemmerde strook

De breedte van de medebestemming is gelijk aan de belemmerde strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Doel van deze strook is het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Gezien het doel dient de belemmerde strook in principe obstakelvrij te blijven!

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u de voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007 uit te breiden met een artikel "Leidingen". Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van het hiernavolgende tekstvoorstel.

Datum: 10 april 2008

Ons kenmerk: TAJ0 08.B.2205

Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007

Tekstvoorstel

Artikel XX Leidingen (eventueel dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:
 - een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook ter breedte van 4 meter (regionale transportleiding RTL) / of 5 meter (hoofdtransportleiding HTL) aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

Vorrangsbepaling

2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming "Leidingen"

3. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

Aanlegvoorschriften

- 4A. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - diepploegen
 - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van, bestaande waterlopen;
 - het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

- Het indrijven van voorwerpen in de bodem
- 4B. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 4A, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.
- 4C. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4A zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in 4B.

Uitzonderingsbepalingen

6. Het verbod als bedoeld in lid 4A is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
- voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - worden uitgevoerd t.b.v. van de instandhouding van de leiding(en).

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van onze reactie dan verzoeken wij u contact op te nemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



T. Koopman
Medewerker Juridische Zaken Oost

Bijlage: als genoemd

Aan
Gemeente Groningen

Van
T. Koopman

Bedrijf
Gasunie

Ons kenmerk
TAJO.M.2204

Datum
3 april 2008

Onderwerp
Plaatsgebonden risicoberekening gastransportleidingen N-507-50-KR-007 en 008, N-507-30-KR-036 en N-507-35-KR-001 ten behoeve van bestemmingsplan "Peizerweg 2007"

MEMORANDUM

Inleiding

Voor de N-507-50-KR-007 en 008, N-507-30-KR-036 en N-507-35-KR-001 is een plaatsgebonden risicoberekening uitgevoerd.

De risicoberekening zoals vastgelegd in dit memorandum is conform CPR-18E [1] uitgevoerd met PIPESAFE, een door de overheid goedgekeurd softwarepakket voor het uitvoeren van risicoberekeningen aan aardgastransport [2].

Uitgangspunten bij de berekeningen

De risicoberekening is uitgevoerd op basis van de in Tabel 1 opgenomen leidingparameters.

Tabel 1 Parameterwaarden van de leidingen

Parameter	N-507-50-KR-007 en 008	N-507-30-KR-036	N-507-35-KR-001
Diameter [mm]	323,9	168,3	168,3
Wanddikte [mm]	7,14	4,5	4,78
Staalsoort [-]	Grade B	Grade B	Grade B
Ontwerpdruk [barg]	40	40	40
Dekking [m]	1,31	1	0,8

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De faalfrequentie is gebaseerd op schade door derden en corrosie;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd met een factor 2.5 als gevolg van een wettelijke grondroerdersregeling;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd voor recent ingevoerde maatregelen (factor 1.2) en een dalende trend in leidingbreuken (factor 2.8);
- In de risicoberekening is rekening gehouden met directe ontsteking (75%) en ontsteking na 120s (25%);
- In de risicoberekening is rekening gehouden met de uit casuïstiek verkregen diameter en druk afhankelijke ontstekingskans plus een opslag van 10% voor indirecte ontsteking bij RTL leidingen.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 3 april 2008

Ons kenmerk: TAJ0.M.204

Onderwerp: Plaatsgebonden risicoberekening gastransportleidingen N-507-50-KR-007 en 008, N-507-30-KR-036 en N-507-35-KR-001

Resultaten PR-berekeningDe 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicoafstanden zijn opgenomen in Tabel 2, Tabel 3 en Tabel 4.**Tabel 2 Resultaten PR-berekening N-507-50-KR-007 en 008**

PR	10^{-6} jaar ⁻¹
Afstand [m]	0

Tabel 3 Resultaten PR-berekening N-507-30-KR-036

PR	10^{-6} jaar ⁻¹
Afstand [m]	0

Tabel 4 Resultaten PR-berekening N-507-35-KR-001

PR	10^{-6} jaar ⁻¹
Afstand [m]	0

Referenties

- [1] Committee for the Prevention of Disasters, Guidelines for Quantitative Risk Assessment, CPR18E, 1999
- [2] Toepasbaarheid van PIPESAFE voor risicoberekeningen van aardgastransportleidingen, ministerie van VROM, VROM DGM/SVS/2000073018, 10 juli 2000

ProRail

RO 00-1592273
-1.31.212 U554

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Groningen
Afdeling: Juridische Zaken
T.a.v. M.A. Harmsma
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Haemsma

Datum	27 februari 2008	Behandeld door	Dhr. A.N. Boere
Ons kenmerk	VMJB/AB/Gr/ Doc. 20802520	Telefoonnummer	038 497 44 09
Onderwerp	Voorontwerp-bestemmingsplan 'Peizerweg 2007'	Faxnummer	038 497 48 83
		E-mail	Ardy.Boere@prorail.nl

Inframangement
Noord-Oost, Veiligheid,
Milieu & Juridisch Beheer

Bezoekadres
Schellepoort
Lübeckplein 20
8017 JZ Zwolle

Postadres
Postbus 503
8000 AM Zwolle

www.prorail.nl

Geacht College,

Allereerst willen wij u bedanken voor de toezending van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Peizerweg 2007' dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het plan geeft ons aanleiding om het volgende op te merken.

