

# Bachelor Project

## Suikerunie terrein

Faculteit Ruimtelijke  
Wetenschappen,  
Rijksuniversiteit Groningen  
17 juni 2012

**Lorenzo Mandias** s1973401

# Voorwoord

---

Deze bachelor scriptie vormt de afsluiting van mijn bachelor opleiding Technische Planologie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.

De keuze van het onderwerp sluit aan op mijn persoonlijke interesse in het stedelijk gebied van Groningen en ontwerpen. Beide aspecten komen duidelijk naar voren in deze scriptie.

Ik wil graag dhr. Heins bedanken voor de begeleiding en ondersteuning. Daarnaast wil ik de geïnterviewde personen bedanken.

Ik wens de lezers van deze thesis veel plezier toe met het lezen en hoop dat zij na afloop meer inzicht hebben verkregen in het besproken onderwerp.

# Samenvatting

---

Met het vrijgeven van het Suikerunie-terrein in Groningen op 19 augustus 2011 is er behoefte naar een nieuwe invulling van het terrein. In deze scriptie wordt een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied ontworpen met behulp van primaire data, zoals een stedenbouwkundige analyse en een enquête, en secundaire data, zoals gemeentelijke en provinciale visies. Bij het ontwerpen is de afweging tussen ontwikkelings- en toelatingsplanologie gemaakt, waarbij 'vastleggen' en 'vrijlaten' kernbegrippen zijn.

Door de weinige bestaande structuren in het gebied en de vele mogelijkheden is er gekozen voor een richting waarbij veel vrijheid en flexibiliteit een belangrijke rol spelen. Beperkingen die worden vastgelegd, hebben vooral te maken met het voorkomen van geluidsoverlast en overmatig aanbod van woningen. Creatieve bedrijvigheid aan de noordkant van het plangebied wordt gestimuleerd en zichtlijnen hiernaartoe vrijgelaten. Centraal herkenningspunt is de oude schoorsteen met een plein/museum eromheen, welke bereikt kan worden door een brede leisure-strook, die vanuit de verkeersontsluiting in het oosten ontspringt.

De haalbaarheid van het project is echter in het geding, omdat zowel het beleid als de liquide middelen van de gemeente niet op de kernwaarden van dit bestemmingsplan aansluiten. Het onderzoek is bij het schrijven van deze scriptie dan ook voorbarig, maar kan als handvat gebruikt worden, wanneer er in de toekomst behoefte is aan een nieuwe bestemming voor het plangebied.

Inhoudsopgave	
<b>Voorwoord</b> .....	<b>1</b>
<b>Samenvatting</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Probleemstelling .....	3
1.3 Definities .....	4
1.4 Methodologie.....	4
<b>2. Theoretisch Kader</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Analyse Plangebied en Relevante Ontwikkelingen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Inleiding .....	8
3.2 Analyse Plangebied.....	9
3.3 Relevante Ontwikkelingen .....	12
3.4 SWOT-analyse.....	15
<b>4. Visie</b> .....	<b>17</b>
<b>5. Verbeelding en Toelichting</b> .....	<b>21</b>
5.1 Inleiding .....	21
5.2 Verbeelding.....	21
5.3 Bestemmingen .....	24
5.3.1 Wonen .....	24
5.3.2 Bedrijven .....	24
5.3.3 Leisure .....	25
5.3.4 Centrum.....	25
5.3.5 Bereikbaarheid .....	26
5.3.6 Groen.....	27
5.3.7 Gemengde Bestemming .....	27
5.4 Haalbaarheid .....	27
<b>6. Regels</b> .....	<b>28</b>

<b>7. Conclusie en Discussie .....</b>	<b>38</b>
7.1 Conclusie .....	38
7.2 Discussie.....	38
<b>8. Literatuur.....</b>	<b>39</b>
<b>9. Bijlagen.....</b>	<b>40</b>

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Aanleiding

---

De aanleiding voor dit onderzoek is het vrijgeven van het Suikerunie-terrein, Groningen. Sinds 19 augustus 2011 is het terrein officieel in handen van de gemeente Groningen. Er moet een nieuwe bestemming voor het 133 hectare grote gebied komen en voor de vraag welke kant het gebied op moet gaan heeft de gemeente een prijsvraag uitgeschreven. De komende 15 tot 20 jaar zal het gebied gebruikt worden voor tijdelijke invulling. Dit kan van alles zijn en dit is ook meteen de uitdaging van dit plangebied.

## 1.2 Probleemstelling

---

Het doel van het onderzoek is het ontwerpen van een bestemmingsplan voor het oude fabrieksterrein van de Suikerunie, in acht nemende de randvoorwaarden dat het een hoge attractiewaarde heeft en niet concurreert met andere activiteiten in de stad.

De hoofdvraag van dit onderzoek is:

*Hoe kan een bestemmingsplan voor het plangebied Suikerunie eruit zien, dat rekening houdt met een kader aan regels met flexibiliteit daarbinnen?*

Vragen die in dit onderzoek beantwoord worden zijn:

- *Waarom moet er voor het plangebied een (nieuw) bestemmingsplan ontwikkeld worden?*  
Aanleiding en oorzaak voor het nieuwe bestemmingsplan
- *Hoe ziet de stedenbouwkundige analyse van het plangebied eruit?*  
Welke structuren, functies, patronen, sterkten en zwakten kent het gebied?
- *Op welke manier is de omgeving bepalend voor de ontwikkeling van het plangebied?*  
In welke mate wordt er rekening gehouden met de omgeving en hoe heeft dit zijn weerslag op de invulling van het bestemmingplan

- *Met welke visie wordt het bestemmingsplan als middel gebruikt voor het plangebied?*  
Wordt het middel bestemmingsplan vooral gebruikt om een kader voor rechtszekerheid vast te stellen, of wordt er meer op ontwikkelingsplanologie gestuurd door een hoge mate van flexibiliteit? 'Wat leg ik vast en wat laat ik vrij?'
- *Wat zijn de kansen voor het plangebied en de context om elkaar te complementeren en te versterken?*  
Hoe kan gebruik worden gemaakt van sterke aspecten van het plangebied en de context voor het bestemmingsplan en waarom?

## 1.3 Definities

---

### *Bestemmingsplan:*

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Regels, een verbeelding en een toelichting.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en worden de regels en de verbeelding uitgelegd.

De regels en de verbeelding zijn de bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de precieze bestemming aangegeven. Per bestemming worden in elk geval regels gegeven met betrekking tot de functie of het doel van de gronden, het bouwen, en het gebruik. Dit is het juridisch kader.

Verder heeft een bestemmingsplan twee functies; een functie om dat wat er is vast te leggen, te beheersen en een tweede functie om iets nieuws mogelijk te maken, te innoveren en stimuleren.

## 1.4 Methodologie

---

De methodologie die voor dit onderzoek gebruikt gaat worden zal bestaan uit een tweetal aspecten:

Ten eerste zal er primaire data verkregen worden uit afname van enquêtes bij omwonenden en een stedenbouwkundige analyse van het plangebied.

Ten tweede wordt er secundaire data gebruikt bij het bestuderen van al bestaande visies en plannen op algemene en plangebied specifieke schaal. Daarnaast zullen de stedenbouwkundige structuren van de omliggende wijken geanalyseerd worden.

Met behulp van het theoretisch kader, in het volgende hoofdstuk, en bovenstaande data, zal een visie geformuleerd worden. Deze visie vormt het uitgangspunt voor de verbeelding en de toelichting.

## 2. Theoretisch Kader

---

Het bestemmingsplan is een instrument op het niveau van de lokale planning. Echter Staley en Claeys (2005) stellen dat het huidige systeem in de lokale planning teveel is gesloten; er is meer innovatie nodig. Er moeten meer plannen komen die meer naar het Amerikaanse model neigen. Dit betekent dat plannen functies meer vrijgelaten moeten worden, zolang andere functies en bestemmingen hierin niet belemmerd worden en de impact voor de omgeving te overzien blijft. Dit bevordert en erkent het dynamische karakter van stedelijke ontwikkeling en innovatie. (Staley en Claeys, 2005).

Echter, in een stabiele democratie is de verandering in wetgeving slechts marginaal. Er is een dergelijk complexe samenhang van krachten en machten dat het moeilijk is om een radicale verandering te bewerkstelligen en compromissen moeten worden gezocht voor langdurige problemen. Dit is waarschijnlijk ook goed voor de planologie, omdat ook de fysieke leefomgeving langzaam verandert en de continuïteit hiervan verstoord zou worden als krachten te snel zouden veranderen. (Needham, 2005) Zaak is dat deze verandering in de planologie in het algemeen ook doorwerkt in het bestemmingsplan.

Maar om iets zinnigs over de filosofie achter het bestemmingsplan te kunnen zeggen, moet er eerst gekeken worden naar de Nederlandse context. Nederland is een dichtbevolkt en stedelijk ontwikkeld land. Omgaan met de groei en ruimtelijke planning hebben hier altijd een grote rol gespeeld. Door een politiek en institutioneel raamwerk wordt het plansysteem gevormd. Hierdoor is consensusvorming en participatieve planning de dominante planningsstijl in Nederland. Echter, daartegenover staat strenge regelgeving en beleid om de stedelijke spreiding en fragmentatie te beheersen. De ontwikkeling van nieuwe concepten voor effectief landgebruik vindt zijn opmars en multifunctioneel landgebruik is een 'eyeopener' voor de hedendaagse Nederlandse planologie. (Van der Valk, 2002)

Dit is een van de aspecten waarin de planologie zich kan ontwikkelen, maar fundamentele begrippen die aan elk planningssysteem ten grondslag liggen zijn rechtszekerheid en flexibiliteit. Ieder systeem heeft een beetje van beide. Over het algemeen heeft Nederland, net als Frankrijk, een hogere waarde gehecht aan de rechtszekerheid. Echter, in Nederland blijkt de planning in de praktijk meer flexibel te zijn. Er wordt veel afgeweken van het (bindende) bestemmingsplan, en als dat gebeurt heeft het plan hierdoor een mindere mate van rechtszekerheid. De WRO uit 2008 stelt het bestemmingsplan als centraal raamwerk voor de planning. Zowel de sturing als zekerheid moet worden versterkt. De afwijkingen van het bestemmingsplan moeten worden veranderd. Maar uit onderzoek blijkt dat de 'erosie' van het bestemmingsplan een fundamentele oorzaak heeft: de sturingsdrang van de gemeentes heeft veroorzaakt dat plannen vaak te gedetailleerd en daarom ook snel verouderd zijn geraakt. (Buitelaar en Sorel, 2010)

Vanwege bovenstaande ontwikkelingen in de Nederlandse planologie in het algemeen en specifiek met betrekking tot het bestemmingsplan, zal er voor dit onderzoek een afweging gemaakt moeten worden. Uiteindelijk de belangrijkste afweging die hier gemaakt moet worden is wat wel en wat niet vastgelegd wordt.

