

Aantekenen met bericht van ontvangst

Gemeente Maastricht
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Gemeente Maastricht

Ingek. 05 MRT 2012

Reg. nr.: 2012-10489

Amsterdam, 1 maart 2012

Betreft: Zienswijze ontwerp- bestemmingsplan 'De Heeg- Eijldergaard- Vroendaal'.

Geachte Raad,

Volgens een publicatie op de gemeentelijke website ligt met ingang van 23 januari 2012, gedurende een termijn van zes weken, het ontwerp- bestemmingplan "De Heeg- Eijldergaard- Vroendaal" ter inzage. Nieuw Winkel Vastgoed (NWV) Holding II B.V. (hierna: NWV) is eigenaar van een van de percelen in het plangebied en is daarmee belanghebbende. Het gaat daarbij om het kadastrale perceel: gemeente: Maastricht, Sectie P, nummer 4309 (zie bijlage). Het betreffende perceel krijgt in het ontwerp- bestemmingsplan de bestemming "groen" toegekend. Daarmee kan NWV zich absoluut niet verenigen en wel om de volgende redenen:

Geldende bestemming**Wonen**

In het geldende bestemmingplan valt het genoemde perceel binnen de bestemming "Woongebied" (WG). Op het perceel is dus woningbouw mogelijk en NWV heeft het perceel in 2008 ook daadwerkelijk aangekocht om hier enkele woningen te realiseren. Gezien de negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt is het plan tot woningbouw tijdelijk in de ijskast verdwenen. De plannen zijn echter zeker niet van de baan. NWV kan niet akkoord gaan met een wijziging van de genoemde woonbestemming in "Groen". Uit de toelichting op het ontwerp- bestemmingsplan blijkt dat het beoogde (kleinschalige) woningbouwplan ook niet in strijd is met de opgestelde woonvisie, waarin kort gezegd staat:

- van het programma wordt 10% afgezonderd voor kleinere initiatieven van individuele bouwers en kleinere projectontwikkelaars en beleggers, waarmee flexibel kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen;
- De grens van een klein plan wordt gelegd bij 10 woningen;
- ruimte om op kleine "rotte plekken" in de stad kleinschalige woningbouw mogelijk te maken;
- Voor De Heeg – Eyldergaard – Vroendaal betekent dit met name dat kleinere initiatieven tot 10 woningen mogelijk zijn binnen het woningbouwprogramma;

Het beoogde woningbouwplan is een klein initiatief (er passen maximaal 2 à 3 woningen op het betreffende perceel) en er wordt een "rotte plek" (parkeren/ verwaarloosd groen) weggehaald. Los van de genoemde woonvisie heeft NWV op basis van het geldende bestemmingsplan de (positief bestemde) mogelijkheid tot woningbouw op het perceel aan de Rijksweg. Het omzetten van deze bestemming in de bestemming "groen" is voor NWV niet acceptabel en de schade die hieruit voortvloeit zal (d.m.v. planschade) op de gemeente verhaald worden. Uiteraard zijn we bereid het toekomstige woningbouwplan inhoudelijk verder met u af te stemmen.

Parkeren

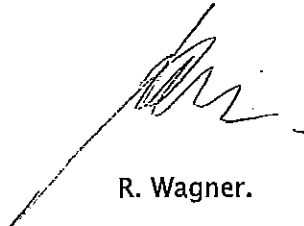
Sinds jaar en dag word ons perceel gebruikt voor het parkeren van auto's van klanten van de naastgelegen detailhandel. De nu geldende woonbestemming (WG) maakt parkeerdoeleinden op het perceel ook daadwerkelijk mogelijk. Daarnaast kan in onze visie ook op basis van het overgangsrecht het huidige gebruik worden gerechtvaardigd.

Met eigenaar van de naastgelegen winkels zijn afspraken gemaakt over het gebruik van het perceel t.b.v. parkeerdoeleinden voor klanten. NWV kan zich niet verenigen met het omzetten van de geldende bestemming in de bestemming "groen". De bestemming dient dusdanig gewijzigd te worden dat parkeren (t.b.v. detailhandel) ook in de toekomst positief bestemd blijft.

