

Bestuursdienst



Afdeling Directie Bestuur  
Onderwerp Erratum bestemmingsplan bestemmingsplan  
Peizerweg 2009 en Hoendiep 2008

Bezoekadres  
Waagstraat 1

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

<b>GRIFFIE</b>
reg.nr. <i>grog-1922150</i>
ingek. <b>27 MEI 2009</b>
class. <i>-2.0751</i>
te beh. door: <i>ge</i>
kopie gez. aan:

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar vervoer  
bereikbaar, buslijnen 1, 2, 3, 5, 6,  
11, 13, 16

Informatie over vertrektijden krijgt  
u via 0900-92 92

In uw antwoord graag datum en  
kenmerk vermelden.

Telefoon (050) 367 77 73 Bijlage(n)

Ons kenmerk **BD 09.1917137**

E-mailadres  
bestuursdienst@bsd.groningen.nl

Datum **27 MEI 2009** Uw brief van

Uw kenmerk

Website  
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

Deze brief vormt een aanvulling op de raadsvoorstellen m.b.t. de vaststelling van de bestemmingsplannen Peizerweg 2009 (RO 09.1803450) en Hoendiep 2008 (RO 09.1792560).

Naar aanleiding van de brief van de Vereniging Bedrijvenparken Groningen West (VBGW) aan de raadscommissie Ruimte en Wonen, waarin onder andere wordt gesteld dat de 1000 m<sup>2</sup>-norm voor bepaalde detailhandelsbranches niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, zijn beide bestemmingsplannen nog eens tegen het licht gehouden.

Aanvankelijk zijn de bestemmingsplannen in overeenstemming gebracht met het beleid uit de door de raad vastgestelde nota Werk aan de Winkel (2007). Dit beleid is vertaald in de bestemmingsplannen en gaat ervan uit dat de branches bouwmarkten, detailhandel in kampeerartikelen en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting zich alleen mogen vestigen als het brutovloeroppervlak groter is dan 1000m<sup>2</sup>. Kleinere zaken in deze branches horen in de binnenstad of in de wijkwinkelcentra thuis.

In de nu nog geldende bestemmingsplannen was deze regeling nog niet van kracht. Het merendeel van de detailhandelsvestigingen in de bovengenoemde branches, die niet aan het nieuwe beleid kunnen voldoen, heeft zich daarom op een volledig legale wijze op de meubelboulevards van Hoendiep en Peizerweg kunnen vestigen. Het gaat hierbij om detailhandel in meubelen en woninginrichting. Dit rechtvaardigt om specifiek voor deze twee gebieden van het beleid af te wijken en de 1000 m<sup>2</sup>-norm voor de meubelen en woninginrichting los te laten. Dit doet ten eerste recht aan de feitelijke situatie. Ten tweede geldt de 1000m<sup>2</sup> voor zo'n beperkt aantal branches dat niet gevreesd hoeft te worden dat de binnenstad 'leegstroomt'. Ook onder het huidige regime konden detailhandelszaken met een oppervlakte kleiner dan



1000 m<sup>2</sup> zich immers al vestigen op de betreffende terreinen. Dat heeft niet geleid tot leegloop.

Ongewijzigd blijft dat alleen perifere detailhandelsvestigingen zich op de bedrijventerreinen mogen vestigen (detailhandelsbedrijven die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak vereisen).

Gezien deze overwegingen stellen wij u voor om, naast de in het raadsvoorstel genoemde wijzigingen, de 1000m<sup>2</sup>-norm voor detailhandel in meubelen en woninginrichting te laten vallen. In het aangepaste raadsvoorstel zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

**Erratum Bestemmingsplan Hoendiep 2008, versie vastgesteld, januari 2009.**

Artikel 1.14 (begrippen, pagina 88) vervangen door:

bouwmarkt:

een al dan niet overdekte verkoopruimte waarop het volledige assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelf artikelen uit voorraad wordt aangeboden, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat voor vestigingen van bouwmarkten, die in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan een kleinere oppervlakte hebben, deze kleinere oppervlakte geldt.

Artikel 1.36 (begrippen, pagina 90) vervangen door:

detailhandel in meubelen en woninginrichting:

detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen.

**Erratum Bestemmingsplan Peizerweg 2009, versie vastgesteld, februari 2009.**

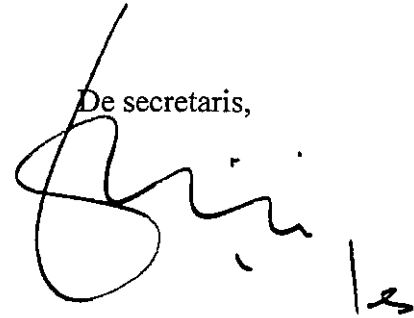
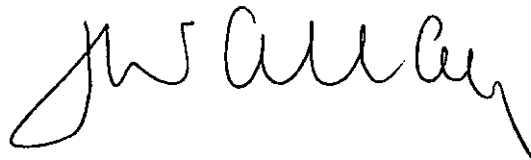
Artikel 1.43 (begrippen, pagina 98) vervangen door:

detailhandel in meubelen en woninginrichting:  
detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een  
woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders  
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,



Bijlage:

- Raadsvoorstel Bestemmingsplan Peizerweg 2009 (RO 09.1803450);
- Raadsvoorstel Hoendiep 2008 (RO 09.1792560).

11/22/20



## GEWIJZIGD RAADSVOORSTEL

### RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1803450

Registratienummer : GR 09. 1022140  
Ingekomen op : 27 MEI 2009

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Peizerweg 2009

Groningen, 27 MEI 2009

Aan de raad,

#### **Inleiding.**

Begin 2008 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Peizerweg 2009 (toen nog Peizerweg 2007 geheten) vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Tijdens de inspraakperiode van 17 januari tot en met 14 februari 2008 zijn vier schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 9 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan van 30 oktober tot en met 10 december 2008 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 08.1733318 van 16 oktober 2008) op de hoogte gesteld. Onderstaand maken we ons voorstel inzake de ingekomen zienswijzen aan u bekend. De volgende onderwerpen komen aan de orde:

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

#### **Bestemmingsplan.**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 29 oktober 2008. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Op de gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen "Ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid" is inmiddels een besluit genomen. Voor dit bestemmingsplan hebben wij een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder verleend voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

**Ontvankelijkheid zienswijzen.**

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen, is gebruik gemaakt door:

- Van Dijk en Efdée advocaten namens de heer D. M. van Leeuwen, projectontwikkelaar.

De ingediende zienswijze is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. De zienswijze is vóór 11 december 2008 ontvangen en dus tijdig ingediend.

**Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.**Van Dijk en Efdée advocaten.

Het begrip "woonbranche" dient naar de mening van de indiener van de zienswijze ruim te worden opgevat en uitgelegd. Ook buiten het gebied van de huidige meubelboulevard moet perifere detailhandel, waarin een uitgebreide woonbranche mogelijk is, gerealiseerd kunnen worden. In de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid komt dit onvoldoende tot uiting; hierin wordt alleen perifere detailhandel in tuinartikelen en bouwmarkten mogelijk gemaakt. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid te verruimen zodat perifere detailhandel in bredere zin mogelijk wordt gemaakt. Deze mening wordt onderbouwd met het sinds 2006 gevoerd overleg, waarvan de correspondentie is bijgevoegd, tussen belanghebbende en de gemeente met betrekking tot de invulling van Peizerweg 84A en 86.

