

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Poiesz Opende
aan de Provincialeweg 56-58 te Opende

opdrachtgever
Poiesz Vastgoed bv

datum
05-04-2011

werknummer
S101007



wjbenga

architecten en adviseurs b.v.

Sneek
0515 - 425 800
www.wjbengagroep.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Omschrijving project

3 Bestemmingsplan

4 Beleid

- Provinciaal beleid
- Gemeentelijk beleid

5 Milieu

- Bodem
- Watertoets
- Geluidhinder
- Luchtkwaliteit
- Besluit externe veiligheid

6 Archeologie

7 Ecologische waarden

- Vogel en Habitatrichtlijnen
- Flora- en Faunawet

8 Economische uitvoerbaarheid

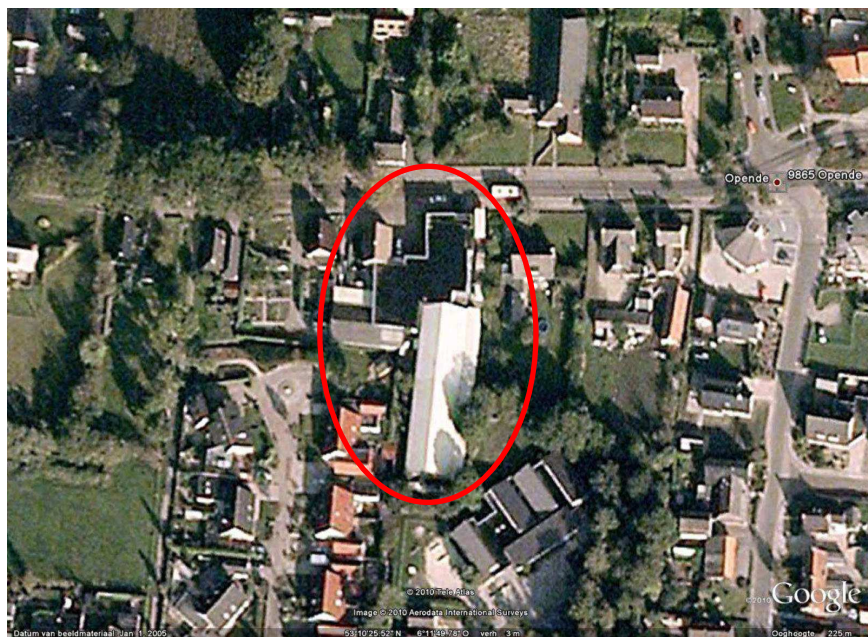
9 Motivatie voor de wijziging van het bestemmingsplan

Bijlage:

- A: Risocokaart externe veiligheid
- B: Archeologische kaart

Inleiding

Poiesz Supermarkt is voornemens een vestiging te openen aan de Provincialeweg op nummer 56 en 58 te Opende, kadastraal bekend gemeente Grootegast sectie F, nummers 4616, 4317 en 5004. Onderhavige Ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een binnen het bestemmingsplan 'Opende' bepaalde wijziging van het bestemmingsplan.



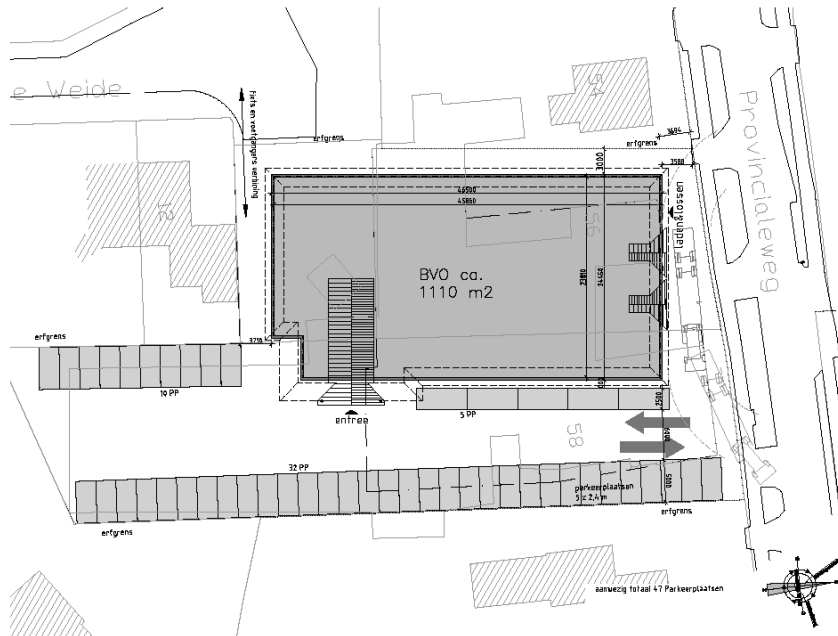
Luchtfoto Opende (Google) met globaal het plangebied