Op basis van het hiervoor genoemde willen wij u vriendelijk doch dringend verzoeken om de in het ontwerp- bestemmingsplan opgenomen bestemmingsplanbepalingen dusdanig te wijzigen, dat woningbouw en parkeren t.b.v. detailhandel, net als in de huidige situatie, positief bestemd worden.

Graag vernemen wij uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Nieuw Winkel Vastgoed Holding II B.V.



R. Wagner.

Aantekenen met bericht van ontvangst

Aan: Gemeente Maastricht
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 2 maart 2012

Betreft: Zienswijze ontwerp- bestemmingsplan 'De Heeg- Eijldergaard- Vroendaal'.

Geachte Raad,

Met ingang van 23 januari 2012 ligt, gedurende een termijn van zes weken, het ontwerp- bestemmingsplan "De Heeg- Eijldergaard- Vroendaal" ter inzage. Ondergetekende is eigenaar (en exploitant) van de winkelruimten [REDACTED] en is daarmee belanghebbende in de bestemmingsplanprocedure. Op onderstaande aspecten kan ondergetekende zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerp- bestemmingsplan:

Nieuwbouw

Volgens artikel 5.2.1 sub b is nieuwbouw op onze eigendommen niet toegestaan. Daarmee kunnen wij niet instemmen. Eigenaar wil in de toekomst de mogelijkheid open houden om (binnen het aangegeven bouwvlak) tot (vervangende) nieuwbouw van zijn eigendommen over te gaan. De huidige bebouwing is deels verouderd en daarnaast is het van groot belang dat er bij calamiteiten (brand etc.) tot herbouw kan worden overgegaan. Om die reden dient artikel 5.2.1 sub b uit de bestemmingsplanbepalingen verwijderd te worden;

Uitbreiding

Het object [REDACTED] beschikt (en heeft altijd beschikt) over een positieve detailhandelsbestemming. In het ontwerp- bestemmingsplan is deze bestemming dan ook overgenomen. Gezien deze positieve bestemming is het naar de toekomst toe te rechtvaardigen dat er een mogelijkheid wordt geboden op een (beperkte) uitbreiding van bijvoorbeeld tien procent van het bestaande winkeloppervlak. Wij verzoeken u daarom artikel 5.2.1 sub c (en het aangegeven bouwvlak) dusdanig aan te passen dat de genoemde (beperkte) uitbreiding/ optimalisatie in de toekomst mogelijk blijft.

Gemeente Maastricht

Ingek. 05 MRT 2012

Reg. nr.: 2012-10492

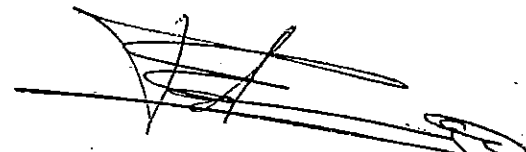

Parkeren

Naast het parkeerterrein op eigen terrein, maken wij t.b.v. de detailhandel [REDACTED] gebruik van het parkeerterrein op het naastgelegen perceel (kadastraal bekend als: Gemeente Maastricht, sectie [REDACTED] nummer [REDACTED]). Met de eigenaar van dat perceel zijn daar passende afspraken over gemaakt. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan is parkeren op dat perceel (binnen de geldende woonbestemming) ook mogelijk. Voor het functioneren van de aanwezige winkels op ons terrein is het van groot belang dat de huidige parkeermogelijkheid ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen wordt. Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend om bestemming "Groen" op het genoemde perceel dusdanig te wijzigen, dat parkeren hier ook in de toekomst mogelijk blijft.

Graag vernemen wij een reactie op deze zienswijze. Bij een afwijzende reactie behouden wij ons het recht voor op het vorderen van planschade.