ProRail is de beheerder van de hoofdspoorweginfrastructuur. Op grond van artikel 16 van de Spoorwegwet (Spww) heeft ProRail o.a. de zorg voor de beschikbaarheid van infrastructuur. In dit plan worden ontwikkelingen beschreven die de belangen van de spoorweginfrastructuur kunnen schaden. Wij gaan hieronder nader in op deze ontwikkelingen.

Hoofdstuk 6.1 Milieu

Externe Veiligheid:

Het Externe veiligheidsrapport met projectnummer 149829, uitgevoerd door Oranjewoud behorend bij betreffend bestemmingsplan is ons inziens correct opgesteld. In het rapport wordt in paragraaf 4.4 'Verantwoordingsplicht' en een ander gesteld waarmee de gemeente rekening dient te houden. Wij willen u vriendelijk verzoeken bij de vaststelling van het plan de verantwoordingsplicht nader te omschrijven.

Dit is van belang voor het vastleggen van de zogenaamde '0-situatie' die door ProRail zal worden gehanteerd als referentiekader voor eventuele toekomstige groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.

Spoorwegwet:

In verband met de ligging van het plangebied ten opzichte van spoorbanen Groningen – Leeuwarden en Groningen – Sauwerd, wijzen wij u erop dat bij uitwerking van de plannen rekening gehouden dient te worden met de artikelen 19 t/m 25 van de Spww. Op grond van deze artikelen is het niet toegestaan om binnen de in de onderhavige bepalingen van de Spww vastgestelde grenzen zonder vergunning of ontheffing van ProRail o.a. bouwwerken op te richten dan wel uitgravingwerkzaamheden te verrichten nabij de spoorbaan

Vrijstellingsbevoegdheid:

Wij verzoeken u om ProRail tijdig te informeren wanneer het College van Burgemeester en Wethouders gebruikt maakt van eventuele toekomstige art. 19 WRO – procedures voor bouwprojecten nabij de spoorbaan.

ProRail b.v., KvK 30124399, ABN AMRO 45.28.41.259

Wij danken u voor het geboden overleg.

Hoogachtend,


ir. C. de Vries
Directeur regio Noord-Oost



Hulpverleningsdienst Groningen

Afdeling Regio
Onderwerp Bestemmingsplan Peizerweg 2007

Gemeente Groningen
Dienst RO/EZ
Mevrouw M.A. Harmsma
Postbus 7081
7901 JB GRONINGEN

(Harmsma)

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	RO 08.1593705	
INGEK.	- 6 MAART 2008	
DOSS. NR.	-1-731.212 U 554	
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Paraaf
Oms.kenmerk HV 08.1578492		

BEZOEKADRES
Sontweg 10

POSTADRES
Postbus 584
9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 77
Fax (050) 367 46 66

BTW-nr. 1932809811

Telefoon (050) 367 47 26 Bijlage(n)

Datum 05-03-2008 Uw brief van 01-01-2008 Uw kenmerk RO08.1550669

Geachte mevrouw Harmsma,

Op 9 januari jl. heeft de heer J.S.E. Braker van mijn dienst het ontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007 van u mogen ontvangen. Daarbij heeft u gevraagd om een schriftelijke reactie van de regionale brandweer. Het bestemmingplan is in het kader van externe veiligheid beoordeeld.

Relevante risicobronnen met externe risico's in het plangebied betreffen de Suiker Unie en het LPG-tankstation aan het Hoendiep. Daarnaast worden externe risico's veroorzaakt door transport van gevaarlijke stoffen over de Laan 1940-1945 (westelijke ringweg) en over het spoor Groningen-Delfzijl/Roodeschool. Ook de aanwezige hogedruk aardgastransportleidingen veroorzaken externe risico's.

Begin dit jaar is bekend geworden dat de Suiker Unie de productie op de locatie in het plangebied heeft beëindigd. Dat hierdoor de opslag van Zwaveldioxide (SO₂) komt te vervallen is zeer aannemelijk. De Suiker Unie is dan geen risicobron meer in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Het invloedsgebied van het LPG-tankstation reikt tot in het plangebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit het terrein van de Suiker Unie betreft.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat het een actualisatie betreft van een aantal oude bestemmingsplannen, maar ook twee gebieden waarvoor nog geen regelingen gelden. Het nieuwe bestemmingsplan heeft echter hoofdzakelijk een conserverend karakter. In het bestemmingsplan is daarbij aangegeven dat de recente ontwikkelingen, waaronder de vestiging van een bouwmarkt, een tuincentrum, kantoren en de uitbreiding van de meubelboulevard reeds in eerdere procedures zijn verantwoord en dat externe veiligheid daarin is meegenomen.