Omschrijving project

Poiesz supermarkt is voornemens de nieuwbouw te realiseren op het perceel Provincialeweg 56-58 te Opende.

Het huidige perceel heeft een totaal oppervlakte van ca. 2.977 m².

Het bebouwings oppervlakte vanuit het bestemmingsplan bedraagt ca. 1.200 m². De nieuwbouw zal een "footprint" van ca. 1.110 m² verkrijgen.



Situatie tekening

De supermarkt is op 3 meter afstand van de perceelsgrens van nr 54 gepositioneerd en op ca. 3,5 meter vanaf de noordelijk perceelsgrens.

De supermarkt wordt ca. 24,5 meter breed en ca. 46,5 meter diep.

T.a.v. de bouwhoogte is ca. 5,4 m boven de 6 meter hoogte met een maximum van 7,5 meter hoogte.

Hiervoor kunnen burgemeester en wethouders een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor verlenen indien de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt.

De bevoorrading van de supermarkt is gesitueerd aan de voorzijde van het pand (de Noord-gevel). Een vrachtwagen kan rechtstreeks langs het pand op het eigen terrein parkeren en zonder te draaien op de weg. Wegrijden wordt via de in- & uitrit voor het parkeerterrein gerealiseerd.

De parkeervoorzieningen ten behoeve van supermarkt is aangepast aan de wens van de opdrachtgever en de parkeernorm van de gemeente en vindt volledig op eigen terrein plaats.

3 Vigerende Bestemmingsplan

De percelen Provincialeweg 56-58 te Opende vallen binnen het bestemmingsplan 'Opende' vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 2010 en onherroepelijk geworden op 24 november 2010. De percelen hebben de bestemming 'Detailhandel', waar artikel 8 van de bestemmingsplanregels op van toepassing is.

De voorgestelde nieuwbouw van de supermarkt op het huidige bebouwd terrein past niet binnen het aangegeven bebouwingsvlak. Tevens zal de hoogte van gevelelementen de toegestane bouwhoogte van 6meter overschrijden. Derhalve is het voorgestelde plan in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan Opende kunnen burgemeester en wethouders een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan verlenen en een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter toestaan, indien de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt. Tevens kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, mits de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen. Hiertoe is deze ruimtelijke onderbouwing van het plan opgesteld.

4 beleid

Provinciaal beleid

De provinciale ruimtelijke belangen in het POP en de Omgevingsverordening zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op POP2. In verband met de nWro hebben Provinciale Staten op 23 april 2008 een gedragslijn vastgesteld voor de inzet van provinciale instrumenten voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid (POP2) en de daarmee samenhangende organisatie en werkwijze. Deze gedragslijn is vastgelegd in de nota 'Invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening'. Daarbij zijn onder andere volgende provinciale belangen onderscheiden:

- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en belevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwde gebied
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond)
- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijfsterreinen, locatiebeleid bedrijfsterreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen)
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid)

omgevingsverordening

Winkelvoorzieningen (Artikel 4.8 uit de Omgevingsverordening)

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe locaties voor de vestiging van detailhandel biedt inzicht in de wijze waarop concentratie van winkelvoorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd.