Aan de ene kant is het mogelijk om voor het plangebied een zeer gedetailleerd en restricties opleggend bestemmingsplan te maken, zoals bij toelatingsplanologie. Hierbij wordt een initiatief formeel pas toegelaten als het voldoet aan ruim tevoren door overheden gestelde ruimtelijke eisen. Streek- en bestemmingsplannen leggen vast wat is ontstaan (terugblikplanologie) en waar wat kan ontstaan (toekomstplanologie). Bij deze aanpak wordt de maatschappelijke dynamiek in een gebied gereguleerd door activiteiten als bestemmen, zoneren en beschermen. In bestemmingsplannen overheerst de gebruiks- en beheersfunctie de ontwikkelingsfunctie. Het risico hiervan is veroudering van het plan op korte termijn en weinig stimulans tot innovatie.

Daarnaast is er een meer sturende en vrijlatende visie om zo de flexibiliteit te waarborgen en innovatie in de hand te spelen, ook wel ontwikkelingsplanologie. Hierbij stellen en scheppen overheden voorwaarden waarbinnen maatschappelijke initiatieven kunnen worden ontwikkeld en nemen besluiten tussen gefaseerde deelprocessen. Het resultaat komt voort uit het proces. Het initiatief en de regie kunnen in handen zijn van publieke, private of particuliere partijen. Deze uitvoeringsgerichte aanpak zou moeten leiden tot een korter realisatietraject, een hogere omgevingskwaliteit en een betere beheersing en verdeling van de kosten. (Giesen, 2006)

Concluderend kan gezegd worden dat er binnen de planologie een spanning heerst tussen aan de ene kant een defensieve aanpak van de overheid in de toelatingsplanologie en aan de andere kant de offensieve aanpak van de ontwikkelingsplanologie. Door te veel te bestemmen, te zoneren en te beschermen zal een publiekrechtelijk bestemmingsplan sturing geven aan privaatrechtelijke contractvorming. Aan de andere kant van het spectrum zal samenwerking, ontwerpen en stimuleren een publiekrechtelijk bestemmingsplan aansturen door middel van privaatrechtelijke contractvorming. De praktijk wijst uit dat het merendeel van de bestemmingsplannen een weg zal volgen in het midden van deze extremen. Beide vallen te verantwoorden en de praktijk en de tijd kunnen slechts uitwijzen of de gekozen richting de bedoelde uitpak heeft gehaald.





## 3. Analyse Plangebied en Relevante Ontwikkelingen

---

### 3.1 Inleiding

---

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van de dataverzameling aan de orde komen. Dit betreft zowel de primaire als de secundaire data.

Als eerste zullen de primaire data aan bod komen: de ligging van het gebied, de gebiedsobservatie, de stedenbouwkundige analyse en het wijkonderzoek van het omliggend gebied.

Dan volgt de secundaire data: een historische beschrijving van het gebied, de nieuwste structuurvisie van de stad, het Provinciaal Omgevingsplan, een analyse van de omliggende wijken en een paragraaf over de prijsvraag omtrent het Suikeruniegebied.

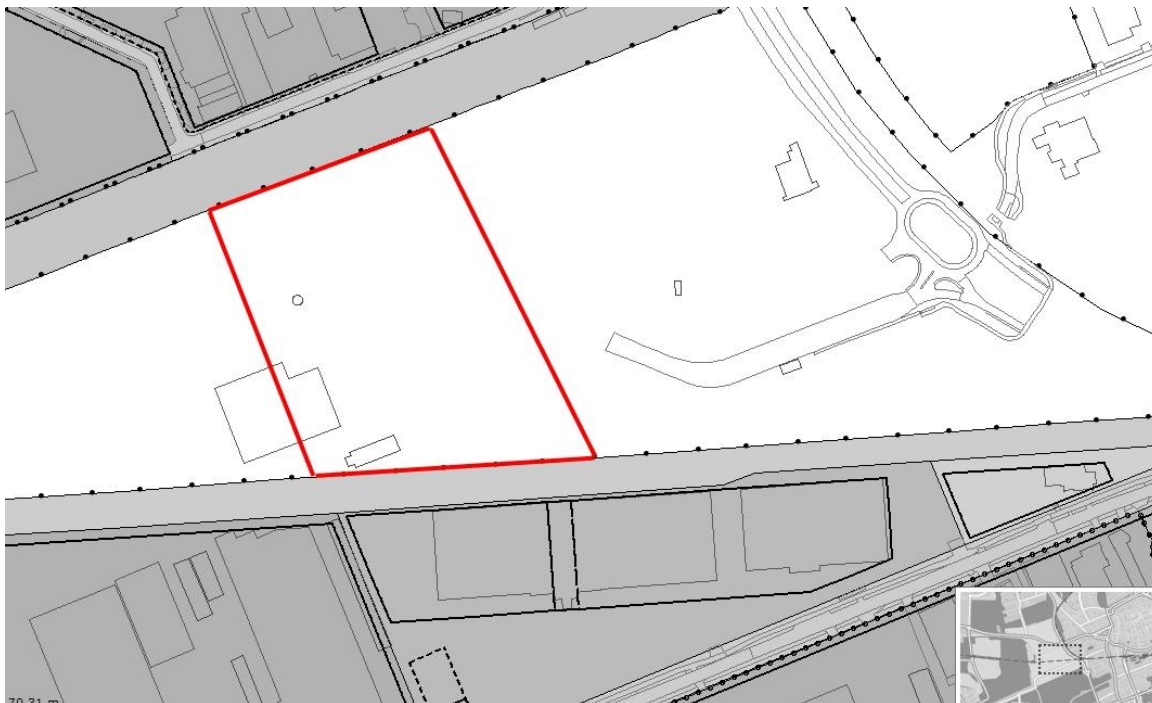
Afsluitend is er een SWOT-analyse gemaakt, met daarin de belangrijkste sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Dit hoofdstuk zal, samen met het theoretisch kader, dienen als handvat voor de visie in het volgende hoofdstuk.



# 3.2 Analyse Plangebied

## Locatie Plangebied





Zie ook bijlage 1

### *Observatie Plangebied*

---



## Stedenbouwkundige Analyse

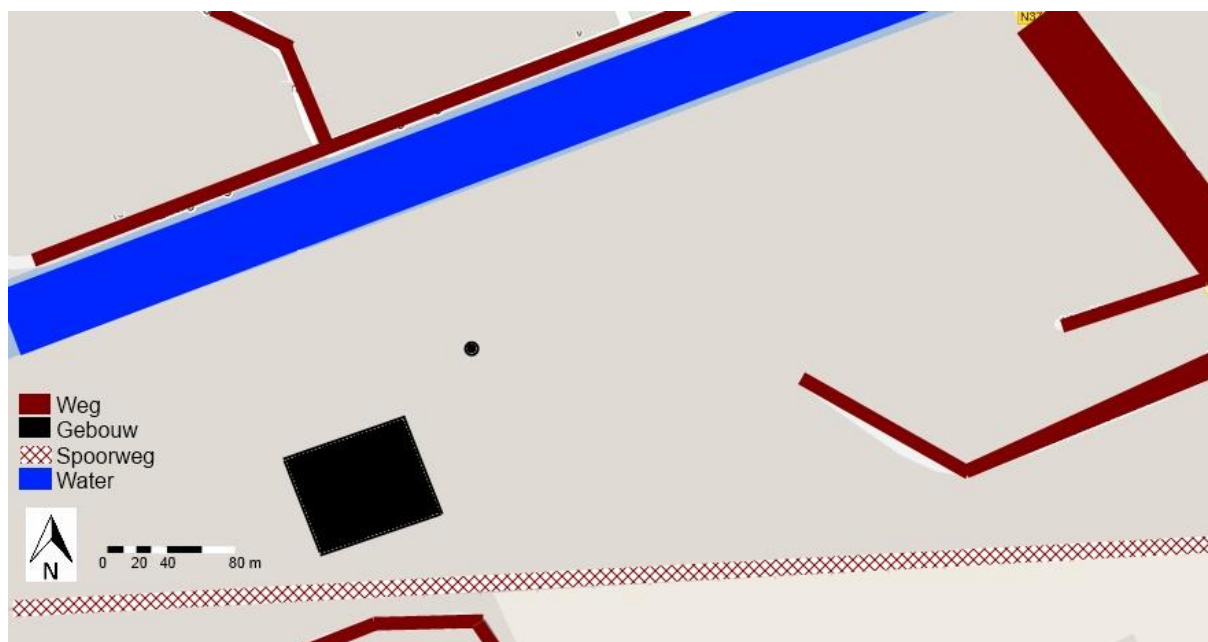
---

Door het vrijgeven van het terrein aan de gemeente is ook een enorme sloop in werking getreden. Dit heeft gezorgd voor een nagenoeg leeg terrein. Slechts drie objecten van de originele inrichting zijn overgebleven: de oude schoorsteen, het suikerentrepot en het klontjesgebouw. De twee laatstgenoemden zitten aan elkaar vast. Met de indeling van het bestemmingsplan zal gebruik gemaakt moeten worden met de sterktes en zwaktes van deze objecten.

Omdat het terrein voor de rest helemaal gesloopt en leeggehaald is, zijn er weinig structuren herkenbaar. Wel spelen er een aantal structuren een rol.

Ten eerste de wegenstructuur. Ten oosten van het plangebied ligt de grote snelweg, met hiervandaan 2 toegangswegen tot het plangebied. Dit zijn ook de enige twee directe toegangswegen. Zowel ten noorden als ten zuiden van het terrein lopen meerdere wegen, echter bereiken die niet het gebied en zijn ze hiervan afgescheiden door respectievelijk de waterstructuur en de spoorwegstructuur. De bouwstructuren bevinden zich grofweg midden op het terrein.

### Stedenbouwkundige Structuur



### Wijkonderzoek omliggend gebied

---

Hier is gebruik gemaakt van een enquête (zie bijlage 2) om de behoefte van de omgeving te peilen met betrekking tot het Suikerunie terrein. Omdat de directe omgeving vrijwel uitsluitend

kantoren/bedrijven bevat, zijn er vijf bedrijven benaderd met een korte vragenlijst. Deze bestond uit drie vragen:

- Hebt u de laatste jaren last gehad van het terrein?
- Het terrein moet uiteindelijk een nieuwe bestemming krijgen, wat hoopt u dat ermee gebeurt?
- Zou u de gemeente nog iets mee willen geven m.b.t. het plangebied?