Vertrouwende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,



Mevr. [REDACTED] en dhr. [REDACTED]

Bijlage: kadastrale informatie



Commando DienstenCentra
Ministerie van Defensie

> Retouradres Postbus 412 5000 AK Tilburg

De raad van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 24 Feb 2012

Reg. nr.: 2012.09439

Bedrijfsgroep Vastgoed
DVD-Directie Zuid
Afdeling ROM
Sectie ROJB/V

Spoorlaan 175, Tilburg
MPC 71 D
Postbus 412
5000 AK Tilburg
Nederland
www.defensie.nl/cdc

Contactpersoon
W.E.M.R. Griffijn
Adviseur ROM

T +31 (0)13 511 78 64
MDTN *06 155 7864
M 06-13517082
F +31 (0)13 511 78 89
WEMR.griffijn@mindex.nl

Onze referentie
2012011584

*Bij beantwoording datum,
onze referentie en betreft
vermelden.*

Datum 23-02-2012
Betreft Zienswijze ontwerp bestemmingsplan De Heeg c.a.

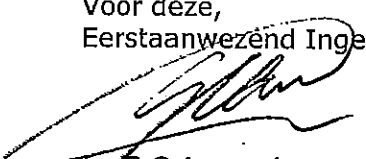
Bij brief van 26 mei 2011 heeft de VROM Inspectie de nationale belangen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan De Heeg c.a. naar voren gebracht. De door de VROM inspectie verwoorde reactie inzake het straalpad van Defensie is niet juist overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Ik verzoek u om artikel 21.7 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan als volgt aan te passen. De vrijwaringszone van het straalpad dient gevrijwaard te blijven van obstakels zoals gebouwen en andere bouwwerken hoger dan 20 meter. De vrijwaringszone behelst een zone van 100 meter aan weerszijden van het straalpad. Een verwijzing naar Defensie of NATO dient vermeden te worden. Verder verzoek ik u de ligging van het straalpad op de verbeelding weer te geven, overeenkomstig de bijgevoegde kaart.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer Griffijn van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu (ROM), telefoon 013-5117864.

Hoogachtend,

Minister van Defensie
Voor deze,
Eerstaanwendend Ingenieur Directeur Directie Zuid


Ir. G.C.A. van Langen
Kolonel

AANGETEKEND VERZONDEN

Aan de leden van de gemeenteraad
van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Gemeente Maastricht

advisering
procesmanagement
mediation
value engineering

Ingek. 7 marts 2012

Reg. nr. 2012.10204

Datum	Uw referentie	Onderwerp	Referentie
1 maart 2012	Zienswijze ontwerp- bestemmingsplan 'De Heeg- Eijldergaard-Vroendaal'	zienswijze	BG2012.010/U5224365

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënte, NSI Winkels B.V. en NSI N.V. (hierna te noemen NSI), in deze vertegenwoordigd door mr D.A. Cleton en/of een harer kantoorgenoten, kantoorhoudende bij Cleton&Com, wordt hierbij tijdig een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'De Heeg-Eijldergaard-Vroendaal'. NSI is binnen het plangebied eigenaar van winkelcentrum De Heeg, met adres Roserije 47-55, 103-119, 301-303 en 315-333 (kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie P nummer 3607, appartementsindices 299 t/m 311, 460 t/m 462 en 671), en daarmee belanghebbende in deze procedure.

Behoud bebouwingsmogelijkheden

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat in de bestemming 'Centrumvoorzieningen' nieuwbouw niet meer is toegestaan en dat het bebouwingsvlak strak om de huidige bebouwing wordt getrokken. Ook wordt de maximale bouwhoogte sterk ingeperkt op de panden van NSI, respectievelijk 6, 7, 12 en 15 meter.

In het thans vigerende bestemmingsplan De Heeg - Eijldergaard - Vroendaal ontbreekt een dergelijk bouwvlak maar geldt een bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel. Daarnaast is nieuwbouw in bepaalde mate wel toegestaan. Tenslotte waren er voor een aantal panden bouwhoogtes mogelijk van 22,5 m. (5 bouwlagen) of meer.