2. Een bestemmingsplan voorziet alleen in nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de bestaande wijk- en winkelcentra indien:

- a. deze bedrijfsvestiging niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelstructuur; of
- b. sprake is van detailhandel met een winkelvloeroppervlakte tot maximaal 2.500 m² per bedrijfsvestiging in:
 - 1) brand- en explosiegevaarlijke goederen of;
 - 2) zeer volumineuze goederen zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, sanitair, vloerbedekking, zonwering, kampeerartikelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, woningen kantoorinrichting of
 - 3) tuininrichting
- c. sprake is detailhandel als een niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van een bedrijf.
- d. de bedrijfsvestiging qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de betreffende kern

3. In afwijking van het tweede lid, onder b, is in de stedelijke kernen Groningen, Hoogezand- Sappemeer, Appingedam/Delfzijl, Veendam, Winschoten en Stadskanaal vestiging van bedoelde detailhandel mogelijk met een winkelvloeroppervlakte die groter is dan 2.500 m² op een bedrijventerrein.

4. Een bestemmingsplan voorziet niet in de vestiging van grootschalige detailhandel, waaronder een factory-outletcenter, buiten de gemeente Groningen.

5. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe kantoorlocaties en in de vestiging van ziekenhuizen anders dan in het bestaand stedelijk gebied binnen of aansluitend op de stedelijke centra genoemd in lid 3.

Gemeentelijk beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen merkt op dat de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt. In het Westerkwartier, voor zover buiten het regiovisiegebied gelegen, (dat is: inclusief de gemeenten Grootegast en Marum) kan worden gebouwd voor de lokale behoefte in de centrumdorpen en de complete dorpen. Voor de gemeente Grootegast zijn dat Grootegast, Oldekerk-Niekerk en Opende.

In het gemeentelijkbeleid is natuurlijk de welstandsnota een onderdeel. Voor de percelen Provincialeweg 56-58 betreft "Gebied 1 Provinciale weg Opende Oost en West" waarin de lintstructuur van Opende als een ademende intieme en huiselijke sfeer wordt omschreven.

Dit komt door het vele oude groen en de bescheiden wegstructuur met wegversmallingen en asverleggingen, mogelijk gemaakt doordat de doorgaande functie van de weg in de jaren negentig is overgenomen door de parallel verlopende Kaleweg. De weg is soms licht gebogen, hetgeen het positieve beeld verder versterkt. De bebouwing oogt fris en niet versleten. De afstand van de individuele gebouwen tot de weg varieert. De intimiteit gaat verloren in het centrum van Opende West bij de kruising met de Drachtsterweg / verbindingsweg. Hier wijkt de bebouwing doch behoudt haar kleinschaligheid, waardoor een uiiwaaierende ruimte ontstaat. Voorbij dit kruispunt bepalen de eiken de structuur. Er komen in het lint veel bedrijfjes voor, uiting gevend aan de zelfredzaamheid en de ondernemingszin van de Opendenaren.

Waardering

De intimiteit van het dorp wordt hoog gewaardeerd. De vele oude eiken in Opende West geven het dorp structuur waardoor verschillen in maat, kleur en afstand tot de weg van de bebouwing minder bepalend is. De bebouwing is van voldoende kwaliteit, met name in Oost, en oogt veelal fris. De dorpskern van Opende West valt wat uit de toon door de grote ruimtemaat in verhouding tot de bescheiden bebouwing.

Beleid

Voor het gebied wordt een beleid voorgestaan van respecteren en behouden van de ruimte, het groen en de bebouwing met inbegrip van de materiaalkeuze en de detaillering, waarbij aansluiting moet worden gezocht bij het bestaande. In de kern van Opende West kan door een herinrichting van de openbare ruimte het beeld hersteld worden en kunnen incidentele ingrepen het beeld versterken. Ten westen hiervan zijn incidentele wijzigingen in schaal en maat toelaatbaar mits er sprake is van ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Reclameborden niet te opvallend en ingepast in het totaalbeeld.

Situering

Gevarieerde situering, gericht op de weg.