De Hulpverleningsdienst van de gemeente Groningen bestaat uit de directies Brandweer, GGD en Meldkamer Ambulancezorg en Brandweer. De dienst voert de werkzaamheden uit van de gemeenschappelijke regeling Hulpverlening en Openbare Gezondheidszorg van de gemeenten Appingedam, Bedum, Bellingwedde, Delfzijl, Eemsum, Groningen, Grootegast, Haren, Hoogerzand-Sappemeer, Leek, Loppersum, de Marne, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Slufteren, Stadskanaal, Ten Boer, Veenendaal, Vlagtwedde, Winshoten, Winsum en Zuidhorn. De directie Brandweer treedt op als brandweer van de stad Groningen en als Regionale Brandweer.

HV.B.15.001.E.03

BRANDWEER
MELDKAMER
GGD

Libau



Commissie voor de
Welstandszorg van
de Gemeente
Groningen

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Groningen
t.a.v. het hoofd afdeling Juridische Zaken M.Seip/M.Harmsma
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Secretariaat Libau
Hoge der A 5
9712 ac Groningen
Telefoon (050) 367 80 08
Fax (050) 312 33 62

datum woensdag 30 januari 2008
ons kenmerk
RO-nummer
onderwerp bp Peizerweg
locatie

Geachte mevrouw Seip, mevrouw Harmsma,

Aan onze commissie werd toegezonden om commentaar het voorontwerp bestemmingsplan
Peizerweg 2007.

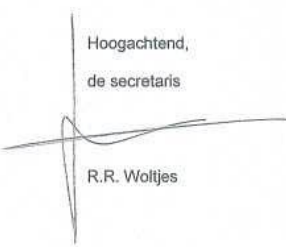
De commissie heeft kennis genomen van het bestemmingsplan en constateert dat de
welstandsparagraaf ontbreekt.

De commissie verwacht deze paragraaf ter beoordeling. De in de paragraaf opgenomen criteria
kunnen dan worden getoetst op hun bruikbaarheid. Ook wenst de commissie kennis te nemen van
het voorgenomen ambitieniveau voor de ruimtelijke kwaliteit.

Tenslotte acht de commissie het noodzakelijk dat niet slechts in deze fase (art.10) het (ontwerp)
bestemmingsplan kan worden verkend op welstandsaspecten maar dat ook het vastgestelde
bestemmingsplan inclusief de welstandsparagraaf aan de commissie wordt toegezonden.

In afwachting van uw reactie hoopt de commissie u voorlopig voldoende te hebben geadviseerd.

Hoogachtend,
de secretaris


R.R. Woltjes

c.c. directeur projectontwikkeling/hfd ruimtelijke Plannen

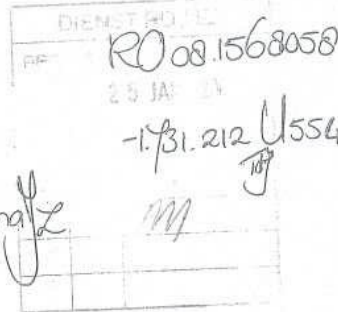
RO.15.009.E.01



Datum
22 januari 2008

Onderwerp
voorstel bestemmingsplan
Peizerweg 2007

Gemeente Groningen
tav. MA Harmsma
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Uw brief van
9 januari 2008

Uw kenmerk
RO.081550669

Ons kenmerk
Groningen 2008 0123

Contactpersoon
Nieuwenhuis, HJJ

Telefoon
(050) 582 06 25

E-mail
henk.nieuwenhuis@kpn.com

Harmsma

Geachte mevrouw, heer,

Naar aanleiding van de brief van 09 januari 2008 voorontwerp bestemmingsplan Peizerweg 2007 met kenmerk RO.08.1550669.

Heb ik, uw plan gezien te hebben, geen aanleiding tot opmerkingen van KPN Vaste Net. De Straalpaden lopen buiten het plan gebied. De mast staat wel in het plan gebied maar dat heeft verder geen invloed daar op.

Met vriendelijke groet,

Nieuwenhuis, HJJ
Medewerker Kwaliteit / Automatisering

Wholesale & Operations
Business Operations
Wilmersdorf 32
7327 AC Apeldoorn

Telefoon (050) 582 06 27
Fax (050) 582 06 61
www.kpn.com

Correspondentieadres:
Postbus 9107
7300 HR Apeldoorn

KPN B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701
NL 009292056B01

RO.15.009.E.01