Het is duidelijk dat daarmee de bebouwingsmogelijkheden rondom de panden van NSI sterk worden beperkt. NSI verzoekt de gemeente de huidige bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan te behouden om de volgende redenen:

1. Beperking functioneren NSI en haar huurders, zijnde de winkeliers

Enkele huurders hebben uitbreidingswensen. NSI wil aan deze wensen voldoen en heeft hierdoor herontwikkelingsplannen opgesteld voor deze locatie. Deze plannen zijn reeds met u gedeeld. Door de keuze voor deze 'krimpfolie' als bouwvlak om de bestaande panden en het niet handhaven van de bebouwingsmogelijkheden conform het huidige

Referentie
 BG2012.010/U5224365
 Datum
 1 maart 2012

bestemmingsplan, wordt NSI beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden en winkelcentrum De Heeg beperkt in haar functioneren als winkellocatie. De geplande herontwikkeling van de bestaande winkelpanden wordt immers bemoeilijkt. Het is dan ook duidelijk dat de detailhandelsfunctie op deze locatie ingeperkt wordt door het nieuwe bestemmingsplan. In de huidige situatie is nieuwbouw immers wel toegestaan en is de toetsing aan de bebouwingsgrens niet zo rigide (toetsing aan 80% bebouwingspercentage in plaats van 0% ruimte).

De in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen afwijkingmogelijkheden om aan de achtergevel uit te breiden en met ondergeschikte bouwdelen de bebouwingsgrens te overschrijden zijn in de ogen van NSI (veel) te beperkt.

2. Niet in overeenstemming ruimtelijk beleid

Wij zijn van mening dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het geldende ruimtelijke beleid en daarmee niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening:

2.1 Provinciaal beleid

Wanneer de kenmerken en het karakter van het ontwerpbestemmingsplan getoetst worden aan het provinciale detailhandelsbeleid, blijkt dat deze niet in overeenstemming met elkaar zijn:

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het provinciaal Omgevingsplan Limburg schetst het ruimtelijk beleid voor de hele provincie Limburg. Ten aanzien van detailhandel wordt in het separate document 'POL Diensten' genoemd:

- *We willen daarom vooral ruimte geven aan ontwikkeling van diensten in de zeven stadsregio's in deze provincie, begrensd door de contouren van stedelijke dynamiek.*
- *Het streven naar een volwaardig en compleet verzorgingsniveau op wijkniveau lijkt het meest reële uitgangspunt*

Ten aanzien van detailhandel wordt in het actualisatiedocument POL genoemd:

- *De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en versterking van de detailhandelsstructuur. Nieuwe ontwikkelingen kunnen met name mogelijk gemaakt worden door herschikking van het aanbod of in combinatie met sanering. Als de realisatie van nieuwe locaties aan de orde is, dan zetten we daarbij in op concentratie*

Deze uitgangspunten, weliswaar algemeen, sluiten niet aan op de conserverende bestemmingstechniek op de locatie winkelcentrum De Heeg.

Detailhandelsvisie provincie Limburg

Dit wordt nog duidelijker wanneer het recente detailhandelsbeleid van de provincie Limburg wordt geanalyseerd, zoals uiteengezet in de 'Detailhandelsvisie provincie Limburg' (d.d. 18-02-2011).

Niet alleen wordt in deze visie de nadruk gelegd op het feit dat het bestaande detailhandelsaanbod in de wijken/steden goede kansen moeten worden geboden (p.12) en versterkt moet worden (p. 11 en 15), maar ook dat buurtwinkelcentra (zoals De Heeg) juist een dreigend toekomstperspectief hebben. Indien de centra niet zodanig versterkt worden, is de kans groot dat ze uiteindelijk niet levensvatbaar meer zijn (p.40). De visie concludeert

Referentie
 BG2012.010/U5224365
 Datum
 1 maart 2012

dan ook al op p.27 dat "veel winkelaanbod in aanmerking komt voor transformatie en herontwikkeling".

Bovenstaande maakt duidelijk dat op provinciaal beleidsniveau gesignaleerd is dat veel detailhandelsaanbod herontwikkeld zal worden en dat buurtwinkelcentra als De Heeg hiervoor zeker in aanmerking kunnen komen gezien hun kwetsbaarheid. Het weghalen van planologische mogelijkheden tot herontwikkeling past dan ook niet binnen dit provinciale beleid.