Massa

Daar waar oude eiken de structuur bepalen zijn verschillen in maat en schaal beperkt toelaatbaar. Gebouwen in één bouwlaag met kap. Hoofdrichting gevarieerd. Aan het kruispunt Provincialeweg / Drachtsterweg is enige schaalvergroting mogelijk in twee lagen met kap. Elders geen schaalvergroting. Bijgebouwen uit beeld geplaatst of in beeld overeenkomend met hoofdgebouw.

Detaillering en gevelaanzichten

Fijne traditionele detaillering; raamopeningen verticaal en beperkt van grootte. Gevelaanzichten uiteenlopend van stijl en in samenhang met de hoofdvorm en detaillering ontworpen.

Materiaal en Kleur

Gevels steen en hout; steen rood of geel in donkere- en middentonen; hout wit of lichte kleuren. Kappen met rode of zwarte pannen. Kozijnhout wit of lichte kleuren; draaiende delen wit of accentkleur.

Locatie Ytsma (Provincialeweg 56-58)

uitgangspunten "Visie Opende centrum"

Het betreft hier een locatie waar enige tijd een meubelhandel gevestigd is geweest. Deze is verhuisd naar het bedrijventerrein Lauwerskwartier. Op particulier initiatief (projectontwikkelaar) zijn plannen in onderzoek voor een herinvulling voor een woonfunctie. In de centrumvisie was aangegeven dat nagegaan zou worden of een kleinschalige invulling met de huisvesting van bijzondere doelgroepen tot een realiseerbaar plan kan leiden: mensen met een handicap die een of andere vorm van begeleid wonen behoeven. Dit is niet meer aan de orde.

In de "Visie Opende Centrum" zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd:

- bouwen in de rooilijnen;
- meerzijdige oriëntatie, met belangrijkste richting op de doorgaande weg;
- korrelmaat afstemmen op omgeving;
- hoofdvorm: een tot twee bouwlagen;
- goede ontsluiting, met tevens een langzaamverkeersverbinding naar het perceel Hoge Kamp 8;
- parkeren op eigen terrein.

De ontwikkeling is nog niet zodanig concreet dat het de bestemming "Wonen" kan krijgen in plaats van "Detailhandel". Tevens is de locatie niet voorzien in het woningbouwprogramma, tenzij het als een bijzonder woonproject kan worden ontwikkeld. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid van "Detailhandel" naar "Wonen" opgelegd, waarmee is aangegeven dat dit als een gewenste ontwikkeling wordt gezien.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de nieuwbouw op de bestaande locatie overeen komt met uitgezette beleid van de provincie Groningen:

- de geplande detailhandel is immers passend binnen het huidige bestemmingsplan
- het winkelloppervlakte is niet groter dan 2500 m².
- de bedrijfsvestiging qua schaal en verzorgingsfunctie sluit aan bij aard en schaal van de betreffende kern.

en de gemeente:

- Ten westen van Opende zijn incidentele wijzigingen in schaal en maat toelaatbaar.
- Gebouwen in één bouwlaag met kap. Hoofdrichting gevarieerd.
- Fijne traditionele detaillering; raamopeningen verticaal en beperkt van grootte. Gevelaanzichten uiteenlopend van stijl en in samenhang met de hoofdvorm en detaillering ontworpen.
- Gevels steen rood of in donkere- en middentonen; Kappen met zwarte pannen.
- Parkeren op eigen terrein.

conclusie

5 Milieu

Bodem

Volgens de bodeminformatie kaart zijn de historische activiteiten bekend en zijn in 1997 en 2001 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Door de huidige eigenaar van de percelen zal voor de overdracht aan Poiesz Vastgoed BV een rapport verkennend bodemonderzoek worden afgegeven. Uitgaande van een schone grond verklaring zal het rapport tzt als aanvulling op deze Ruimtelijke Onderbouwing worden toegevoegd.

Verder zal de huidige eigenaar de sloop van de huidige bouwwerken zodanig uitvoeren dat er geen bouwmaterialen / sloop afval (incl. funderingen) op of in het terrein aanwezig zal zijn.