Vertegenwoordigers van de volgende vijf bedrijven hebben bovenstaande vragen beantwoord: Gulf tankstation, Reddy keukens, Snip Wonen + meubelzaak, First stop Hedeka banden, Jysk meubelzaak.

De meest voorkomende en essentiële antwoorden beslaan, samengevat:

- Geen van de bedrijven heeft de afgelopen jaren (over)last gehad van het terrein;
- De meeste bedrijven zagen graag een woonwijk in het plangebied, vooral omdat dit meer klanten genereert voor hun business. Een van de bedrijven zag graag weer industrie op het terrein, omdat woningbouw alleen maar last van de omliggende bedrijvigheid zou hebben. Het derde antwoord dat werd gegeven was dat het niet zoveel uitmaakte (“doe maar winkels ofzo”);
- Meest voorkomende antwoord wat meegegeven werd, was bereikbaarheid. Vooral een (fiets)verbinding vanaf het Hoendiep naar het terrein is zeer wenselijk. Verder zou het terrein kunnen fungeren als tussenstop voor een verbinding tussen het Centraal Station en Zernike. Belangrijk hierbij was ook de verkeersveiligheid: afgelopen tijd zijn er veel ongelukken geweest aan het Hoendiep en bij eventuele invulling van het plangebied moet hier ook rekening mee gehouden worden; denk aan extra rijstroken en veiligheid bij een verbinding tussen het Hoendiep en het terrein.

## 3.3 Relevante Ontwikkelingen

---

### *Historie en Ontwikkeling van het gebied*

---

De Suikerunie werd in 1913 opgericht als onderdeel van een landelijke organisatie van suikerfabrieken. Dit heeft zo bijna een eeuw voortbestaan, totdat het in 2007 opgenomen werd in Royal Cosun. Dit is een Nederlandse onderneming die natuurlijke ingrediënten en voedingsmiddelen produceert voor en verkoopt aan de internationale voedingsmiddelenindustrie, foodservice en het levensmiddelenkanaal. Het is ontstaan uit de samenvoeging van coöperatieve suikerfabrieken in Dinteloord, Roosendaal, Zevenbergen, Sas van Gent, Groningen en Puttershoek. Door de recente overnames in 2007 van CSM Suiker bv in Hoogkerk en Breda en in 2009 Danisco Sugar GmbH in Anklam (Duitsland) behoort Suiker Unie tot de top 5 bietsuiker-producenten in Europa. In de suikercampagne 2009 heeft Suiker Unie in Nederland 992.000 ton witsuiker geproduceerd, ver boven het door de EU toegekende quotum van 805.000 ton.

Echter, in 2008 kwam er een aanpassing in het suikerbeleid van de EU. Het bietsuikerquotum daalde van 18 naar 12 miljoen ton. Dit gaf directe aanleiding tot het besluit van het slopen van de Suikerunie Groningen, die met deze cijfers niet meer rendabel zou zijn.

In 2011 wordt het terrein overgedragen naar de gemeente Groningen, en zij wordt dan ook eigenaar van het 130 hectare grote terrein. Het daadwerkelijke suikerfabrieksterrein is slechts een klein onderdeel hiervan. Heden ten dage zijn er op dit terrein nog slechts drie van de oorspronkelijke gebouwen over: de oude stenen schoorsteen, het oude suikerentrepot en het klontjesgebouw.

## *Structuurvisie 'Stad op Scherp'*

---

In navolging van het vorige structuurplan, 'De Stad van Straks'(1994), heeft de gemeente in 2008 een nieuwe structuurvisie opgesteld voor de komende 10 à 15 jaar (2008-2020). Het doel van de visie is om de bestaande en gewenste kwaliteiten van de stad Groningen te benoemen. Hieronder volgt een korte omschrijving hiervan.

Groningen is een energieke, inspirerende stad. De stad is jong en dynamisch, voornamelijk door het grote aantal studenten dat er woont. De stad beschikt over een arsenaal van topvoorzieningen (6 stuks, waaronder de Binnenstad, UMCG en Zernike), de zogeheten 'dynamo's' van de stad.

De stad is ook compact. Alle voorzieningen en bedrijvigheid in alle soorten en mate speelt zich af op een klein gebied, wat de stad enorm compact maakt. Daarnaast bestaat de stad ook uit kleinschalige, onderscheidende wijken. Elke wijk heeft zijn eigen identiteit die gewaarborgd moet blijven, zij het op een klein schaalniveau.

Maar Groningen is ook de regio. Om Groningen als stad sterk te houden moet er ook een goede afstemming zijn met de regio. Dit betekent dat plannen elkaar niet mogen belemmeren of bestrijden, maar juist versterken en aanvullen. Zo groeit Groningen zowel als stad als regio.

De structuurvisie heeft een vijftal ambities als speerpunten:

- De Sociale stad: iedereen moet de ruimte krijgen zijn talent te kunnen ontwikkelen;
- De Betrokken stad: betrek de burgers bij het beleid (maken);
- De Duurzame stad: Groningen de duurzaamste stad van Nederland maken;
- De Sterke stad: de gemeente neemt het voortouw om te investeren in een sterke stad;
- De Kennis stad: een broedplaats voor kennis, creativiteit en innovatie;

Met deze visie beoogt de gemeente de ambities in 2020 verwezenlijkt te hebben.

Een kleine toevoeging hierbij, is dat de stad over het algemeen niet te kampen heeft met een grote woningvraag, echter wel met betrekking tot buitenlandse studenten. Hier is nog geen passend beleid voor geschreven en hier is nog veel ontwikkeling mogelijk. Deze kanttekening is in het kader van de visie, het volgende hoofdstuk, van belang.

## *Provinciaal Omgevingsplan Groningen*

---

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Het is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving.

Het POP is in de eerste plaats richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen.

Het is de grootste beleidsnota voor de provincie; 1 keer per vier jaar wordt deze opgesteld.

In het meest recente Provinciaal Omgevingsplan (2009-2013) komt ook de stad Groningen expliciet naar voren. De krachten en de focus worden beschreven. Samengevat kan gesteld worden dat de

krachten van Groningen zijn: het levendig stedelijk klimaat, de clustering van hoogwaardige kennis, de compactheid van de stad en de goede bereikbaarheid.

In aansluiting op de structuurvisie 'Stad op Scherp' zal de focus de komende jaren moeten komen te liggen op: de bereikbaarheid, het wonen, duurzaamheid, concentratie van topvoorzieningen en revitalisering van bedrijventerrein met ruimtelijke kwaliteit.

### *Analyse Omliggende Wijken*

---

Het gebied van het Suikerunieterrein wordt omsloten door een drietal wijken: de Zeeheldenbuurt in het oosten, de Peizerweg in het zuiden en het Hoendiep in het noorden. Aan de westkant convergeert het gebied naar een hoek toe, en grenst het op een zeer klein gedeelte aan een ander deel van het Suikerunie terrein zelf.

Uit een gebiedsanalyse van de bovengenoemde wijken kwamen de volgende karakteristieken naar voren:

In de Zeeheldenbuurt valt op dat er geen parken zijn. De groenstructuur die er is, ondersteunt de stedenbouwkundige structuur. Dit wil zeggen dat bijvoorbeeld de bomenrijen en grasstroken aan de straten het karakter van de straat versterken. Daarnaast vormt het het grensgebied tussen het centrum van de stad en de spoorlijn/snelweg. Mede door deze infrastructuur is er van oudsher geen relatie met het Hoendiep. Zij worden afgescheiden en als separate gebieden gezien met ieder zijn eigen karakteristieken. De directe ligging aan zowel het spoor als de snelweg kunnen worden gezien als een sterkte of zwakte van de wijk.

Aan de zuidkant bevindt zich het gebied de Peizerweg. Dit gebied is ook weer op te delen in twee delen: Zuid en Noord. Het zuidelijke deel is puur een bedrijventerrein en is voor de rest marginaal ingericht. Grote bedrijven met de frontgevel naar het noorden kenmerken het gebied. Daarboven ligt het noordelijke deel van deelgebied Peizerweg. Ook hier staan grootschalige bedrijfspanden, wederom geïntendeerd op de Peizerweg. Er is weinig groen aanwezig, en de bedrijvigheid speelt zich hoofdzakelijk rond de verkeersader, de Peizerweg, af. Kenmerkend voor beide delen is dat de oriëntatie op de Peizerweg is gericht, en dus van het, noordelijker gelegen, Suikerunie terrein af.

Noordelijk van het plangebied loopt het Hoendiep. Dit water is tevens de naam van het aangrenzend gebied. Hier is sprake van iets meer groen dan op de Peizerweg, maar ook hier voeren bedrijfspanden de overhand. Een aantal hiervan is op het water, en dus zuidelijk, geïntendeerd. Hierdoor ontstaat een verband met het water, maar dit water zorgt ook weer voor een afscheiding van de wijk met het plangebied.

Samenvattend kan gesteld worden dat zowel de Peizerweg als de Zeeheldenbuurt afgescheiden zijn van het plangebied. Respectievelijk komt dit door de oriëntatie van de bedrijven en de spoor- en weginfrastructuur. Het Hoendiep aan de noordzijde is ook gescheiden van het terrein, maar vindt in de gemeenschappelijke factor van het water Hoendiep enig verband met het Suikerunieterrein.

### *Prijsvraag*

---

Naar aanleiding van het overgeven van het Suikerunieterrein naar de gemeente, heeft deze hier eind 2011 een prijsvraag over uitgeschreven. Deelnemers werd gevraagd om een invulling aan het terrein te geven, en innovatieve en originele ideeën werden gestimuleerd. Hiervoor werd veel vrijheid gegeven, maar er waren ook een aantal randvoorwaarden:

- 1) Er is voldoende wonen en werken in de stad, dus hiervoor hoeft geen ruimte gereserveerd te worden in het plan;
- 2) De komende 15 jaar krijgt het gebied geen vaste bestemming.

Naast deze randvoorwaarden waren er een tweetal criteria waaraan het plan moest voldoen:

- 1) Het idee moet aanvullend zijn en niet concurreren met andere activiteiten of voorzieningen elders in de stad.
- 2) Het moet een hoge attractiewaarde hebben voor iedereen.

De uitkomsten van de prijsvraag vertoonden veel overeenkomsten en overlap. Veel genoemde kernwoorden waren: voedsel, evenementen, energie, duurzaamheid, studentenhuisvesting, natuur en sport.

Veel plannen maakten van de mogelijkheid gebruik om burgers veel initiatief en vrijheid te bieden op het terrein, in combinatie met zo minimaal mogelijk van bovenaf opgelegde restricties.

De jury noemde dit samenspel van bottom-up en top-down planning: 'Open gebiedsontwikkeling'.