Conclusie provinciaal ruimtelijk beleid

De diverse provinciale beleidsstukken tonen aan dat buurtwinkelcentra tijdig opgewaarderd moeten worden om levensvatbaar te blijven. Met de voorgestelde bestemmingsplanmethodiek wordt dat beleidsstreven niet gefaciliteerd.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Maastricht dat relevant is voor detailhandel, is verwoord in diverse gemeentelijke beleidsstukken.

Detailhandelsvisie gemeente

Het belangrijkste gemeentelijke document in relatie tot ontwikkelingsmogelijkheden van winkelcentrum De Heeg is de Detailhandelsnota 2008, Eindrapport (d.d. 29-10-2008).

Uitgangspunt van het gemeentelijk detailhandelsbeleid is:

- ruimte bieden voor dynamiek en vernieuwing;
- benutten van kansen om concurrentiestructuur te versterken, gericht op versterken lokale verzorgingsfunctie;
- het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven (p.17-18).
- Ook wordt genoemd dat de focus in de dagelijkse artikelensector (zoals De Heeg) ligt op: accent op structuurversterking, schaalvergroting en herstructurering (p.19).

Specifiek voor de Heeg wordt o.a. gesteld dat De Heeg (Roserije) een buurtwinkelcentrum is, met zeer beperkt aanvullend niet-dagelijks aanbod, **waarin primaire initiatieven liggen voor uitbreiding** en dat het cijfermatig bovengemiddeld functioneert. Het concrete beleid voor de Heeg wordt geformuleerd als 'consolideren' en 'herprofilen'. Hierbij houdt consolideren in: 'het behoud van ruimte voor initiatieven' en herprofilen: 'de ontwikkeling van de locatie binnen gewijzigd profiel'.

Deze specifieke beleidsuitspraken voor De Heeg tonen aan dat er voldoende ruimte moet zijn voor (her)ontwikkeling. Deze ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Structuurvisie Maastricht

De gemeentelijke structuurvisie, Structuurvisie Maastricht 2030, is nog in ontwikkeling; wel is er al een concept beschikbaar. Uit het concept valt het volgende af te leiden:

Ten aanzien van detailhandel is het beleid dat reguliere detailhandel en aanverwante dienstverlening zich moet vestigen bij de bestaande winkelcentra, gekoppeld aan de ontmoetingsplekken. De Heeg wordt expliciet erkend als ontmoetingsplek. In algemene zin is het detailhandelsbeleid gericht op:

- *Het realiseren van voldoende kwantitatieve en kwalitatieve ruimte voor ondernemers. Deze ruimte is nodig voor nieuwe bedrijvigheid, voor uitbreiding, innovatie en/of verplaatsingen van bestaande ondernemingen. (p.55)*

Referentie
 BG2012.010/U5224365
 Datum
 1 maart 2012

- *Uitgaan van een organische, dynamische stad, die in staat is in te spelen op de voortdurende en snelle veranderingen van de economie en de maatschappij. (p.55)*
- *Buurt- en wijkeconomie is samenwerken op vele fronten met als inzet 'het versterken van de sociaal-economische structuur'. (p.62)*

Specifiek voor De Heeg wordt de beleidslijn uit de gemeentelijke detailhandelsvisie overgenomen: *consolideren, herprofilering*. Nieuw is dat hierbij wordt aangegeven dat dit beleid wordt ingezet vanaf 2011.

Op basis van deze algemene en specifieke beleidsuitgangspunten is er voldoende reden om te concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan niet past binnen deze concept Structuurvisie.

Stadsvisie 2030, actualisatie 2008

Hetzelfde geldt voor de Stadsvisie 2030 (geactualiseerd in 2008), waarin twee specifieke punten voor het detailhandelsbeleid opvallen:

(2) Het benúten van de kansen ten aanzien van de concurrentiepositie van Maastricht zowel gericht op het versterken van de lokale verzorgingsfunctie als de bovenregionale aantrekkingskracht van het voorzieningenapparaat. Met behoud van bestaande kwaliteiten moet hierbij ruimte zijn voor dynamiek en vernieuwing;

(4) Het versterken van het ondernemingsklimaat in de gemeente en het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.