De gehele locatie kan op basis van deze uitgangspunten als niet-verdacht worden geschouwd. De hypothese luidt dan ook: De gehele locatie is onverdacht.

Ten behoeve van de gehele locatie wordt de Onderzoeksstrategie voor een onderdachte locatie (ONV)'gehandeerd.

Watertoets.

Het waterschap eist dat bij iedere demping en/of toename van verhard oppervlak compensatie. Bij demping betekent dit dat er bijvoorbeeld in hetzelfde peilgebied een dergelijk sloot weer terug moet komen, of dat bestaande sloten moeten worden verbreed. Bij een toename van verhard oppervlakte een compensatie(eis) van 10% van het verharde oppervlak gehanteerd. De geringe toename van het verhard oppervlak zorgt niet voor een significante vermeerdering van het verhard oppervlak. Het hemelwater wordt op de zelfde manier opgevangen en afgevoerd als het huidige namelijk middels hwa's & rioleringsleidingen welke is aangesloten op het gemeentelijke riool.

Geluidhinder.

Sinds de wijziging van de Wet geluidhinder in 2007 regelen gemeenten in bestemmingsplannen de inpassing van ruimtelijke functies in relatie tot geluid.

Op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven aan Schreuder Groep ingenieurs / adviseurs om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit rapport is als bijlage separaat aan deze Ruimtelijke Onderbouwing toegevoegd. De eventuele bevindingen uit dit onderzoek worden geïmplementeerd op de uitvoering van het project.

Voor provinciale wegen en bedrijventerreinen van regionaal belang maakt de provincie de afweging. De provincie heeft op grond van de Wet geluidhinder eind 2008 een actieplan opgesteld voor de aanpak van het verkeerslawaai langs gedeelten van provinciale wegen met minstens 6 miljoen motorvoertuigpassages per jaar. Dit betreft totaal 24 kilometer weg, met name de ringwegen rond de stad Groningen en verder wegen in de gemeenten Leek, Veendam, Pekela en Winschoten. Deze heeft dan ook geen betrekking op de Provincialeweg in Opende waaraan het plan is gelegen.

Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging, vooral door (ultra)fijn stof, maar ook door stikstofdioxide en ozon, kan tot ernstige gezondheidseffecten leiden. Overschrijding van grenswaarden komt vooral voor bij enkele wegen in de stad Groningen. Op enkele plaatsen in onze provincie is de uitstoot van fluoride een punt van aandacht. Ook nabij bepaalde typen industrie

zijn verhoogde concentraties luchtverontreiniging. De concentraties laten in het algemeen een neerwaartse trend zien.

Gezondheidseffecten van luchtverontreiniging

Grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden in de provincie sporadisch overschreden. Dat betekent niet dat er geen gezondheidseffecten te verwachten zijn. Zeker voor (ultra) fijnstof geldt dat alle concentraties in zekere mate bijdragen aan gezondheidseffecten. Het is daarom van belang dat de kwaliteit van de buitenlucht zo goed mogelijk gewaarborgd blijft. In veel gevallen gaat een verhoogde blootstelling aan luchtverontreiniging ook nog eens samen met andere milieubelastingen en -risico's.

Normen voor de luchtkwaliteit

Bij de vergunningverlening is het landelijk beleid uitgangspunt. Omdat de grenswaarden voor de luchtkwaliteit in de provincie meestal niet worden overschreden, hanteert de provincie in knelpuntsituaties bij de aanpak van een verontreinigingsbron echter strengere normen. Die komen overeen met de beste luchtkwaliteit die wordt bereikt als de best beschikbare techniek (BAT) wordt toegepast om de verontreiniging aan te pakken.

De uitbreiding betreft een plan waarin geen grootschalige activiteiten plaats zullen vinden. Het plan zal daarom geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Het plan voldoet dan ook aan het gestelde voor luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer.

Besluit externe veiligheid.