Opgemerkt hierbij dient te worden dat er bij alle plannen sprake is van tijdelijke oplossingen.

## 3.4 SWOT-analyse

---

Uit bovenstaande, primaire en secundaire, bronnen komen een aantal sterkten en zwakten naar voren, welke schematisch zijn gevisualiseerd in onderstaande SWOT-analyse. Niet alle sterkten, zwakten, mogelijkheden en bedreigingen staan in de tabel, maar zullen nog wel gebruikt worden in de uitwerking van de visie en de verbeelding/toelichting.

### *Strengths*

---

De locatie van het gebied dicht bij het centrum geldt duidelijk als kans. Uit de observatie en stedenbouwkundige analyse blijkt dat het gebied vrijwel open ligt, wat een ruimtelijke indruk geeft en direct aan het water ligt. De overgebleven karakteristieke gebouwen op het terrein zijn duidelijk aanwezig. (H3.1)

### *Weaknesses*

---

Uit de stedenbouwkundige analyse en de analyse van de omliggende wijken (H3.2) blijkt dat het terrein afgescheiden van omliggend gebied naast een spoor en een snelweg ligt. Bovendien is het omgeven door bedrijventerreinen en geeft het lege karakter van het terrein weinig identiteit aan de locatie.



### Opportunities

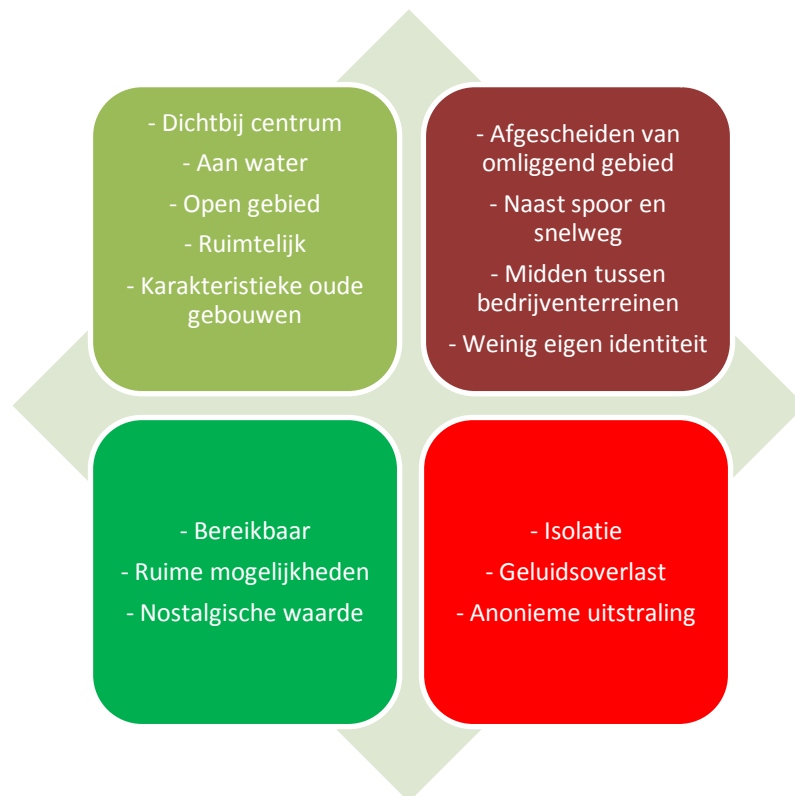
---

Zowel de analyse van het plangebied (H3.2) als de structuurvisie en het provinciaal omgevingsplan (H3.3) geven het plan ruime mogelijkheden. Er zijn geen restricties en uit de visies komt duidelijk naar voren dat de bereikbaarheid van het gebied hoog in het vaandel staat. De nostalgische waarde blijft van belang zoals naar voren komt uit de historie en de ontwikkeling van het gebied.

### Threats

---

Duidelijke gevaren zijn te verwachten in de mogelijke isolatie van het gebied. Door de gescheidenheid van omliggende wijken en directe nabijheid van spoor- en snelweg kunnen een anonieme uitstraling en geluidsoverlast belangrijke bedreigingen zijn. (H3.2)



## 4. Visie

---

De belangrijkste, eerder genoemde, sterkten en kansen van het gebied zijn: de bereikbaarheid, de ruime mogelijkheden en de nostalgische waarde.

Mijn visie is dat het zeer belangrijk is om de openheid van het terrein te waarborgen, maar hierbij moeten de gevaren in acht genomen worden. Dit zijn de gevaren van isolatie, geluidsoverlast en een anonieme uitstraling.

In aansluiting op het theoretisch kader zijn mijns inziens de termen '*beschermen*' en '*bestemmen*' slechts in beperkte mate van toepassing op het gebied. De begrippen '*samenwerken*', '*ontwerpen*', en '*stimuleren*' daarentegen, hebben hier de hoogste prioriteit.

Dit baseer ik onder andere op het gegeven dat het karakter van het terrein grotendeels teloor is gegaan met de sloop van vrijwel de gehele fabriek. Daardoor is het *beschermende* aspect niet of nauwelijks toepasbaar. De enige plaats waar dit wel een rol speelt, is rond de drie overgebleven objecten van de fabriek. Hier zal dan ook zeker een bescherming plaatsvinden. Deze gebouwen moeten hun nostalgische waarde behouden en zelfs vergroten.

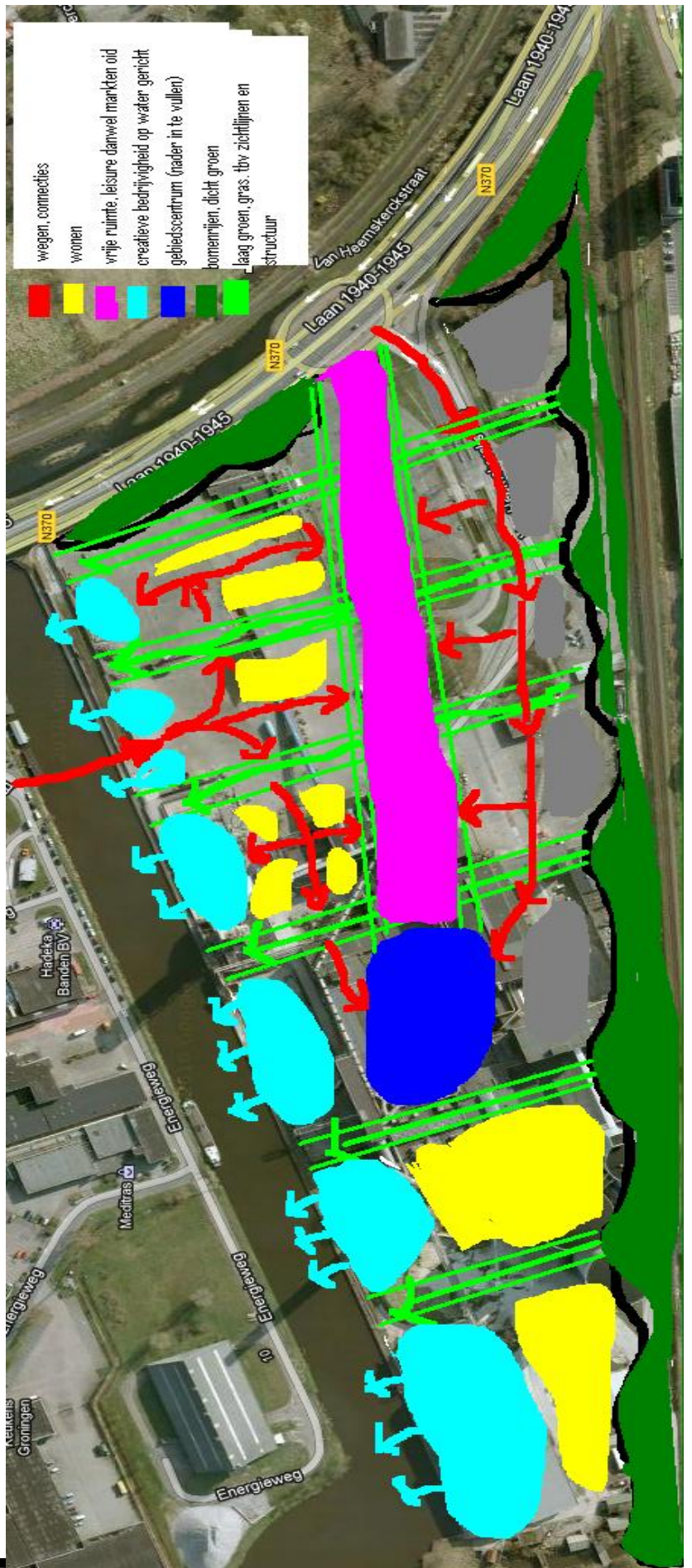
Om het ruime en open karakter van het gebied te versterken, moet er zo *ontworpen* worden dat het terrein niet geïsoleerd en afgesloten komt te liggen van de omgeving. Mijn visie is dat er wel een duidelijke afscheiding moet zijn met de snelweg aan de oostkant en de spoorlijn aan de zuidkant, terwijl er een sterke connectie met het Hoendiep aan de noordkant bewerkstelligd moet worden. De afscheiding met de weg en het spoor lijkt mij het best met veel groen. Om geen isolerende indruk te geven zullen de groenstroken (bomenrijen) speels ingericht moeten worden, met kronkels en hoogteverschillen. Echter, de enorme bereikbaarheidskansen van het terrein moet hier zeker niet vergeten worden. Zowel de oostelijke connectie met de snelweg als de noordelijke connectie (over het water) met het Hoendiep moet meegenomen worden.

Daarnaast zullen *samenwerken* en *stimuleren* een zeer belangrijke rol moeten spelen in de planvorming. Dit speelt zowel de vorming van een (nieuwe) eigen identiteit in de hand als een creatief concept voor ontwerpers, ondernemers en burgers. Er zal dus zoveel mogelijk vrijgelaten moeten worden en innovatie moet gestimuleerd worden, maar er moet wel binnen bepaalde begrenzingen gebleven worden.