Reactie: Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein aan de Peizerweg is ongeveer in dezelfde periode tot stand gekomen als het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Hoendiep. Beide terreinen zijn vergelijkbaar. Het zijn betrekkelijk oude bedrijventerreinen waar door de jaren heen, in bedrijfstypen en bedrijfsomvang, een veelzijdige en gemengde bedrijvigheid is ontstaan.

In het bestemmingsplantraject van het Hoendiep heeft een heroriëntatie op het terrein plaatsgevonden. Gezien de ligging van het terrein nabij het stadscentrum en woonwijken is hier een verruiming van functies die in het bestemmingsplan zijn toegestaan, doorgevoerd en is het pdv-gebied enigszins vergroot. Bij de heroriëntatie is tevens overwogen dat de Peizerweg, ondanks de accentverschillen in bedrijvigheid en ruimtelijke verschijningsvorm, in principe vergelijkbare ruimtelijke en functionele mogelijkheden moet hebben als het Hoendiep.

Dit betekent dat de bestemming Bedrijven zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht wordt met de bestemming Bedrijven uit het bestemmingsplan Hoendiep 2008. De wijzigingsbevoegdheid is nu zo geformuleerd dat dezelfde mogelijkheden ontstaan. Omdat de mogelijkheden voor pdv hier aan de Peizerweg grenzen, en er veel aandacht moet zijn voor de ruimtelijke uitstraling naar deze weg, zijn we van mening dat het handhaven van de wijzigingsbevoegdheid hier op zijn plaats is.

**Het in overeenstemming brengen van dit bestemmingsplan met het bestemmingsplan Hoendiep 2008 houdt tevens in dat de 1.000 m<sup>2</sup>-**

norm voor bepaalde vormen van detailhandel wordt losgelaten. Dit naar aanleiding van een brief van de Vereniging Bedrijvenparken Groningen West aan de raadscommissie Ruimte en Wonen, als reactie op de raadsvoorstellen ten aanzien van beide bestemmingsplannen zoals vastgesteld door het college op 26 januari 2009 en 17 februari 2009.

In deze brief, waarin onder andere wordt gesteld dat de 1.000 m<sup>2</sup>-norm voor bepaalde detailhandelsbranches niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, heeft het college besloten beide bestemmingsplannen nog eens tegen het licht te houden.

Aanvankelijk zijn de nieuwe bestemmingsplannen in overeenstemming gebracht met het beleid uit de door de raad vastgestelde nota Werk aan de Winkel (2007). Dit beleid is vertaald in de bestemmingsplannen en gaat ervan uit dat de branches bouwmarkten, detailhandel in kampeerartikelen en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting zich alleen mogen vestigen als het brutovloeroppervlak groter is dan 1000m<sup>2</sup>. Kleinere zaken in deze branches horen in de binnenstad of in de wijkwinkelcentra thuis.

In de nu nog geldende bestemmingsplannen was deze regeling nog niet van kracht. Een aantal detailhandelsvestigingen in de bovengenoemde branches, die niet aan het nieuwe beleid kunnen voldoen, heeft zich daarom op een volledig legale wijze op de meubelboulevards van Hoendiep en Peizerweg kunnen vestigen. Het gaat hierbij om detailhandel in meubelen en woninginrichting. Dit rechtvaardigt om specifiek voor deze twee gebieden van het beleid af te wijken en de 1.000 m<sup>2</sup>-norm voor de meubelen en woninginrichting los te laten. Dit doet ten eerste recht aan de feitelijke situatie. Ten tweede geldt de 1.000m<sup>2</sup> voor zo'n beperkt aantal branches dat niet gevreesd hoeft te worden dat de binnenstad 'leegstroomt'. Ook onder het huidige regime konden detailhandelszaken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> zich immers al vestigen op de betreffende terreinen. Dat heeft niet geleid tot leegloop.

Ongewijzigd blijft dat alleen perifere detailhandelsvestigingen zich op de bedrijventerreinen mogen vestigen (detailhandelsbedrijven die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak vereisen).

Verder wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwgrenzen. Met de verschuiving van de rooilijn langs de Peizerweg, ten behoeve van de bomenrij, kan worden ingestemd. Met de achterzijde van het perceel, waar de bouwgrens eveneens naar binnen is verschoven, heeft de indiener van de zienswijze wel problemen omdat er op deze wijze minder bouwvolume gerealiseerd kan worden. Op het naastgelegen terrein van Vesta en een verder westelijk gelegen terrein waar onlangs garageboxen gerealiseerd zijn, is de bouwgrens wel ruimer aan de achterzijde. Verzocht wordt het bouwvlak aan

de achterzijde te verruimen en het doortrekken van de weg achter Vesta mogelijk te maken. Voor de gewenste ecologische oever verandert er met deze wijzigingen niets ten opzichte van de huidige ecologische situatie.

Reactie: In de bestemmingsplantoelichting is de ecologische kwaliteit van het water tussen het bedrijventerrein het Stadspark beschreven. Aan dit water kan een bijzondere status worden toegekend ten aanzien van ecologie. Wij willen ons dan ook inzetten deze kwaliteiten minimaal te behouden en waar mogelijk te versterken. Het moge duidelijk zijn dat hiervoor een oever met een redelijke maat nodig is. Dit is ook de reden dat we aan deze zijde van het plangebied de bouwgrens hebben teruggelegd, zodat voorkomen wordt dat nieuwe bebouwing te dicht op de waterlijn gerealiseerd wordt en de ecologische kwaliteit van de oever achteruit gaat. Ten tijde van het opstellen van het nu nog vigerend plan, uit de vijftiger jaren van de vorige eeuw, was er minder aandacht voor de kwaliteit van water en ecologie, waardoor de bouwgrenzen toen dicht langs de rand van het plangebied zijn gelegd. Vandaag de dag zijn water en ecologie echter belangrijke afwegingsfactoren in de ruimtelijke ordening en is het ons inziens onze plicht om voor deze aspecten, daar waar mogelijk, voldoende ruimte te reserveren. Kijkend naar de feitelijke rooilijn moet geconstateerd worden dat er slechts op een paar plaatsen van de toen geboden mogelijkheden gebruik is gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan is echter nog steeds sprake van een zeer ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage van 80% (of 60% als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt).

Ons inziens kunnen hiermee ruimschoots, met inachtneming van de huidige maatstaven ten aanzien van parkeren, ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd worden.

Overigens zegt het bouwvlak alleen iets over de plaats van de bebouwing. Eventuele ontsluitingswegen van bedrijven kunnen ook buiten het bouwvlak vallen. Voor de ecologische zone is het echter van belang dat ook ontsluitingswegen niet te dicht op de waterlijn liggen.

In de eerder aangehaalde correspondentie heeft de gemeente aangegeven belang te hechten aan de kwalitatieve uitstraling aan de zuidzijde, richting de busbaan. De indiener van de zienswijze is van mening dat de uitstraling richting de busbaan eenzelfde gezicht dient te krijgen als de achterkanten van de bouwmarkt en het tuincentrum die op het veilingterrein zijn gerealiseerd. Buspassagiers hebben het recht op hetzelfde uitzicht als treinpassagiers.

Reactie: De indiener van de zienswijze merkt terecht op dat de uitstraling van de achterzijde richting het spoor dezelfde zou moeten zijn als richting de busbaan en het Stadspark. Met onze opmerking ten aanzien van de kwalitatieve uitstraling wordt dan ook bedoeld op zaken als materiaalgebruik van de bebouwing en opslag van goederen. De uitstraling van de detailhandelsvestigingen richting het spoor kunnen hierbij als referentiebeeld dienen. Deze gebouwen hebben een achtergevel van hetzelfde materiaal als de voorgevel en er is voorkomen dat het achterterrein voor



opslag gebruikt wordt.

*Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen voor zover het de verruiming van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel betreft. Naast een tuincentrum en/of een bouwmarkt kan door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ook perifere detailhandel in volumineuze goederen anderszins en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting gerealiseerd worden. Als voorwaarden zijn hieraan gekoppeld dat de bebouwing niet hoger is dan 10 meter, het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 70% en voldaan wordt aan de externe veiligheidseisen. Voor het overige stellen wij voor de zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **Wijzigingen bestemmingsplan Peizerweg 2009.**

*Wijziging als gevolg van zienswijze.*

Mede naar aanleiding van de zienswijze van Van Dijk en Efdée advocaten wordt de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel verruimd, zodat naast een tuincentrum en/of een bouwmarkt ook perifere detailhandel in volumineuze goederen anderszins en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting gerealiseerd kan worden. Als voorwaarden zijn hieraan gekoppeld dat de bebouwing niet hoger is dan 10 meter, het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 70% en voldaan wordt aan de externe veiligheidseisen.

*Ambtshalve wijzigingen.*

- De naamgeving van het plan wordt gewijzigd van Peizerweg 2007 in Peizerweg 2009;
- **De 1.000m<sup>2</sup>-norm voor detailhandel in meubelen en woninginrichting wordt losgelaten. Dit houdt in dat artikel 1.43 (het begrip detailhandel in meubelen en woninginrichting) wordt vervangen door: detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen.**

### **Exploitatieplan.**

Wij stellen u voor te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit nu niet noodzakelijk is. Voor zover het bestemmingsplan grootschaliger ontwikkelingen (bouwplannen) mogelijk maakt, zijn hiervoor wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkelingen pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

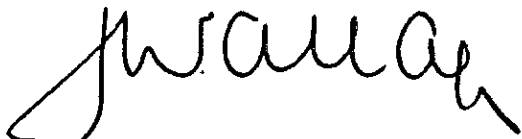
- I. de zienswijzen van Van Dijk en Efdée advocaten, namens de heer

Van Leeuwen, projectontwikkelaar over te nemen wat betreft de verruiming van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel. Voor het overige stellen wij voor de zienswijze niet over te nemen;

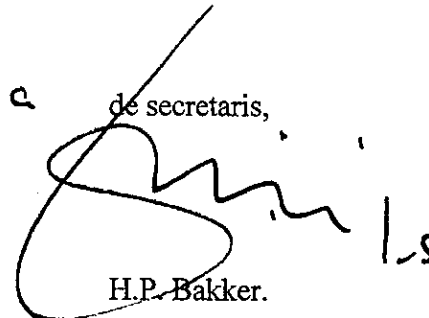
- II. het bestemmingsplan Peizerweg 2009 vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
- a. de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel te verruimen zodat naast een tuincentrum en/of een bouwmarkt ook perifere detailhandel in volumineuze goederen anderszins en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting gerealiseerd kan worden. Als voorwaarden zijn hieraan gekoppeld dat de bebouwing niet hoger is dan 10 meter, het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 70% en voldaan wordt aan de externe veiligheidseisen;
  - b. de naamgeving van het plan te wijzigen in Peizerweg 2009;
  - c. **de 1.000m<sup>2</sup>-norm los te laten voor detailhandel in meubelen en woninginrichting door artikel 1.43 te vervangen door:  
detailhandel in meubelen en woninginrichting:  
detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;**
  - d. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



Jacq. Wallage.

ba de secretaris,  


H.P. Bakker.



## GEWIJZIGD RAADSVoorstel

### RAADSVoorstel:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1792560

Registratienummer : GR 09. 1922138  
Ingekomen op : 27 MEI 2009

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoendiep 2008

Groningen, **27 MEI 2009**

Aan de raad,

#### **Inleiding.**

In oktober 2006 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Hoendiep 2008 (toen nog Hoendiep 2006 geheten) vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Tijdens de inspraakperiode van 2 tot en met 29 november 2006 zijn zeven schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 7 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan van 18 september tot en met 29 oktober 2008 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 08.1664133 van 12 september 2008) op de hoogte gesteld.

Onderstaand maken we ons voorstel inzake de ingekomen zienswijzen aan u bekend. De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet gegrond te verklaren;
- de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

#### **Bestemmingsplan.**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 17 september 2008. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzageligging een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

**Ontvankelijkheid zienswijzen.**

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

1. Bedrijvenvereniging Hoendiep.
2. ProRail.
3. O.K. Invest.
4. Overes Advocaten namens de heer J. Veenstra.
5. Overes Advocaten namens de heer H. Heerema.
6. Subway.
7. Wm Veenstra Holding BV.
8. AKD Prinsen Van Wijmen namens Tenstone BV.
9. P.J. Bode.
10. Lijnco Speciaaldruckerij.
11. Machinefabriek Poelstra bv
12. Plas & Bossinade namens Kruit & Kramer B.V. en K & K Vastgoed B.V.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 30 oktober 2008 ontvangen en dus tijdig ingediend.

**Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.****Ad 1. Bedrijvenvereniging Hoendiep.**

Aangegeven wordt dat de vraag van bedrijven om zich op het bedrijventerrein te vestigen afneemt, terwijl de vraag voor vestiging van (grootschalige) detailhandel juist toeneemt. Dit resulteert in leegstand en verpaupering. De bedrijvenvereniging ziet graag een uitbreiding van grootschalige detailhandelsmogelijkheden voor het hele plangebied, in plaats van de tweedeling in bedrijventerrein en meubelboulevard. Het bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de leegstand en dreigende verdere verpaupering.

**Reactie:** In het bestemmingsplan is het gemeentelijk beleid vastgelegd aangaande de ruimtelijke spreiding van perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV en GDV). Centrale doelstelling van dit beleid is het versterken van de bestaande voorzieningenstructuur. Het beleid is onlangs aangevuld met de nota's *Terrein in bedrijf* en *Werk aan de winkel* die vanuit dezelfde centrale doelstelling tot stand zijn gekomen. De nota's hebben een inspraakprocedure doorlopen en zijn uiteindelijk door uw raad vastgesteld.

In de nota *Terrein in bedrijf* is een wijziging ten aanzien van kantoorvolumes op bedrijventerreinen doorgevoerd. Op het bedrijventerrein Hoendiep zijn nu, als gevolg van dit nieuwe beleid, kleinere zelfstandige kantoren en "kantoorachtige" bedrijven toegestaan, zoals beschreven in paragraaf 3.3 van de bestemmingsplantoelichting. Op het hele bedrijventerrein zijn kleinschalige kantoren tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> toegestaan.

De nota *Werk aan de winkel* gaat uit van clustering van perifere detailhandel, waarbij gestreefd wordt naar thematisering. Aan het Sontplein is een uitbreiding van branches toegestaan in de vorm van auto/fiets en bruin- en witgoed. Hier zijn ook grootschalige detailhandelsvestigingen (additioneel

aan de binnenstad) toegestaan met een bovenregionaal verzorgingsgebied. Ook mag op 10% van het verkoopvloeroppervlak een assortiment van branchevreemde producten gevoerd worden, met een maximum van 500 m<sup>2</sup> voor een perifere detailhandelsvestiging van 5.000 m<sup>2</sup> of groter. Hiermee worden mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen geboden die een aanvulling en verbreding kunnen betekenen van de meubelbranche. Naast deze wijzigingen als gevolg van nieuw beleid heeft er een heroriëntatie op het bedrijventerrein Hoendiep plaatsgevonden. Dit is mede naar aanleiding van de inspraakreacties (zie paragraaf 7.1 van de plantoelichting). Dit heeft geresulteerd in een uitbreiding van het meubelboulevardgebied, meer mogelijkheden voor de functies sport en leisure en de mogelijkheid om de strook langs de Laan 1940-1945 om te vormen tot kantorenlocatie met kantoren tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per kantoorgebouw. Ons inziens worden hiermee goede voorwaarden geboden voor verschillende typen bedrijvigheid om zich op het bedrijventerrein te vestigen. Samen met een goed beheer van particulier eigendom en openbaar gebied liggen er volop mogelijkheden het bedrijventerrein te ontwikkelen en op te waarderen.