Bij externe veiligheid dient onderzocht te worden wat het risico is voor kwetsbare objecten ten opzichte van bedrijven die een gevaar kunnen opleveren als er zich een calamiteit voordoet. Gedacht kan worden aan benzinestations die ook LPG verkopen of bedrijven die een bepaalde hoeveelheid gevaarlijke stoffen opslaan. Op de risicokaart van de provincie is weergegeven dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De geplande uitbreiding van de supermarkt en de daarin gevestigde functie(s) vormt zelf ook geen risicobron.

zie risicokaart in bijlage A

6 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Initiatiefnemers van projecten dienen vooraf aan te geven hoe ze deze waarden borgen in hun plannen. De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten heeft samen met de provincies de Archeologische Monumentenkaart (AMK) ontwikkeld, waarop behoudenswaardige archeologische terreinen staan vermeld. Ook hanteert de provincie kaarten waarop de trefkans op archeologische vondsten staat aangegeven.

Op het detailgebied in de bijlage zijn geen archeologische waarden in en om het terrein aangegeven.

De huidige bebouwing is in het verleden gebouwd nadat brand de originele bebouwing volledig onbruikbaar heeft gemaakt.

Deze bebouwing betreft een meubelhandel welke jaren geleden is verhuisd naar het bedrijventerrein Lauwerskwartier. Na deze verhuizing is zijn de gebouwen op het terrein niet meer in gebruik.

De huidige (te slopen) bebouwing is op staal gefundeerd en bedraagt ca. 1800 m². De geplande nieuwbouw zal zoals eerder beschreven een "footprint" van ca. 1.110 m² verkrijgen.

Door het plan wordt het toekomstige bebouwd terrein aanzienlijk verkleind t.o.v. de huidige bebouwing. T.a.v. het aangegeven bebouwingvlak wordt het bebouw oppervlakte ook kleiner alleen is deze anders gepositioneerd op het perceel. Gezien dit alles en gezien dat er veel verschillende bouwwerken in het verleden op het perceel hebben gestaan is te concluderen dat de grond tamelijk geroerd is en achten wij het laten uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

archeologische
kaart bijlage B

7 Ecologische waarden

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet

Vogel- en habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen. Nederland heeft tot nu toe 162 Natura 2000-gebieden. Rondom Opende zijn deze gebieden niet aanwezig. Van enig effect van de bouwactiviteiten en de aldaar uit te oefenen functies/activiteiten kan dan ook geen sprake zijn.

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. De wet richt zich op de bescherming van in het wild levende planten en dieren. Met de komst van de Flora- en faunawet worden meer inheemse en uitheemse planten en dieren beschermd en is het beschermingsregime strenger geworden. Nieuw in de wet is dat dieren mede worden beschermd, omdat hun bestaan op zichzelf waardevol is, zonder te kijken welk nut de dieren voor de mens kunnen hebben. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Het plangebied is aan de West zijde van Opende en bestaat in de huidige situatie uit voornamelijk bebouwing en verhardingen. Het is daarom niet aannemelijk dat er beschermde ecologische waarden in het projectgebied aanwezig zullen zijn. Hieruit is de conclusie getrokken dat het niet nodig geacht wordt een veldonderzoek uit te voeren.

8 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die samenhangen met de realisatie van de supermarkt en de bijbehorende parkeervoorzieningen en de herinrichting van de openbare ruimte zullen worden gedragen door de aanvrager en mogen om die reden financieel aanvaardbaar worden geacht.

economische
uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de planschade: "Poiesz Vastgoed BV" heeft zich bereid verklaard de tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren."

Nadat de resultaten van de eventuele ingebrachte zienswijzen tijdens de ter visie legging bekend zijn, zal hieronder worden vermeld hoe deze in het plan zijn verwerkt.

Maatschappelijke
uitvoerbaarheid

9 Motivatie voor de wijziging van het bestemmingsplan

Het plan behelst het bouwen van een supermarkt aan de Provinciale weg van Opende. Met het project wordt het detailhandelaanbod van Opende vergroot.