Deze zijn het best te beschrijven als: een ruime groenbuffer aan de oost- en zuidzijde, een op het water gerichte bedrijvigheid (horeca, kunstateliers, etc.) richting het Hoendiep en een epicentrum rondom de oude schoorsteen. Verder zijn er in principe geen restricties omtrent de invulling van de rest van het terrein, maar een woon-/werkbestemming ligt voor de hand. Hier zal het vrije spel van

economische krachten zijn sturing geven aan de invulling. Qua structuur zal de openheid en zichtlijnen richting het water gemaakt en behouden moeten worden en vanaf de toegangen aan noord- en oostzijde moet er zoveel mogelijk zicht op het centrum zijn. Op de volgende pagina een

schetsmatige verbeelding van de visie.



wegen, connecties  
 wonen  
 vrije ruimte, leisure danwel markten oid  
 creatieve bedrijvigheid op water gericht  
 gebiedscentrum (rader in te vullen)  
 bomenrijen, dicht groen  
 laag groen, gras, tbv zichtlijnen en  
 structuur



# 5. Verbeelding en Toelichting

---

## 5.1 Inleiding

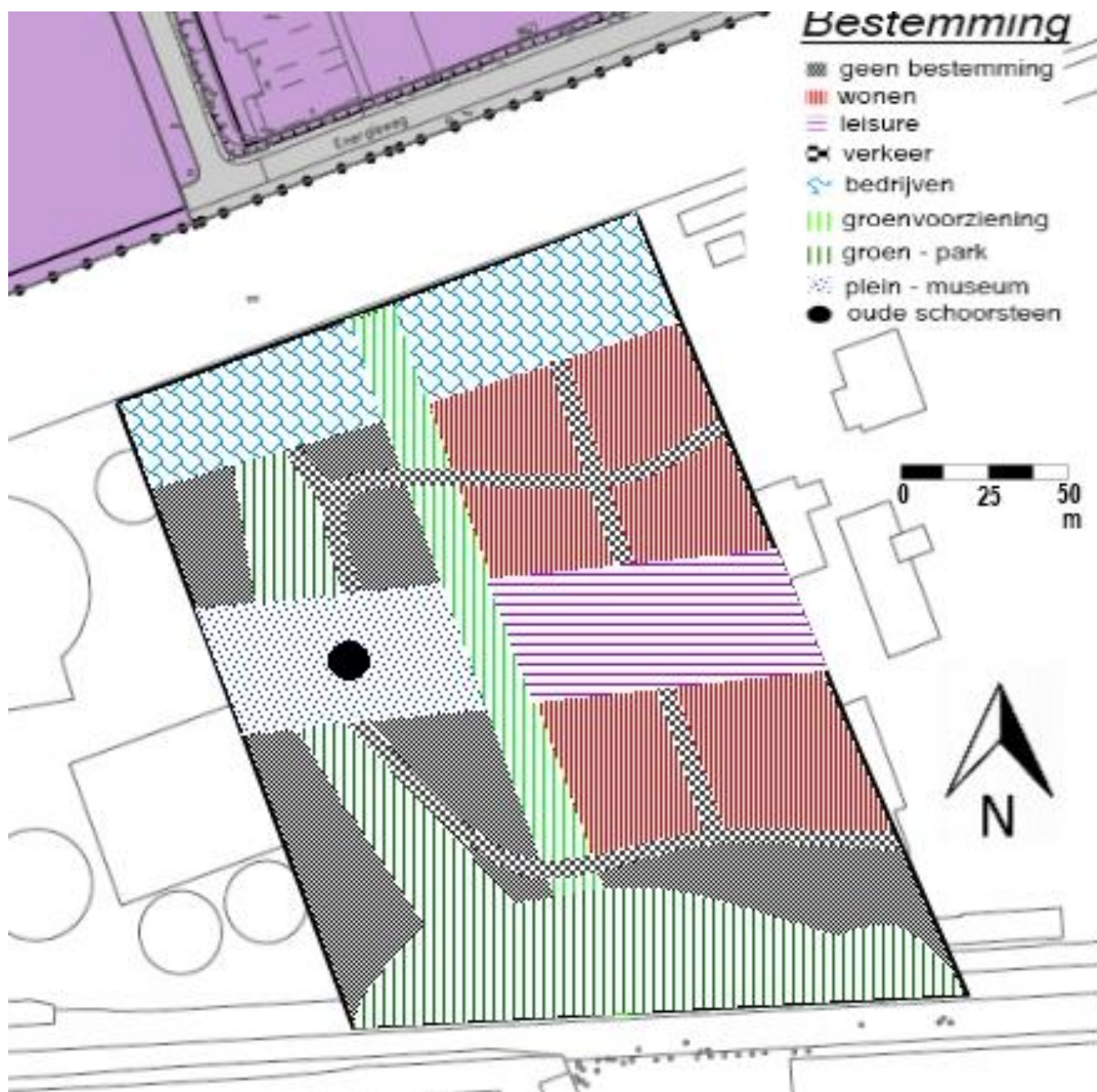
---

In dit hoofdstuk zal in paragraaf 5.1 de verbeelding gegeven worden, gevolgd door een 3D schets van het plangebied. Vervolgens zal in paragraaf 5.2 de toelichting hierop gegeven worden. Alle bestemmingen zullen vanuit drie kaders toegelicht worden: allereerst het beleidskader, in hoofdstuk 3.3 besproken en het ruimtelijk kader, in hoofdstuk 3.2 besproken. Echter, blijft de spanning tussen vrijheid en rechtszekerheid bestaan. Daarom wordt vervolgens vanuit een ontwikkelingsvisie, die voortkomt uit het theoretisch kader van hoofdstuk 2 en de visie van hoofdstuk 4, een oplossing voor deze tweestrijd per bestemming toegelicht. Ten slotte wordt de uitvoerbaarheid in een aparte paragraaf besproken.

## 5.2 Verbeelding

---

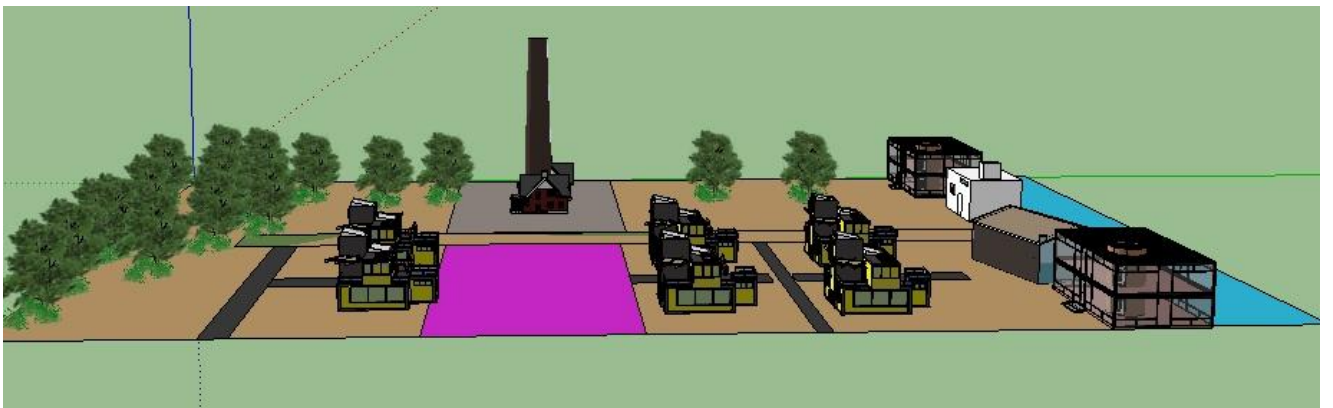
### **Fragment Bestemmingsplan Suikerunie terrein**



**3D schets (kijkrichting: Noord)**



**3D schets (kijkrichting: West)**



**3D schets (kijkrichting: Zuid)**





## 5.3 Bestemmingen

---

### 5.3.1 Wonen

#### *Beleidskader*

---

In aansluiting op de structuurvisie van de stad is er ten eerste gekozen om beperkte woningbouw toe te staan in het plangebied. Het argument hiervoor is het jonge en dynamische wat de studenten met zich meebrengen. Zoals aangegeven in de visie 'Stad op Scherp' is er nog vraag naar huisvesting voor buitenlandse studenten. Dit zal dus gaan om tijdelijke en flexibele woningen. Daarom is er gekozen voor lage woningen, die niet zeer duurzaam hoeven te zijn, omdat er een continue doorstroom van buitenlandse studenten is. Denk hierbij dus aan woningen à la containerwoningen. Dit sluit ook aan op het levendige, stedelijke klimaat waar het Provinciaal Omgevingsplan over spreekt. Het gebied moet dynamisch zijn en creativiteit in de hand spelen. Invulling en ontwerp van deze woningen wordt dan ook veel vrijheid gegeven. Daarnaast betekent dit ook clustering van hoogwaardige kennis en creativiteit, waar zowel de structuurvisie als het POP op sturen.

#### *Ruimtelijk kader*

---

Vanuit ruimtelijk opzicht is er niet gekozen voor wonen aan het water. Ten eerste omdat er al genoeg woonvoorzieningen aan het water in de stad en omgeving aanwezig zijn, en daar niet mee geconcurrereerd moet worden. Daarnaast zullen de woningen aan de noordzijde van de 'leisure'-strook geplaatst worden, om zo aan de ene kant dicht bij deze recreatieve voorziening te zitten en aan de andere kant tussen de bedrijvigheid aan het water.

#### *Ontwikkelingsvisie*

---

De rechtszekerheid betekent hier dat er op de aangewezen locaties woningen moeten komen die (buitenlandse) studenten kunnen huisvesten. Bovendien mogen deze niet hoger dan 2 verdiepingen zijn. De vrijheid zit hier in de invulling qua ontwerp van deze huizen. Om burgers te betrekken en creativiteit en innovatie te stimuleren, wordt het ontwerp geheel vrijgelaten. De huizen hoeven dus niet allemaal hetzelfde eruit te zien of dezelfde stijl te hebben.

### 5.3.2 Bedrijven

#### *Beleidskader*

---

Aan de waterkant zal ruimte zijn voor bedrijvigheid. Hierbij moet gedacht worden aan creatieve instellingen zoals ateliers, galleries en expositieruimten. Wenselijk is om dit, bijvoorbeeld door middel van glas, op het water te oriënteren. Daarnaast is er ook mogelijkheid tot horecavoorzieningen. Dit om te voldoen aan wensen van mogelijke buitenlandse studenten die zich hier huisvesten, en bovendien voor bezoekers aan de creatieve ruimten aan het water. Dit alles komt vanuit het speerpunt levendig klimaat en een creatief kenniscentrum waar Groningen naar streeft. Om niet teveel met de regio te concurreren, zoals 'Stad op Scherp' aangeeft, zullen de bedrijven en horeca op kleine schaal ontwikkeld moeten worden. De vrije invulling hiervan sluit weer op het punt 'betrekken van de burgers' uit de structuurvisie aan.