In het belang van een goede balans tussen het functioneren van de binnenstad en de PDV- en GDV-locaties achten wij een verdere uitbreiding van mogelijkheden voor PDV en GDV niet wenselijk op het bedrijventerrein Hoendiep.

De omschrijving van mogelijke detailhandel in landbouwwerktuigen en detailhandel in volumineuze goederen bevat een opsomming waaronder bijvoorbeeld detailhandel in landbouwwerktuigen en auto's die niet overeen komen met verder gemeentelijk beleid van bijvoorbeeld concentraties op de autoboulevards.

Reactie: Het fenomeen perifere detailhandel omvat ook auto's, landbouwwerktuigen en dergelijke. Het gaat om de verkoop van goederen die vanwege de omvang een groot verkoopoppervlak vragen. Hierin is geen onderscheid naar bepaalde typen goederen gemaakt. Bij de ontwikkeling van de autoboulevard heeft de clustering van autodealers, garagebedrijven en aanverwante bedrijvigheid overigens op vrijwillige basis plaatsgevonden. In het bestemmingsplan Hoendiep is de algemene regeling ten aanzien van perifere detailhandel opgenomen, mede omdat er reeds garagebedrijven op het terrein gevestigd zijn. Ons inziens is het bestemmingsplan hiermee niet in strijd met gemeentelijk beleid.

Verder wordt in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met de recente ontwikkelingen rond het plangebied. Genoemd worden het vertrek van de Suiker Unie, nieuwe detailhandel aan de Peizerweg en de trend dat voor grotere detailhandel onvoldoende plaats is in het centrum. Dit leidt tot een vraag voor grotere detailhandel in het plangebied.

Reactie: In de in voorbereiding zijnde structuurvisie *Stad op Scherp* is aangegeven dat het terrein van de Suiker Unie de komende 15 jaren niet ontwikkeld zal worden. U heeft hiermee ingestemd.

Wat betreft de relatie met de detailhandel aan de Peizerweg en de binnenstad kunnen we verwijzen we naar het beleid met betrekking tot de spreiding van perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen in relatie tot een goed functionerend stadscentrum. In onze eerste reactie zijn we daarop ingegaan. De recente inrichting van het voormalig veilingterrein aan de Peizerweg met detailhandel (tuincentrum en bouwmarkt) vormt geen aanleiding dit beleid te herzien.

Voor de toevoeging ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan, wat betreft de mogelijkheden van kantoren langs de ringweg, is in het bestemmingsplan geen steun in het onderzoek te vinden dat hieraan ook daadwerkelijk behoefte blijkt.

Reactie: De behoefte aan kleinschalige kantoren blijkt uit het gemeentelijk beleid. Hiervan is in de toelichting (paragraaf 3.1) melding gemaakt. Voor de geschikte locaties worden vervolgens in bestemmingsplannen de voorwaarden geschapen. Dit is de reden dat de mogelijkheid om de strook langs de Laan 1940-1945 te transformeren tot een kantorenlocatie is opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft hier, zoals gezegd, een geboden mogelijkheid. De ondernemers die nu op deze locatie zijn gevestigd kunnen hun huidige bedrijfsvoering gewoon voortzetten. Middels particulier initiatief kunnen kantoren worden ontwikkeld.

In het bestemmingsplan is niets terug te vinden over het in opdracht van de bedrijvenvereniging uitgebrachte deskundigenrapport Toekomstvisie Hoendiep, september 2006 door de Rijksuniversiteit Groningen. Hierin werd geadviseerd de thema's "in en om het huis" en "sport en buitenleven" op het hele bedrijventerrein van toepassing te verklaren. Verzocht wordt het bestemmingsplan hier alsnog op aan te passen zodat het bedrijventerrein, middels particulier initiatief, goed te ontwikkelen is.

Reactie: Het rapport Toekomstvisie Hoendiep, opgesteld als afstudeerscriptie door een student van de Rijksuniversiteit is bij ons bekend. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen over de inrichting en branchering van de detailhandel op het bedrijventerrein. In onze eerste reactie op de zienswijze van de Bedrijvenvereniging geven we echter aan dat we willen vasthouden aan het gemeentelijk beleid, dat nu in het bestemmingsplan is vastgelegd. De "toekomstvisie" richt zich alleen op het Hoendiep terwijl het gemeentelijk beleid uitgaat van het goed functioneren van perifere en grootschalige detailhandel, in relatie tot het stadscentrum. De "toekomstvisie" heeft dit beleid niet als uitgangspunt genomen, waardoor de voorstellen niet geheel binnen het gemeentelijke beleid tot stand kunnen komen. Aanpassingen aan de gebouwen en de openbare ruimte kunnen echter grotendeels binnen het bestemmingsplan gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan is flexibel opgezet met ruime bouwvlakken waarbinnen dergelijke ontwikkelingen passen. Verder zijn er mogelijkheden voor functieverruiming in het bestemmingsplan opgenomen. Deze zijn in onze voorgaande reacties en in de bestemmingsplantoelichting beschreven.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van de Bedrijvenvereniging Hoendiep ongegrond te verklaren.*

#### Ad 2. ProRail.

In paragraaf 4.1.2 van de bestemmingsplantoelichting wordt ten aanzien van spoorweglawaai gesproken over een binnenniveau van 33 dB. Verzocht wordt bekend te maken hoe het binnenniveau van 33 dB is vastgesteld, vergezeld van een afschrift van het onderzoek waarin de grondslag voor deze waarde is berekend.

Reactie: Voor het bestemmingsplan Hoendiep is geen geluidonderzoek verricht in kader van de Wet geluidhinder, omdat er geen geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn en ook niet worden toegestaan. Het realiseren van kantoren in de toekomst op het industrieterrein vormt geen belemmering, omdat het geen geluidgevoelige bestemming is. In kader van het bouwbesluit dient het binnenniveau 40 dB te zijn bij kantoren. Hieraan zal bij een eventuele bouwaanvraag worden getoetst. In het bestemmingsplan wordt 33 dB genoemd: dit is niet correct en zal worden aangepast.

Verzocht wordt bij de ontwikkeling van veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen rekening te houden met de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De beschikbaarheid van het spoor voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, gebaseerd op het huidige en het toekomstig voorzienbaar vervoer, mag niet worden aangetast.

Reactie: Bij het opstellen van het externe veiligheidsbeleid zal rekening worden gehouden met de genoemde circulaire. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan zal het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor niet worden aangetast.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van ProRail ongegrond te verklaren, maar de toelichting wel aan te passen door de genoemde 33 dB te vervangen door 40 dB. Dit heeft geen consequenties voor de planologische mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.*

#### Ad 3. O.K. Invest.

O.K. Invest treedt op als beherend vennoot namens eigenaar O.K. Allround Vastgoed VI C.V. van de percelen Energieweg 12 tot 14 te Groningen.

Gesteld wordt dat de gemeente tot taak heeft de uitbreiding van de meubelbranche te faciliteren ten behoeve van nieuwkomers en (her)ontwikkeling. De westzijde van de stad moet, evenals de GDV in de omgeving van het Sontplein, dé sterke locatie voor PDV worden, gericht op alles in en rond het huis en niet beperkt tot uitsluitend de meubelbranche.