De ruimtelijke onderbouwing voorziet niet in het mogelijk maken van de voornoemde ontwikkeling. Het is een onderbouwing van waarom een dergelijke ontwikkeling wenselijk is en of dit mogelijk gemaakt kan worden ten aanzien van milieu, ecologie en ook stedenbouw enz. Het is de onderbouwing van waarom een wijziging van het bestemmingsplan te verlenen is.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van Opende. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft aan op welke gronden een dergelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden t.a.v. bestemmingsplan, beleid, milieu, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid.

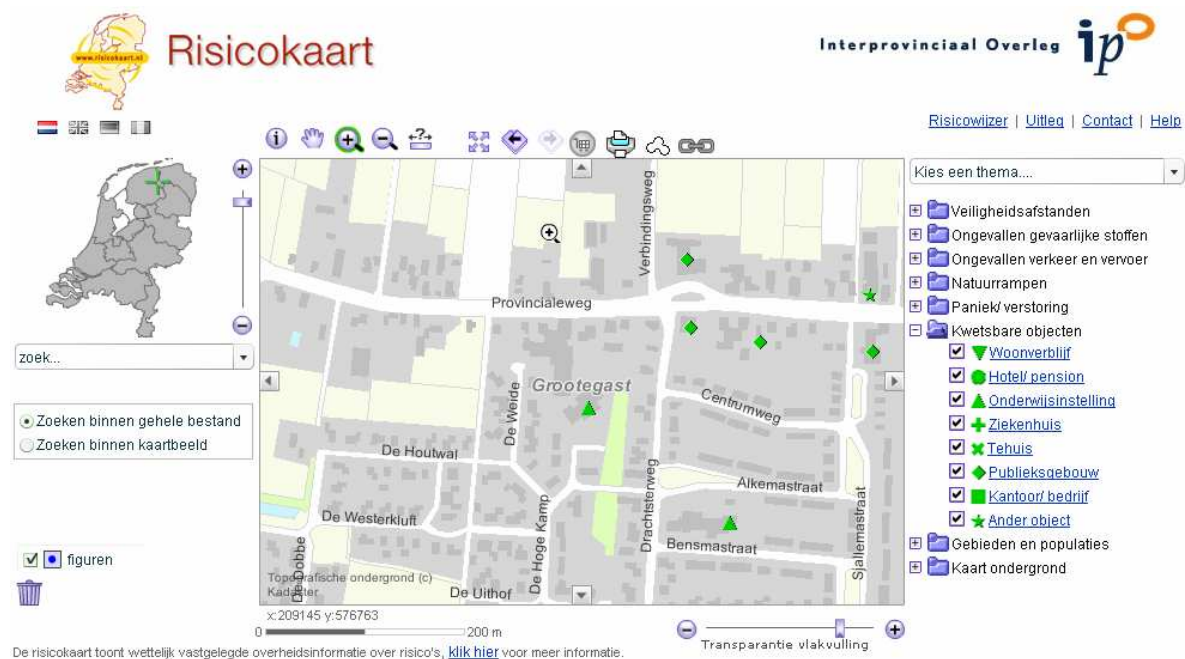
Dit houdt in dat voor het volgende punt een wijziging van het bestemmingsplan wordt gevraagd:

- Wijzigen van de bebouwingvlak grenzen.

De motivering om medewerking te verlenen aan een binnenplan bestemmingsplan wijziging kan gevonden worden in de volgende punten:

- met de realisatie van de supermarkt worden nieuwe arbeidsplaatsen gerealiseerd, wat gunstig is voor de arbeidsmarkt in het westelijk deel van Groningen
- er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor parkeeroverlast niet aan de orde zal zijn;
- het plan is goed ontsloten door de Provincialeweg
- de noodzakelijke milieukundige onderzoeken zijn uitgevoerd, met de uitkomsten zal bij de verdere planuitwerking rekening worden gehouden;
- er zijn geen planologische randvoorwaarden aanwezig die een belemmering vormen voor het plan.

BIJLAGE: A Risocokaart externe veiligheid



BIJLAGE: B Archeologische kaart