### *Ruimtelijk kader*

---

Om de creativiteit te stimuleren is gekozen voor een ruimte aan het water. Door connectie met het water te hebben ontstaat er in het gebied een geheel eigen karakter die niet te vergelijken is met andere creatieve gebieden in de stad, zoals het Ebbingekwartier. Ook voor de horeca is het water een ideale kans. Klanten kunnen de horeca namelijk via het water benaderen. Bijvoorbeeld door een aanlegsteiger en een buitenbar. Ook dit is niet veel te vinden in de rest van de stad, dus zal geen directe concurrentie opleveren.

### *Ontwikkelingsvisie*

---

Hier is de rechtszekerheid te vinden in het feit dat er één horecagelegenheid zich mag vestigen in de bedrijvenlocaties, en voor de rest slechts ateliers e.d. Daarnaast mogen de panden niet hoger dan 2 verdiepingen worden, om het gebied zo niet alsnog teveel van het water te scheiden. Wat betreft de ruimte op het water wordt hier vrijheid gegeven voor bijvoorbeeld een terras op het water of aanlegsteigers, zolang dit niet in strijd is met de doorvaarroutes en de daarvoor geldende restricties.

## **5.3.3 Leisure**

### *Beleidskader*

---

De ruime 'leisure'-strook vanaf de toegangsweg in het oosten naar het centrale plein rond de schoorsteen zal multifunctioneel van aard zijn. Er moeten mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld openluchtexposities te houden, markten neer te zetten, (kleine) festivals te organiseren, sportfestiviteiten ruimte te geven en creatieve bijeenkomsten in de buitenlucht te organiseren. Dit in aansluiting op een levendig stedelijk klimaat. Bij deze mogelijkheden worden burgers zoveel mogelijk betrokken en wordt bovendien de ruimte gegeven talenten optimaal te benutten.

### *Ruimtelijk kader*

---

De ruimte voor de 'Leisure'-strook is zo gekozen, dat het precies aansluit op de toegangsweg in het oosten. Vanaf hier zal direct de openheid van het terrein te zien zijn door de vrije zichtlijnen richting het centrale plein met de schoorsteen. De strook zal breed gehouden worden, om de mogelijkheden tot verschillende activiteiten open te houden.

### *Ontwikkelingsvisie*

---

De enige beperking die hier opgelegd wordt is dat het terrein flexibel aan te passen en ruimtelijk moet zijn. Dit betekent dat er een aantal groenvoorzieningen geplaatst kunnen worden en de ruimtelijke indeling hiervan vrijstaat, maar dat het direct te gebruiken moet zijn voor activiteiten die hier mogelijk gemaakt worden. Kronkels in de wegbedekking maken het specialer en belemmeren de mogelijkheden niet. Vergelijk de Vismarkt, ook hier zijn vele doeleinden mogelijk met minimale inrichting.

## **5.3.4 Centrum**

### *Beleidskader*

---

Het centrum van het gebied zal gekenmerkt worden door de oude schoorsteen van de Suikerfabriek die er nog staat. Deze nostalgische waarde zal behouden moeten blijven en hieromheen is dan ook ruimte gereserveerd. Om het niet als een gapend gat voor te laten komen, wordt er ruimte gegeven om ervoor of eromheen te bouwen. Denk bijvoorbeeld aan een museum over de oude Suikerfabriek. Dit geeft het gebied een sterk imago en concentreert daarnaast kennis op een nostalgische plek.

#### *Ruimtelijk kader*

---

Het centrale plein moet de landmark van het gebied worden. Door de zichtlijn vanaf de oostelijke toegang vormt dit direct het centrale punt. De hoogte van de schoorsteen moet gebruikt worden om op te vallen. Om dit optimaal te benutten mag de mogelijke bebouwing op het plein deze hoogte niet overstijgen. Het plein heeft geen rechthoekige, maar meer ovale vorm om zo connectie te houden met alle richtingen en bovendien niet het idee te geven dat het gebied hier ophoudt. Achter het plein ligt namelijk nog meer plangebied dat ook via deze route te bereiken is. Daarnaast moet de connectie richting het water duidelijk blijven.

#### *Ontwikkelingsvisie*

---

Beperking die hier opgelegd wordt, is het niet overstijgen van de hoogte van de schoorsteen. Er mag om de toren heen gebouwd worden, maar ook maar tot zekere mate. Het plein moet een open en ruim karakter houden. Een museum rondom de toren zou een ideale invulling geven, wat de rest van het plein vrijlaat.

### **5.3.5 Bereikbaarheid**

#### *Beleidskader*

---

Het gebied is omsloten door infrastructuur: water, spoor- en snelweg. Wat betreft de spoorweg, liggen hier weinig kansen. De treinen rijden voorbij, maar een station in de buurt van het plangebied is op dit moment nog niet wenselijk. De weginfrastructuur daarentegen, heeft wel veel potentie. Op het moment dat een snelle, degelijke verbinding vanaf Centraal richting Zernike bewerkstelligd is, zal er een halte aan de oostkant van het plangebied geplaatst moeten worden. Hier zal dan ook de toegangsweg tot het gebied zijn. Dit strookt met de bereikbaarheid waar de gemeentelijke en provinciale beleidskaders naar streven. Ook aan het water liggen kansen om bereikbaarheid te vergroten. Ten eerste een fietsverbinding over het water om het fietsverkeer vanaf het Hoendiep een ingang te geven aan de noordkant. Daarnaast zal er aanleg ruimte moeten zijn voor waterverkeer aan de kant van de bedrijvigheid aan het water.

#### *Ruimtelijk kader*

---

Als speerpunt van de beleidskaders komt de bereikbaarheid zeer nadrukkelijk naar voren. Vanuit ruimtelijk perspectief is het op het plangebied in het specifiek van toepassing. Door de ligging direct aan de snelweg, kan deze toegangsweg aan de oostzijde een grote waarde krijgen. Naar aanleiding van het wijkonderzoek kan gesteld worden dat een tweede toegangsweg naar het plangebied zeer wenselijk is. Daarom zal aan de noordkant, over het Hoendiep, een fietsverbinding komen. Om het gebied intern goed te ontsluiten, zal de enkele toegangsweg in het oosten gescheiden worden in twee parallelle wegen die langs de leisure-strook lopen en onderling meermaals haaks op elkaar verbonden zijn. Op het plein komen deze weer samen, alwaar de divergentie naar het achterliggend gebied begint.

### *Ontwikkelingsvisie*

---

Hier is momenteel weinig ruimte voor vrijheid. De wegen zullen de structuur van het terrein moeten bepalen en dan ook volgens de bestemming geplaatst moeten worden. Wat betreft de fietsbrug is er vrijheid qua ontwerp, maar bij de hoogte moet rekening gehouden worden met de doorvaarroute.

## **5.3.6 Groen**

### *Beleidskader*

---

Omdat wonen, werken en recreëren direct naast een drukke spoor- of snelweg vanuit de structuurvisie en de provinciale visie niet wenselijk is, zal er een groenbuffer aan de oost- en zuidzijde van het gebied komen.

### *Ruimtelijk kader*

---

Zeer belangrijk zijn de afscheidingen met het spoor en de snelweg. Hiervoor zorgt een ruime groenbuffer aan de zuid- en oostzijde. Om het een speels karakter te geven zullen dit geen rechte stroken zijn, maar golvende bomen- en struikenrijen. Terwijl deze als afscheidingen dienen, zal de connectie met het water juist gewaarborgd moeten blijven. Daarom zullen er haaks op het water lage groenstroken vrijgehouden moeten worden. Denk hierbij aan gras en lage struiken/planten. Hierdoor ontstaan van zuid naar noord meerdere zichtlijnen naar het water. Ook vanaf de leisurestrook zal het dus lijken alsof het water dichtbij is, wat ook de ruimtelijke kwaliteit en kansen van het plangebied versterkt.

### *Ontwikkelingsvisie*

---

Enige eis is de locatie van het groen. Voor de rest staat vrij hoe dit ingedeeld wordt. Bij de groenbuffer wordt wel dichte en hoge begroeiing verwacht, bij de groenstroken juist laag gras en beplanting. Bankjes en recreatie attributen in de groenbuffer zijn toegestaan.

## **5.3.7 Gemengde Bestemming**

Hier komt ontwikkelingsplanologie het sterkst naar voren. Voor de locaties waar ‘gemengde bestemming’ voor geldt, wordt zeer veel vrijheid gegeven. Nieuwe initiatieven en eigen invulling wordt gestimuleerd. Beperkingen die hier gelden zijn: geen zware industrie, geen woningen als daar geen vraag naar is en geen concurrerende bedrijvigheid. De economische krachten worden hier vrij spel gegeven, waarop de invulling van de locaties aangepast kan worden. In eerste instantie is de intentie hier om het gebied onbebouwd te laten. Groen zou hier als opvulling kunnen dienen. Mocht de realisatie van alle andere bestemmingen in het gebied voltooid zijn, dan komen de locaties voor ‘gemengde bestemming’ in het spel. De vraag naar een bepaalde invulling zal leidend zijn voor de uiteindelijke bestemming die de locatie krijgt. Uiteindelijk zal het gebied bebouwd mogen worden, mits hier behoefte aan is.

## **5.4 Haalbaarheid**

---

## *Beleids technisch*

---

De structuurvisie 'Stad op Scherp' geeft aan dat wegens het relatief late vrijgeven van het Suikerunie terrein aan de gemeente, geen rekening gehouden is met de invulling van het terrein voor de structuurvisie. Concreet betekent dit dat het terrein de komende 15 jaar geen vaste bestemming zal krijgen. De haalbaarheid van bovenstaande plannen zal dan ook in dit daglicht gesteld moeten worden. Pas als de gemeente zeer dringende redenen ziet om van de structuurvisie af te wijken en het gebied wel een bestemming zal geven, heeft dit plan enige kans van slagen. Deze redenen kunnen zijn dat er dringend vraag naar woningen is, of een vraag naar een ruimte voor openluchtevenementen.

Met betrekking tot de striktheid van de begrenzing op de plankaart is het nuttig hier een kanttekening te maken. Zoals in de regels ook wordt aangegeven is er voor de begrenzing van de bestemming 'Verkeer' een maximale marge/flexibiliteit ten opzichte van de op de plankaart aangegeven locatie. Door deze marges te geven, wordt de haalbaarheid van de realisatie vergroot.

## *Financieel*

---

De financiële haalbaarheid van het plan houdt nauw verband met het maatschappelijk draagvlak. Zolang de gemeente geen noodzaak ziet het gebied te bestemmen, zal het lastig zijn om liquide middelen te vinden om te investeren in de gemeenschappelijke goederen op het terrein. Denk hierbij aan de wegen, het plein en de groenvoorzieningen. De woningen, bedrijven en het museum kunnen vanuit een commerciële projectontwikkelaar geïnvesteerd worden, maar naar verwachting zullen deze niet heel happig zijn wanneer de openbare voorzieningen in het plangebied niet gerealiseerd zijn.