Hiertoe wordt tevens verzocht de bestemmingsomschrijving van "detailhandel perifeer" zodanig te definiëren dat alles "om en in het huis" daar onder valt, dus niet alleen de meubelbranche. Dit biedt mogelijkheden tot verbetering van de aantrekkingskracht van het terrein. Toelichtende tekeningen zijn bijgevoegd.

De eigendommen van O.K. Allround Vastgoed zijn in het bestemmingsplan in tweeën gesplitst door de bestemmingen tot meubelboulevard. O.K. Invest ziet kansen om de boulevard verder te ontwikkelen en een meer aantrekkelijk gezicht te geven. Verzocht wordt de hele zuidwesthoek van het bestemmingsplangebied te bestemmen tot PDV. In dit kader wordt nog gewezen op de oorsprong van de meubelboulevard aan de Energieweg met de vestiging van Boonstra Europameubel.

Reactie: Mede naar aanleiding van enkele inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan heeft een heroriëntatie op het bedrijventerrein Hoendiep plaatsgevonden. Binnen de kaders, zoals in het door uw raad vastgestelde beleid neergelegd, is gezocht naar mogelijkheden om het bedrijventerrein en de meubelboulevard verder te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in een vergroting van het gebied van de meubelboulevard en ook op het bedrijventerrein zijn meerdere functies mogelijk. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de ontwikkelmogelijkheden uitgebreid. Zie ook onze eerste reactie op de zienswijze van de Bedrijvenvereniging Hoendiep. Met betrekking tot de Energieweg 12 t/m 14 zijn wij echter van mening dat hier geen vergroting van het gebied, waar PDV is toegestaan, moet plaatsvinden. De grens van het PDV-gebied ligt op de Energieweg. Alleen de reeds bestaande perifere detailhandelsvestiging aan de zuidzijde van de Energieweg vormt hierop een uitzondering. Dit maakt een verdere uitbreiding aan de zuidzijde van de Energieweg nog niet wenselijk, zoals dat ook aan de noordzijde van de Protonstraat niet wenselijk wordt geacht.

Tot slot wordt verzocht in de visieontwikkeling voor het Suiker Unieterrein de PDV locaties mee te nemen en de beide meubelboulevards met elkaar te verbinden.

Reactie: Ook de Bedrijvenvereniging heeft een opmerking gemaakt aangaande het Suiker Unieterrein in relatie tot de meubelboulevards. Korthedshalve verwijzen we naar onze reactie op deze opmerking van de bedrijvenvereniging, waarin we aangeven op dit moment niet vooruit te willen lopen op de visievorming ten aanzien van het Suiker Unieterrein.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van O.K. Invest ongegrond te verklaren.*

#### Ad 4. Overes Advocaten namens de heer J. Veenstra.

Het perceel Atoomweg 9 heeft de algemene bestemming bedrijventerrein. De gebruiksmogelijkheden op het perceel zijn enigszins verruimd naar de mogelijkheden van kantoor; anderszins komen deze mogelijkheden niet overeen met het feitelijke gebruik. Het pand heeft meer dan 2.200 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak. Invulling met kantoor is hierdoor niet mogelijk. Door de beperkte gebruiksomschrijving is het moeilijk om huurders te vinden. Gezien het eerdere gebruik (dienstverlening) zou deze aanduiding op het perceel moeten liggen.

Verzocht wordt de gebruiksmogelijkheden van het hele bedrijventerrein te verruimen met bijvoorbeeld elektronica zaken (GDV) en horeca. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingen in de omgeving (Suiker Unie en de nieuwe detailhandel



aan de Peizerweg). Grotere detailhandel, waarvoor in het centrum te weinig plaats is, zou zich op het Hoendiep moeten kunnen vestigen.

**Reactie:** Het huidige gebruik van het perceel Atoomweg 9 past binnen de bestemming Bedrijventerrein. In deze bestemming is eveneens opgenomen dat op het bedrijventerrein kantoren met een maximale brutovloeroppervlak van 500 m<sup>2</sup> gevestigd mogen worden. Ook kantoorachtige bedrijven zijn toegestaan. Dit zijn bedrijven die voor 50% van het brutovloeroppervlak bestaan uit kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse gevestigd bedrijf. Door gebruikmaking van de ontheffingsbevoegdheid kan dit worden opgerekt naar 70%. Daarnaast zijn sport- en recreatiebedrijven nu bij recht toegestaan op het bedrijventerrein. Hiermee zijn de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk verruimd. Bovendien is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen de strook langs de Laan 1940-1945 te transformeren naar een kantorenlocatie. Deze transformatie is bedoeld om ook de ruimtelijke kwaliteit van de strook op te kunnen waarderen. De wijzigingsbevoegdheden om deze transformatie mogelijk te kunnen maken gaan daarom uit van herontwikkelen van de strook. Over het algemeen zal de transformatie niet binnen de bestaande bebouwing tot stand kunnen komen. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan ruime mogelijkheden bevat om de kwaliteit van het betreffende perceel te behouden, dan wel te versterken.

Met betrekking tot de opmerkingen over de verruiming van GDV en de ontwikkelingen op het Suiker Unieterrein verwijzen we kortheidshalve naar onze reactie op de zienswijzen van Bedrijvenvereniging Hoendiep. Ten aanzien van de functie horeca zijn in het bestemmingsplan de bestaande horecagelegenheden geregeld. Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om aan de detailhandel ondergeschikte horeca in de lichtste categorieën toe te staan. We zijn het met de indiener van de zienswijzen eens dat ook een zelfstandige horecavestiging een aanvulling van het aanbod op het bedrijventerrein en de meubelboulevard kan betekenen. Ook op bedrijventerreinen elders in de gemeente is dit toegestaan. Een zelfstandige horecavestiging moet ons inziens echter een bijdrage leveren aan zowel de ruimtelijke uitstraling van het terrein als aan het functioneren van de beide delen van het terrein aan weerszijden van de weg Hoendiep. Hiermee wordt bedoeld op het idee van pleinvorming ter plaatse van de weg Hoendiep met als doel het versterken van de relatie tussen de terreindelen ten noorden en ten zuiden van de weg Hoendiep, zoals in de plantoelichting beschreven.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Overes Advocaten namens de heer J. Veenstra gegrond te verklaren voor wat betreft het aspect zelfstandige horeca. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee maximaal 2 zelfstandige horecavestigingen kunnen worden gerealiseerd nabij de weg Hoendiep.*

Ad 5. Overes Advocaten namens de heer H. Heerema.

De heer Heerema is eigenaar van de percelen Atoomweg 6, Protonstraat 3/3a en Neutronstraat 5 en 8. Specifiek voor deze percelen, maar ook voor het gehele bedrijven-

terrein, wordt verzocht de bestemmingen te verruimen. Gezien het huidige gebruik en de toekomstige bruikbaarheid en verhuurbaarheid van de panden moet grootschalige detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk worden gemaakt. De huidige tweedeling in het bestemmingsplan werkt te knellend en houdt een goede ontwikkeling van het plangebied tegen.

Reactie: Zoals in eerdere reacties uiteengezet, is de bestemming Bedrijventerrein verruimd. Naast kleine zelfstandige kantoren zijn kantoorachtige bedrijven en de functies sport en recreatie toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving. Deze verruiming past binnen het gemeentelijk beleid aangaande het functioneren van bedrijventerreinen en detailhandel in relatie tot de binnenstad. Grootschalige detailhandel en horeca passen hier niet in. Neutronstraat 5 en 8 en Protonstraat 3/3a vallen in de bedrijfsbestemming. Ons inziens liggen er binnen deze bestemming voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling en kwaliteitsverbetering aan panden en openbare ruimte. Ons standpunt ten aanzien van zelfstandige horeca op de meubelboulevard is in de vorige reactie verwoord. Atoomweg 6 valt in het deel van het bedrijventerrein dat nu tot de meubelboulevard wordt gerekend. In het voorontwerp-bestemmingsplan was dit nog niet het geval. De gebruiksmogelijkheden van Atoomweg 6 zijn dus nog verder verruimd dan op de hiervoor genoemde percelen. Ons inziens liggen hier nu voldoende ontwikkelmogelijkheden.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van Overes Advocaten namens de heer H. Heerema ongegrond te verklaren.*

#### Ad 6. Subway.

Subway is voornemens een horecavestiging op het bedrijventerrein Hoendiep te realiseren. Hiervoor heeft men twee locaties op het oog: Atoomweg 9 en Protonstraat 12-e. Het restaurant valt in de lichtste horecacategorie. Verzocht wordt deze vorm van horeca op de genoemde percelen mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Reactie: Ons standpunt ten aanzien van zelfstandige horecavestigingen is in onze reactie op de zienswijze namens de heer Veenstra verwoord. Kortheidshalve verwijzen we daar naar. Dit standpunt impliceert dat de door Subway beoogde locaties niet in aanmerking zullen komen voor de functie horeca. Alleen op het centrale deel van de meubelboulevard kunnen door middel van een wijzigingsbevoegdheid maximaal 2 horecavestigingen gerealiseerd worden.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Subway ongegrond te verklaren.*

Ad 7. Wm Veenstra Holding BV.

Het bezwaar richt zich tegen de algemene bedrijvenbestemming op het perceel Protonstraat 16. Deze beperkte bestemming heeft leegstand tot gevolg. Wel is er een serieuze gegadigde voor een congrescentrum. Verzocht wordt dienstverlening mogelijk te maken zodat het congrescentrum zich kan vestigen op het betreffende perceel.

Reactie: Bij de heroverweging van de planologische mogelijkheden op het bedrijventerrein, die naar aanleiding van de inspraakreacties heeft plaatsgevonden, is naar voren gekomen dat de functies sport en recreatie op het bedrijventerrein thuishoren. Dit is vanwege het gemengde karakter van het bedrijventerrein dat in de loop der jaren is ontstaan. Hoewel een congrescentrum een voorziening is die eigenlijk meer op een kantorenlocatie en/of bij openbaar vervoersassen gepland zou moeten worden, zijn we van mening dat ook een dergelijke voorziening op dit bedrijventerrein kan worden toegestaan. Op basis van de gemeentelijke Parkeernota wordt bij congrescentra een parkeernorm van 7,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak gerekend. Op de betreffende locatie kan hier niet aan worden voldaan. Op de betreffende locatie wordt een congrescentrum daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Wm Veenstra Holding BV ongegrond te verklaren.*

Ad 8. AKD Prinsen Van Wijmen namens Tenstone BV.

Op het perceel Protonstraat 6 is een bouwmarkt, een fitnessaccommodatie en een biljartsociëteit gevestigd. De twee laatstgenoemde functies vallen onder de in de bestemmingsomschrijving onder h genoemde sport en recreatie. Uit de passage op pagina 24 van de toelichting blijkt dat het hele bedrijventerrein voor deze functies gebruikt mag worden. Verzocht wordt hierover duidelijkheid te verschaffen.

Reactie: In de bestemmingsomschrijving (artikel 5.1) zijn de functies opgenomen die bij recht mogelijk zijn op het bedrijventerrein. Onder h zijn de functies sport en recreatie genoemd. De constatering dat deze functies op het hele bedrijventerrein zijn toegestaan, is correct.

Op grond van het bestemmingsplan geldt dat de bouwmarkt aan de Protonstraat 6 niet groter mag zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>. Dit zou met zich meebrengen dat de huidige exploitatie, die sinds 1994 ter plaatse wordt gevoerd, strijdig is met het nieuwe bestemmingsplan. Verzocht wordt het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Reactie: In de begripsomschrijving van bouwmarkt (artikel 1.14) is aangegeven dat het verkoopvloeroppervlak minimaal 1.000 m<sup>2</sup> moet bedragen. Groter mag dus wel. De gedachte hierachter is dat kleinere vormen van dergelijke detailhandel niet per definitie een volumineus assortiment voeren en daarom ook niet op een bedrijventerrein thuishoren. **Overigens wordt de 1000 m<sup>2</sup>-norm voor bepaalde vormen van detailhandel losgelaten. Dit naar**

aanleiding van een brief van de Vereniging Bedrijvenparken Groningen West aan de raadscommissie Ruimte en Wonen naar aanleiding van het door het college vastgestelde raadsvoorstel. Meer hierover in onze reactie op de punten 11, 12 en 14 onder ad 12 (Plas & Bossinade, namens Kruit & Kramer).

In de nu nog geldende bestemmingsplannen was de 1000m<sup>2</sup>-norm nog niet van kracht. Een aantal detailhandelsvestigingen in de meubelen- en woninginrichtingsbranche, die niet aan het nieuwe beleid kunnen voldoen, heeft zich daarom op een volledig legale wijze op de meubelboulevards van Hoendiep en Peizerweg kunnen vestigen. Dit rechtvaardigt om specifiek voor deze twee gebieden van het beleid af te wijken en de 1000 m<sup>2</sup>-norm voor de meubelen en woninginrichting los te laten.

Omdat het bedrijf aan Protonstraat 6 geen bouwmarkt is in de eigenlijke zin van het woord, maar beter zou passen in de categorie woninginrichting, willen we ook voor dit bedrijf een uitzondering maken.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van AKD Prinsen Van Wijmen namens Tenstone BV gegrond te verklaren wat betreft de 1000m<sup>2</sup>-norm. Voor dit specifieke geval wordt de norm losgelaten door aan de begripsomschrijving toe te voegen: met dien verstande dat voor vestigingen van bouwmarkten, die in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan een kleinere oppervlakte hebben, deze kleinere oppervlakte geldt. Nieuwe bouwmarkten moeten wel voldoen aan de norm.*

#### Ad 9. P.J. Bode.

De heer Bode verzoekt een snackkiosk te mogen bouwen aan de Diamantlaan, ter plaatse van de huidige standplaats van de snackwagen, zodat de klant wat meer service en comfort kan worden geboden. Verzocht wordt hieraan medewerking te verlenen.

Reactie: De snackwagen van de heer Bode is in het bestemmingsplan door middel van een aanduiding binnen de bestemming Verkeer geregeld. De bestemming regelt primair de wegen en het begeleidend groen. Het groen langs de Diamantlaan maakt deel uit van de basisgroenstructuur. Hierbinnen achten wij het oprichten van gebouwen niet wenselijk. Dit is ook de reden dat het verzoek om ter plaatse van de snackwagen een kiosk te mogen realiseren destijds is afgewezen. We blijven bij dit besluit en oordelen ook nu dat bebouwing op de betreffende plaats niet wordt toegestaan. Voor het toestaan van horeca op het bedrijventerrein in het algemeen verwijzen we naar onze reactie op de zienswijze van Overes Advocaten namens de heer Veenstra, onder ad 4.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de heer P.J. Bode ongegrond te verklaren.*

Ad 10. Lijnco Speciaaldrukkerij.