Concluderend kan dus gezegd worden dat het plan in het kader van de huidige provinciale en gemeentelijke visies weinig kans van slagen heeft.

# 6. Regels

---

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 Plan:**

Het bestemmingsplan fragment Suikerunieterrein van de gemeente Groningen.

**1.2 Bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels.

**1.3 Bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.4 Bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.5 Bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.6 Bouwwerk:**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.7 Gebouw:**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.8 Ander bouwwerk:**

Elk bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**1.9 Bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

**1.10 Bouwvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

**1.11 Bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak

**1.12 Bouwperceel:**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.13 Voorgevel:**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

- Of indien een perceel is gelegen op een hoek van een openbare weg, fiets- of voetpad, de naar de openbare weg, fiets- of voetpad gekeerde gevels. Burgemeester en wethouders wijzen 1 of meerdere gevels als zij- of achtergevel aan indien deze gevel(s) vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet als voorgevel zijn aan te merken en de beeldkwaliteit door de aanwijzing gehandhaafd kan blijven;

- Of indien een perceel met tegenovergestelde zijden grenst aan een openbare weg, fietsof voetpad, die als zodanig door B&W aan te wijzen gevel.

**1.14 Gevellijn:**

De denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw.

**1.15 Woning:**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

**1.16 Aan huis verbonden beroep:**

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.17 Bestaand:**

Hetgeen op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip, reeds verleende vergunning in uitvoering is, of in uitvoering kan worden genomen, dan wel waarvoor de vergunning nadien moest worden verleend.

**1.18 Peil:**

a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

**1.19 Dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

## Artikel 2 Wijze van meten

A. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

**1. De bouwhoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**2. De goothoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**3. De dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**4. De oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**5. De inhoud van een bouwwerk:**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels, (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**6. De afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:**

De kortste afstand van enig punt van bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

B. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers voor maximaal de helft van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan één meter wordt overschreden.

## Artikel 3 Woongebouwen

### 1 Bestemmingsomschrijving

De op de *plankaart* voor **woongebouwen** aangewezen gronden zijn bestemd voor *woongebouwen*, alsmede daar waar de gronden zijn aangeduid met **rij**, voor *rijwoningen*, al dan niet in combinatie met ruimte voor een *aan huis verbonden beroep*, met daarbijbehorende *gebouwen*, *andere-bouwwerken*, tuinen en erven.

### 2 Bouwregels

Op de tot **woongebouwen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd *bouwwerken* ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

**2.1** voor **hoofdgebouwen** de volgende bepalingen gelden:

a een *gebouw* mag uitsluitend binnen een *bouwvlak* worden gebouwd;

b de op de *plankaart* aangegeven goothoogte en/of de bouwhoogte moet(en) in acht worden genomen;

c de dakhelling mag niet minder dan 25o en niet meer dan 60o bedragen;

**2.2** voor **aan- en uitbouwen en bijgebouwen** bij een *woongebouw* de volgende bepalingen gelden:

a de *aan-* en *uitbouwen* en *bijgebouwen* mogen uitsluitend binnen een *bouwvlak* worden gebouwd;

b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;

**2.3** voor **aan- en uitbouwen en bijgebouwen** bij een *rijwoning* de volgende bepalingen gelden:

a de afstand van een *aanbouw*, *uitbouw* of *bijgebouw* tot de *voorgevel* van het *hoofdgebouw* en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen;

b de afstand van een *aanbouw*, *uitbouw* of *bijgebouw* tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

c de gezamenlijke oppervlakte van de *aanbouwen*, *uitbouwen* en *bijgebouwen* bij een *hoofdgebouw* buiten het *bouwvlak* mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>,

mits het *bebouwingspercentage* van het *bouwperceel* ten hoogste 50 bedraagt; d de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een *aanbouw*, *uitbouw* of een aangebouwd *bijgebouw* mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de *eerste verdieping* van het *hoofdgebouw*;

**2.4** voor *andere-bouwwerken* de volgende bepalingen gelden:

a indien zij vóór de *voorgevel* of een naar de weg gekeerde zijgevel van het *hoofdgebouw* of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;

b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

### **3 Vrijstelling**

**3.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a het bepaalde in **2.3 onder a** en toestaan dat de afstand van een *aanbouw*, *uitbouw* of *bijgebouw* tot aan de *voorgevel* van het *hoofdgebouw* of het verlengde daarvan wordt verminderd tot 2 m;

b het bepaalde in **2.3 onder c** ten behoeve van een *praktijkruimte*, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan *bijgebouwen* buiten het *bouwwlak* maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen, mits het *bebouwingspercentage* van het *bouwperceel* ten minste 50 bedraagt.

**3.2** De in **3.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a het straat- en bebouwingsbeeld;

b de woonsituatie;

c de verkeersveiligheid;

d de sociale veiligheid;

e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**3.3** Een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling wordt eerst genomen nadat het voornemen tot het verlenen daarvan is gepubliceerd en een ieder gedurende twee weken in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken.

## **Artikel 4 Museum - Plein**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Museum - Plein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. museumterrassen;

b. pleinen;

c. wegen en paden;

met de daarbijbehorende:

d. nutsvoorzieningen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

waarbij het behoud van de in bijlage 4 en 5 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is.

### **2. Bouwregels**

**2.1.** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**2.2.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de in bijlage 4 en 5 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;

b. de milieusituatie;

c. de verkeerssituatie;



- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 5 Groen - Park**

### **1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken;
- b. groenvoorzieningen;
- c. opgaande beplanting;
- d. bos en bebossing;
- e. voet- en rijwielpaden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen;

met de daarbijbehorende:  
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **2. Bouwregels**

#### **2.1. Gebouwen**

Voor het bouwen van het in lid 11.1. sub h. genoemde gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
- b. het aantal te bouwen gebouwen zal ten hoogste één bedragen;
- c. de oppervlakte van het gebouw zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van het gebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

#### **2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **4. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het tijdelijk al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen.

## **Artikel 6 Bedrijven**

### **1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een galerie
- b. expositieruimten
- c. presentatieruimten
- d. theaterruimten
- e. workshops
- f. horeca-activiteiten, voor zover deze ten dienste staan van de hiervoor genoemde activiteiten onder a tot en met h;
- g. een beeldentuin;
- h. overige activiteiten en voorzieningen welke ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de hiervoor genoemde activiteiten en voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven en open terreinen.

## **2 Bouwregels**

Op de voor 'Bedrijven' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. voor bedrijfsgebouwen geldt dat:
  1. de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten hoogste 850 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte ten hoogste 3 meter bedraagt of, indien sprake is van een grotere goothoogte op het tijdstip van terinzagelegging van het plan, de bestaande goothoogte;
  3. de bouwhoogte ten hoogste 7 meter bedraagt of, indien sprake is van een grotere bouwhoogte op het tijdstip van terinzagelegging van het plan, de bestaande bouwhoogte;
- b. voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte per woning, niet behorende tot de inhoud van de woning, ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt dan wel indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte zoals die per bijbehorend bouwwerk bestond;
  2. de bouwhoogte ten hoogste 8 m bedraagt dan wel indien een grotere bouwhoogte aanwezig is, de bestaande bouwhoogte;
  3. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt dan wel indien een grotere goothoogte aanwezig is, de bestaande goothoogte;
  4. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd;
  5. de afstand van een bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de woning ten hoogste 30 m bedraagt;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste bedraagt:
  1. indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd: 1 m;
  2. in overige gevallen: 2,50 meter.

## **3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt ten aanzien van de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen in ieder geval verstaan:

- het gebruik van de in artikel onder a. genoemde gebouwen ten behoeve van permanente bewoning;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning.

## **Artikel 7 Leisure**

### **1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leisure' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. extensief dagrecreatief gebruik;
- e. evenementen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. aan evenementen gerelateerde tijdelijke bebouwing.

één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

## **2 Bouwregels**

- a. het realiseren van bovengrondse permanente bebouwing is niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage (pg)' is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage toegestaan;
- c. de onder b bedoelde parkeergarage mag maximaal 2 lagen beneden peil bedragen.

## **3 Specifieke gebruiksregels**

Evenementen zijn toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding 'evenement (ev)'.

## **4 Aanlegvergunning**

a. Het is verboden op of in de op de plankaart voor 'Leisure' bestemde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede
  2. het scheuren van grasland;
  3. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  4. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
  5. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
  6. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
  7. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
  8. de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. De onder a genoemde verboden gelden niet:
1. indien en voor zover de onder a genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband het normale beheer of onderhoud van de gronden;
  2. indien en voor zover deze vorm van gebruik van de grond verenigbaar is met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het plan is bestemd;
  3. ten aanzien van werken en werkzaamheden die dienen ter instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover
1. geen ingrijpende beletselen teweegbrengen voor een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming;
  2. geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren.

## **Artikel 8 Verkeersdoeleinden**

### **1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeren;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes en dergelijke, zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

De gronden zijn tevens bestemd voor zone ondergrondse hoogspanningsleidingen.

## **2 Bouwregels**

a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 10 m.

- b. De op de plankaart aangegeven aanduiding ‘Verkeer’ mag maximaal 25 meter verschoven worden ten opzichte van de aanduiding op de plankaart.

## **3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen ten minste 2,5 m mag bedragen.

## **4 Gebruiksbepalingen**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

## **5 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen**

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

# **Artikel 9 Groenvoorzieningen**

## **1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets-/voetpad ter weerszijden van ten hoogste 5 m van de op de plankaart aangegeven aanduiding “fiets-/voetpad”;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en –partijen;
- f. doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

## **2 Bouwregels**

a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

## **3 Gebruiksbepalingen**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

## **4 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen**

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 10 Gemengde Doeleinden**

### **1 Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden die op basis van het vrije spel der economische krachten zijn bestemd voor:

gebouwen ten behoeve van:

winkels;

bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van

geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

een horecabedrijf, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "horeca toegestaan";

woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige

bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen;

met de daarbijbehorende:

parkeervoorzieningen;

groenvoorzieningen;

tuinen, erven en terreinen;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

### **2 Bouwregels**

als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid A sub 1 genoemde gebouwen worden gebouwd;

de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

per op de kaart in het bouwvlak aangegeven bouwklasse zal de maatvoering voldoen aan de daaraan in het op de kaart opgenomen bouwschema gestelde eisen.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m bedragen;

de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;

de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60 bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

### **4 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 27 lid A, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "horeca toegestaan";

het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bar of een bar-/dancing;

het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de vloeroppervlakte:

meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen op het bouwperceel;

meer bedraagt dan 50 m.