Een gedeelte van de Lijnco gebouwen aan de Neutronstraat 2 wordt al geruime tijd gebruikt als kantoorruimte en of dienstverlening mede ten behoeve van derden. Dit ligt in het verlengde van het kantoorgebruik van de drukkerij aan de Atoomweg 10. Het ontwerp-bestemmingsplan is hiermee niet geheel conform het bestaande gebruik. Verzocht wordt de locatie Neutronstraat 2 en Atoomweg 10 naast bedrijventerrein aan te merken als dienstverlening en kantoor.

De locatie Atoomweg 19 wordt aangemerkt als SK-1. Deze ruimte wordt feitelijk gebruikt voor productie- en magazijnfunctie voor Lijnco. Voor deze locatie geldt dus ook BT (bedrijventerrein).

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen aan de gemaakte opmerkingen.

Reactie: Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn bij recht (zelfstandige) kantoren tot een brutovloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> toegestaan. Het kantoor aan de Atoomweg 10 heeft een grotere oppervlakte, maar is hier wel passend omdat het in feite een bedrijfs onderdeel van Lijnco betreft. Voor de Neutronstraat 2 ligt dit anders. Uiteraard geldt hier ook de algemene bedrijfsbestemming, waarbinnen "kantoorachtige bedrijven" en/of 500 m<sup>2</sup> zelfstandig kantoor voor mag komen (op het begrip kantoorachtig gaan we in onze reactie op de zienswijze van de Bedrijvenvereniging Hoendiep in). Het feitelijke gebruik van het perceel past hier binnen. Ons inziens is er geen reden de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein hier te verruimen.

Het begrip kantoor is in artikel 1 van de bij het bestemmingsplan behorende regels opgenomen. Zakelijke dienstverlening, al dan niet met een publieksgerichte baliefunctie, valt hierbinnen. Ons inziens is het feitelijke gebruik van de gebouwen op de juiste wijze bestemd.

Op de Atoomweg 19 is naast de algemene bedrijfsbestemming tevens de ontheffingsbevoegdheid sk-1 opgenomen (in het ontwerpbestemmingsplan is dit inmiddels een wijzigingsbevoegdheid geworden, maar met dezelfde strekking).

In de toelichting bij het bestemmingsplan is beschreven dat hiermee de mogelijkheid wordt geboden de strook langs de Laan 1940-1945 (ringweg) door middel van nieuwbouw te transformeren naar een kantorenlocatie. Voor de eventuele kantoren is de maximale omvang vastgelegd. Het feit dat het hier een wijzigingsbevoegdheid betreft geeft aan dat er geen plicht bestaat om ter plaatse kantoren te realiseren; de mogelijkheid wordt slechts geboden. De huidige bedrijfsvoering kan zonder meer worden voortgezet.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Lijnco Speciaaldrukkerij ongegrond te verklaren.*

Ad 11. Machinefabriek Poelstra bv.

De heer Poelstra reageert op de mogelijkheden voor de ontwikkeling van kantoren in de strook tussen de Atoomweg en de ringweg. In het bestemmingsplan zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige kleinschalige productiebedrijven.

De transformatie tot kantoren kan leiden tot beperkingen in groei en uitbreidingsmogelijkheden van de machinefabriek. Gewezen wordt op de huidige geluids- en milieunormen en aanwezige ruimte op het perceel. Er liggen wat dat betreft mogelijkheden voor uitbreiding en daarmee een langdurig verblijf op de Atoomweg. Onduidelijk is wat de consequenties zijn van het toestaan van kantoren voor Machinefabriek Poelstra in de toekomst.

Reactie: De opmerking van Machinefabriek Poelstra sluit aan bij de zienswijze van Lijnco ad 10. In de reactie hierop geven we aan dat de huidige bedrijfsvoering en alle eventuele uitbreidingsmogelijkheden die er liggen, zonder meer voortgezet kunnen worden. Ook in de huidige milieuruimte treden geen wijzigingen op. De wijzigingsbevoegdheid om het gebied langs de ringweg te transformeren naar kantoren bevat geen plicht om de kantoren te realiseren, maar slechts een planologische mogelijkheid.

In het bestemmingsplan is geen duidelijke visie te vinden op het parkeerbeleid en bereikbaarheid van de bedrijven aan de Atoomweg. In de huidige situatie ontstaan regelmatig problemen bij het laden en lossen door geparkeerde auto's, met name door langparkeerders.

Reactie: Een bestemmingsplan regelt de functies en geeft de maximale omvang en maatvoering van de bijbehorende bebouwing. Het oplossen van parkeerproblemen kan niet door middel van een bestemmingsplan bereikt worden. Hier zijn andere kanalen voor, zoals bijvoorbeeld parkeerverboden of de aanleg van parkeerstroken langs wegen. Deze zouden binnen de bestemming Verkeer gerealiseerd kunnen worden. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de hiervoor beschreven transformatie naar een kantorenlocatie, is het realiseren van voldoende parkeergelegenheid een belangrijke factor. Het vastgestelde parkeerbeleid wordt gehanteerd bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om de kantoren mogelijk te maken.

*Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Machinefabriek Poelstra bv ongegrond te verklaren.*

Ad 12. Plas & Bossinade namens Kruit & Kramer B.V. en K & K Vastgoed B.V.

(1) Door het invoeren van thema's als "woonmall", "woonwarenhuis" en/of "in en om het huis" in het bestemmingsplan kan de bedrijfseconomische activiteit ook in de toekomst voldoende kansen worden geboden. Bij een te rigide opvatting van wat grootschalige detailhandel mag impliceren, wordt onnodig de rem gezet op redelijke ontwikkelingen in de branche. In het bestemmingsplan is dat het geval.

Reactie: In onze eerste reactie op de zienswijze van de Bedrijvenvereniging Hoendiep gaan we in op het beleid aangaande perifere en grootschalige detailhandel in relatie tot een goed functionerend stadscentrum. Een uitvloeisel van dit beleid is dat de omgeving Sontplein voor GDV is aangewezen en dat o.a. het Hoendiep in aanmerking komt voor PDV. Het bestemmingsplan maakt,

conform de nota *Werk aan de Winkel*, mogelijk om op een deel van het verkoopvloeroppervlak (10% met een maximum van 500 m<sup>2</sup>) een branchevreemd assortiment te voeren. Hiermee worden mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen geboden die een aanvulling en verbreding kunnen betekenen van de meubelbranche. Overige zelfstandige en kleinschalige detailhandel hoort in het stadcentrum of de wijk- en buurtwinkelcentra thuis. Ons inziens is er op dit moment geen aanleiding dit beleid te wijzigen. Bovendien heeft er, mede naar aanleiding van een aantal inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, een heroverweging plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot het oprekken van de planologische mogelijkheden op het bedrijventerrein (zie ook onze reactie op de zienswijze van de bedrijvenvereniging ad 1).

(2) Het bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied (Suiker Unie, Peizerweg). In dit kader wordt gewezen op de zienswijze van de Bedrijvenvereniging Hoendiep waar men zich volledig in kan vinden.

Reactie: Kortheidshalve willen we op deze plaats verwijzen naar onze reactie aangaande dit onderwerp op de zienswijze van de Bedrijvenvereniging Hoendiep ad 1.

(3) Opgemerkt wordt dat "Hoendiep/Peizerweg" één gebied vormt, waarin verschil van behandeling tussen ondernemers in het ene dan wel in het andere gebied niet mag plaatsvinden. In dit verband wordt gewezen op de rapportage Toekomstvisie Hoendiep, september 2006 van de Rijksuniversiteit Groningen.

Reactie: Voor beide bedrijventerreinen en meubelboulevards gaan identieke regelingen gelden, met hooguit enkele accentverschillen, ingegeven door de ruimtelijke kenmerken van de terreinen. Voor beide gebieden zijn momenteel bestemmingsplannen in voorbereiding. Dit neemt niet weg dat zich in de loop der jaren, al dan niet legaal, andersoortige bedrijven en/of detailhandel op de terreinen hebben gevestigd, waardoor er ogenschijnlijk sprake is van verschillende regimes. Voor uitzonderingssituaties bevatten de bestemmingsplannen ontheffingen of wijzigingsbevoegdheden. Een voorbeeld hiervan is de planologische mogelijkheid om kantoren toe te staan in de strook langs de Laan 1940-1945. Op de Toekomstvisie Hoendiep zijn we ingegaan in onze reactie op de zienswijze van de Bedrijvenvereniging Hoendiep ad 1.

(4, 5, 13) Gewezen wordt op een tweetal brieven die als reactie op de nota *Werk aan de Winkel* (maart 2007) zijn binnengekomen. De inhoud van deze brieven wordt als herhaald beschouwd. Het bestemmingsplan gaat, conform de nota, uit van sturing, clustering en thematisering. In de praktijk resulteert dit in insnoering van de als meubelboulevard opgezette bedrijvigheid aan het Hoendiep. Zoals ook in één van de brieven aangegeven, is het begrip meubelboulevard feitelijk reeds verouderd. Dit blijkt ook uit het aangehaalde rapport van BRO (2007). Het plan dient breder te worden opgevat en opgezet, zoals met de thematisering "in en om de woning" duidelijk is

aangegeven.

Verder blijven de bezwaren ten aanzien van de ongunstige verschillen met het Sontplein gehandhaafd.

Reactie: De inspraakbrieven op de nota Werk aan de Winkel zijn in dat kader behandeld, van een gemeentelijk standpunt voorzien en voor zover noodzakelijk en wenselijk in de nota verwerkt.  
In het bestemmingsplan is, zoals terecht wordt opgemerkt, dit beleid vastgelegd. Het doorvoeren van de genoemde thema's zou betekenen dat we het beleid dat momenteel gevoerd wordt, loslaten en ook vormen van detailhandel, die op basis van ons beleid in de binnenstad of in de wijk- en buurtwinkelcentra thuishoren, toestaan op het bedrijventerrein. Zoals eerder in deze notitie aangegeven vormt het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein, inclusief meubelboulevard Hoendiep, geen aanleiding dit beleid te wijzigen. Dit is onderbouwd met het rapport van BRO waarin is geconstateerd dat de detailhandel in de woonbranche in voldoende mate is vertegenwoordigd in de stad.

(6) Verzocht wordt voor Kruit & Kramer op te nemen dat het om een woonwarenhuis gaat.

Reactie: In onze voorgaande reactie hebben we voor het bedrijventerrein en de meubelboulevard als geheel aangegeven dat we niet bereid zijn af te wijken van het door ons vastgelegde beleid. Ook voor individuele bedrijven en panden houden we vast aan dit beleid.

(7) In paragraaf 2.2.1 wordt gesproken over parkeren aan weerszijden van de weg. Naar het oordeel van de indiener van de zienswijze moet er, in elk geval aan de Protonstraat, sprake zijn van eenzijdig parkeren in verband met de verkeersveiligheid.

Reactie: Zoals eerder aangegeven (zie onze reactie ad 11) kan het oplossen van parkeerproblemen niet door middel van een bestemmingsplan bereikt worden. Hier zijn andere kanalen voor, zoals bijvoorbeeld parkeerverboden of de aanleg van parkeerstroken langs wegen. Binnen de bestemming Verkeer kunnen deze maatregelen gestalte krijgen.

(8) In paragraaf 2.4.1 wordt gesproken over wonen en meubelwinkel, termen die zich moeilijk laten verenigen met het "woonwarenhuis". De horecavoorziening in Kruit & Kramer is niet uitsluitend toegankelijk via de winkelruimte.

Reactie: Zoals eerder opgemerkt zou het invoeren van het begrip woonwarenhuis impliceren dat we het vastgestelde beleid met betrekking tot PDV en GDV, in relatie tot het functioneren van de binnenstad, loslaten. Dat is ons inziens ongewenst.  
Ten aanzien van de horeca binnen Kruit & Kramer is in het bestemmingsplan opgenomen dat het om een niet zelfstandige vorm van horeca dient te gaan, oftewel de horecafunctie is ondergeschikt aan de detailhandelfunctie en primair bedoeld voor de klanten van Kruit & Kramer. Het bestemmingsplan



gaat niet over de wijze waarop de entree van de ondersteunende horeca is gesitueerd.

(9) In paragraaf 3.1 is sprake van een eerste aanzet om te komen tot een binnengebied waar kleinschalige functies een plaats kunnen krijgen. De indieners van de zienswijze zien hier mogelijkheden het thema "in en om het huis" verder gestalte te geven. Kleinschalige aanvullende functies moeten eveneens in het woonwarenhuis (in kleine units) gerealiseerd kunnen worden.

Reactie: Met de inrichting van het binnenterrein wordt een kwaliteitsverbetering van de meubelboulevard beoogd en ontstaan mogelijkheden de beide delen van het terrein aan weerszijden van het Hoendiep beter bij elkaar te betrekken. In het centrale deel van de meubelboulevard zijn door middel van wijzigingsbevoegdheden alternatieve functies, waaronder horeca toegestaan. Onder ad 4 gaan we hier op in.  
Binnen de vestiging van Kruit & Kramer is het mogelijk om op 10% van het verkoopvloeroppervlak een branchevreemd en kleinschalig assortiment te voeren. Een woonwarenhuis met kleine units waarin detailhandel anders dan PDV en de meubelbranche zou zijn toegestaan, strookt niet met het geldend beleid met betrekking tot PDV en GDV. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling.

(10, 15) In artikel 5.1 sub c sub 9 is ten aanzien van de verkoop van branchevreemde producten aangegeven: een onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd detailhandelsbedrijf. Dit laat zich moeilijk rijmen met de shop-in-de-shop-formule waaraan behoefte bestaat, zulks in weerwil van de nota Werk aan de Winkel. De bezwaren tegen deze nota blijven gehandhaafd.

Reactie: Zoals eerder opgemerkt zou het invoeren van de formule shop-in-de-shop impliceren dat we het vastgestelde beleid met betrekking tot PDV en GDV, in relatie tot het functioneren van de binnenstad, loslaten. Dat is ons inziens ongewenst.

(11, 12, 14) In paragraaf 5.3 onder artikel 1 en 5 ziet de indiener van de zienswijze graag de introductie van de begrippen "in en om het huis", "woonwarenhuis" en "woonmall Groningen" in plaats van het begrip "inrichting van een woning". Het begrip in artikel 1, lid 1.36 moet hierop worden aangepast. Ook de oppervlaktebeperking van 1.000 m<sup>2</sup> is te beperkend. Dit geldt voor het gehele terrein van de "meubelboulevard Groningen" aan Hoendiep en Peizerweg.

Reactie: Ook de introductie van de bovengenoemde begrippen zou impliceren dat we het vastgestelde beleid met betrekking tot PDV en GDV, in relatie tot het functioneren van de binnenstad, loslaten. Dat is ons inziens ongewenst. Binnen dit beleid wordt de mogelijkheid geboden om op 10% van het verkoopvloeroppervlak een branchevreemd assortiment te voeren, waarmee voor dat deel inhoud kan worden gegeven aan het thema "in en om het huis". **Overigens wordt de 1000 m<sup>2</sup>- norm voor bepaalde vormen van detailhandel losgelaten. Dit naar aanleiding van een brief van de**