## **Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

## **Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de

Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van *gebouwen* voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van *gebouwen* voor gehandicapten;
- c het *bouwen* bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en

## **Artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1 de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

2 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

3 de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van *het plan* niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van *het plan*;

4 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van *anderebouwwerken* en toestaan dat de bouwhoogte van de *andere-bouwwerken* wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

5 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het *bouwvlak* naar de buitenzijde worden overschreden door:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b. gevel- en kroonlijsten en overstekende *daken*;
- c. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de *bouwvlakgrens* met niet meer dan 1 m wordt overschreden;
- d. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de naar de weg gekeerde *bouwvlakgrens* met niet meer dan 1 m wordt overschreden, alsmede de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 2 m.

b De in **lid a** bedoelde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2 de woonsituatie;
- 3 de milieusituatie;
- 4 de verkeersveiligheid;
- 5 de sociale veiligheid;
- 6 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

c Een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling wordt eerst genomen nadat het voornemen tot het verlenen daarvan is gepubliceerd en een ieder gedurende twee weken in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken.

## Artikel 13 Gebruiksbeperkingen

a Het is verboden de gronden en *bouwwerken* te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

b Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van *gebouwen* ten behoeve van een *seksinrichting* en het gebruiken van vrijstaande *bijgebouwen* voor directe bewoning.

c Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in **onder a** en het bepaalde in **artikel 13.2.3**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

# 7. Conclusie en Discussie

---

## 7.1 Conclusie

---

De hoofdvraag van dit onderzoek, die stelt: *Hoe kan een bestemmingsplan voor het plangebied Suikerunie eruit zien, dat rekening houdt met een kader aan regels met flexibiliteit daarbinnen?*, is met behulp van verschillende middelen beantwoord. Allereerst heeft het theoretisch kader uitgewezen dat er een spanning heerst op het spectrum tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. De afweging tussen flexibiliteit en rechtszekerheid is gemaakt op basis van de voor- en nadelen van deze uitersten en op basis van de data-analyse die volgde.

Hieruit is besloten om meer de richting van ontwikkelingsplanologie te kiezen, omdat er uit de data-analyse weinig naar voren is gekomen, dat wijst op de noodzaak van beschermen en bestemmen. Belangrijk is dat de oude karakteristieke gebouwen beschermd worden en dat het gebied beschermd wordt voor de gevaren van de snel- en spoorweg. Hiervoor zijn groenbuffers bestemd. Voor de andere ruimte gelden zeer flexibele bestemmingen. Dit houdt in dat de richting gegeven wordt, maar de invulling zeer vrij gegeven wordt om goed op trends en ontwikkelingen te kunnen anticiperen. Dit is uitermate belangrijk in het plannen voor de toekomst en een van de kernkwaliteiten van ontwikkelingsplanologie.

Door deze richting te kiezen voor bijvoorbeeld wonen, bedrijven, leisure en bereikbaarheid, is gebleken dat er geen blauwdruk van het gebied te geven is. Hoewel deze vrijheid zoveel mogelijk gegeven is, is dit niet afdoende voor de haalbaarheid van het plan. Zowel beleidstechnisch als financieel blijkt het plan niet te voldoen aan de factoren die hier een rol spelen. Dit doet echter geen afbreuk aan de hoofdvraag, welke zeker voldoende is beantwoord.

## 7.2 Discussie

---

Reflecterend kan gezegd worden dat in het kader van de haalbaarheid er nog meer naar de kant van ontwikkelingsplanologie en vrijlating gestuurd had moeten worden. Dit omdat ook de gemeente het gebied de komende 15 jaar geen bestemming wil geven wegens het spel der economische krachten.

Ter discussie kan daarop aansluitend gesteld worden of het wenselijk is geweest om een onderzoek te doen naar de invulling van een bestemmingsplan voor het gebied, aangezien het beleidslandschap stelt dat er geen bestemmingsplan gewenst is. Dit onderzoek kan te zijner tijd als handvat gebruikt worden om een bestemmingsplan voor het gebied op te stellen, mocht dit over bijvoorbeeld 15 jaar gewenst zijn. Omdat er nu nog veel onzekerheid is over de ontwikkelingen in zowel het beleidsveld als het financiële veld, kan dit onderzoek als voorbarig beschouwd worden.

## 8. Literatuur

---

### Artikelen:

Buitelaar, E. Sorel, N. 2010. Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System. *Land Use Policy* x:27, 983-989.

Needham, B. 2005. The New Dutch Spatial Planning Act: Continuity and Change in the Way in Which the Dutch Regulate the Practice of Spatial Planning. *Planning, Practice & Research* 20:3, 327-340.

Staley, SR. Claeys, ER. 2005. Is the Future of Development Regulation Based in the Past? Toward a Market-Oriented, Innovation Friendly Framework. *Journal of Urban Planning and Development* x:December, 202-213.

Van der Valk, A. 2002. The Dutch Planning Experience. *Landscape and Urban Planning* x:58, 201-210.

### Websites:

Bestemmingsplan. Gemeente Groningen, 2008. Beschikbaar via:

<http://gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan>

Informatie over de Suikerfabriek. Gemeente Groningen, 2011. Beschikbaar via:

<http://gemeente.groningen.nl/suikerfabriek/>

Historie van de Suikerfabriek. Beschikbaar via:

[http://www.industrieel-erfgoed.nl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=835:van-suiker-tot-sloopsuikerfabriek-groningen&catid=45:onlangs-verschenen&Itemid=7](http://www.industrieel-erfgoed.nl/index.php?option=com_content&view=article&id=835:van-suiker-tot-sloopsuikerfabriek-groningen&catid=45:onlangs-verschenen&Itemid=7)

Structuurvisie gemeente Groningen, 2008 – 2020. Gemeente Groningen, 2008. Beschikbaar via:

<http://gemeente.groningen.nl/gemeente/Beleid-1/stad-op-scherp>

Overzicht van structuurvisies van Groningen. Beschikbaar via:

<http://structuurvisie.groningen.nl>

Provinciaal Omgevingsplan. Provincie Groningen, 2009. Beschikbaar via:

<http://www.provinciegroningen.nl/beleid/zo-maken-we-beleid/pop/>

Bestemmingsplan Zeeheldenbuurt. Gemeente Groningen, 2006. Beschikbaar via:



<http://gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan/bestemmingsplan-kostverloren-zeeheldenbuurt-badstratenbuurt>

Bestemmingsplan Peizerweg. Gemeente Groningen, 2011. Beschikbaar via:

<http://gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan/bestemmingsplan-driehoek-peizerweg-zuiderweg-bm>

Bestemmingsplan Hoendiep. Gemeente Groningen, 2008. Beschikbaar via:

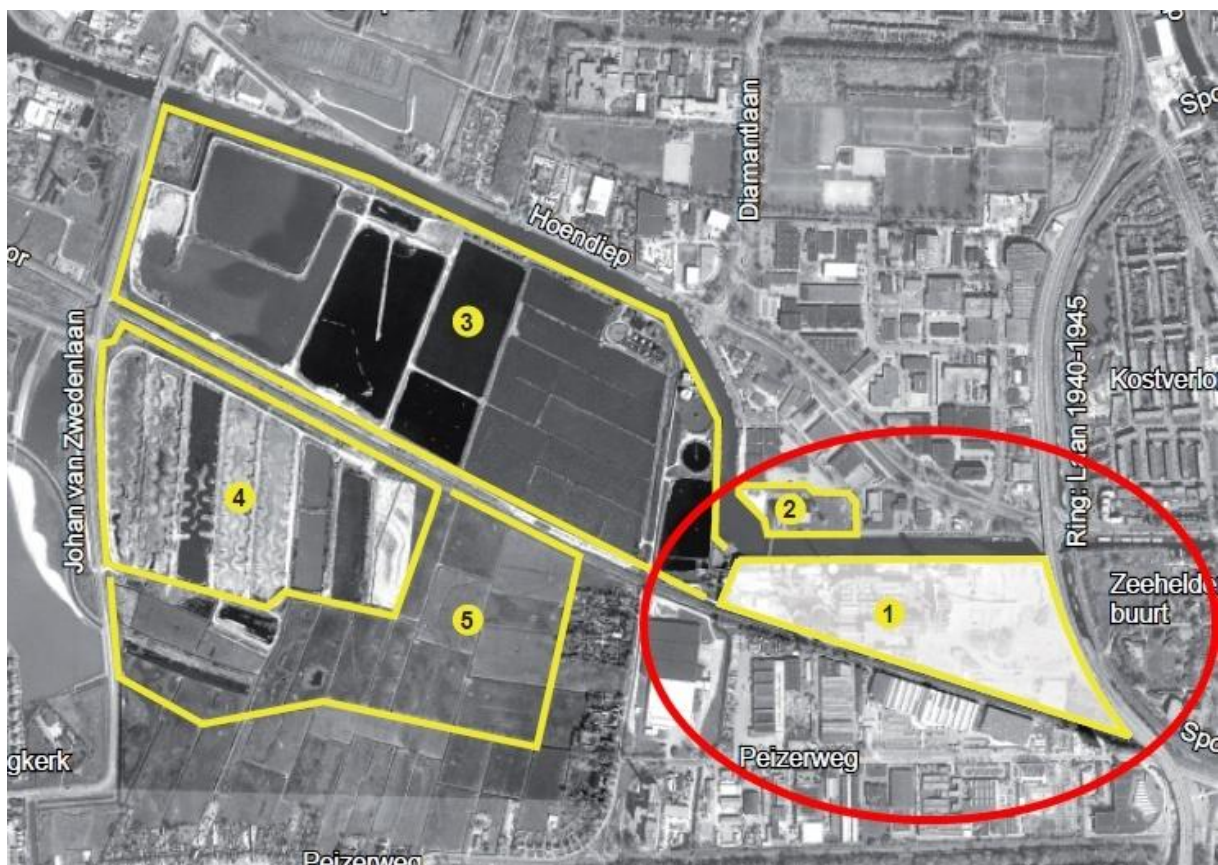
<http://gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan/bestemmingsplan-hoendiep-2008>

## 9. Bijlagen

---

### Bijlage 1 Suikerunie terrein

Hieronder het gehele Suikerunieterrein. Het in dit onderzoek beschreven plangebied beslaat de locatie aangegeven met nummer 1. De locaties aangegeven met 2 t/m 5 beslaan andere onderdelen van het terrein, zoals de vloeivelden.



## Bijlage 2 Enquête

### Enquête

- Bent u bekend met het Suikerunie-terrein?
- Hebt u de laatste jaren last gehad van het terrein?
- Het terrein moet uiteindelijk een nieuwe bestemming krijgen, wat hoopt u dat ermee gebeurt?
- Zou u de gemeente nog iets mee willen geven m.b.t. het plangebied?