Ook dit sluit niet aan op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie ruimtelijk beleid gemeente: niet in lijn met herontwikkeling winkelcentrum

Uit de diverse stukken blijkt dat de gemeente Maastricht streeft naar herprofilering en versterking van winkelcentrum De Heeg.

De laatste vernieuwingsslag van De Heeg stamt namelijk uit 1994 en om het centrum levensvatbaar te houden, zoals hierboven beschreven, is het nodig het op korte termijn te herontwikkelen. Zoals aangegeven in paragraaf 1 heeft NSI hier reeds plannen voor opgesteld.

De voorgestelde planmethodiek van het nieuwe bestemmingsplan sluit niet aan op deze voorgenomen renovatie van het winkelcentrum. Het mag duidelijk zijn dat het nieuwe bestemmingsplan minder mogelijkheden tot herontwikkeling worden biedt. Daarmee getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening.

3. Belang NSI

Het strak leggen van bebouwingsgrenzen rondom de winkelpanden van NSI beperken de bebouwingmogelijkheden van zowel bestaande en toekomstige huurders en daarmee ontwikkeling en bedrijfsvoering. Een nieuwe bouwaanvraag zal dan al snel niet passen in het bestemmingsplan. Zodoende wordt de functie op de locatie feitelijk zodanig beperkt dat de nu opgelegde bebouwingsgrenzen niet zien op de planperiode; het gebied zit immers voor tien jaar op slot, terwijl het duidelijk is dat er herontwikkeling moet plaatsvinden. Dit vermindert de kracht van de solide winkelvoorraad van NSI en tevens vindt daling van het vastgoed plaats.

Referentie
BG2012.010/U5224365
Datum
1 maart 2012

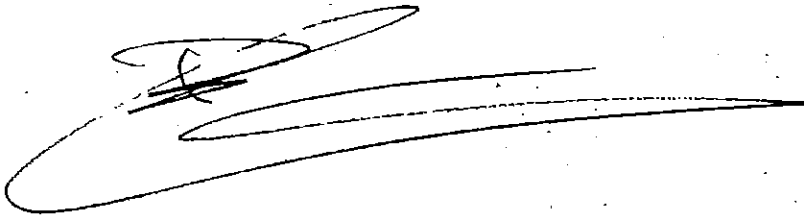
Conclusie

Gelet op de geplande herontwikkeling van de locatie en het beperken van het functioneren van de (toekomstige) huurders, verzoekt NSI om de bebouwingsmogelijkheden op De Heeg in stand te houden in het nieuwe bestemmingsplan.

NSI is gaarne bereid om een en ander nader toe te lichten en/ of te onderbouwen in een gesprek met u.

Hoogachtend,

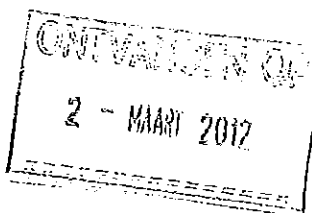
Namens NSI Winkels B.V. en NSI.



Mr D.A. Cleton (Cleton & Com)

cc Mw. J.E. van Eijk / Dhr. Ing. E.GM. Wessels MRE MRICS (NSI)

██████████
██████████
6228 ████████ MAASTRICHT



Aan:
De Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Maastricht, 01 maart 2012

Ingek. - 5 MAR 2012

Reg. nr.: 2012 10696

Betreft: zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan De Heeg-Eijldergaard-Vroendaal.

Geachte dames en heren van de Gemeenteraad van Maastricht,

Door middel van dit schrijven vraag ik u hierbij om een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan De Heeg-Eijldergaard-Vroendaal i.v.m. uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van mijn pand ██████████ te Maastricht.

In de nabije toekomst zal ██████████ twee verschillende eigenaren krijgen met verschillende bedrijfsactiviteiten t.w. een bedrijfsactiviteit op de begane grond met een eigen ingang, de andere activiteit zal plaats vinden op de 1^e en 2^e verdieping, eveneens met een eigen ingang. Daarnaast is het wenselijk/noodzakelijk dat er bij de splitsing van het gebouw ook 2 aparte bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd, zodat er betere controle is op de veiligheid van de bedrijven en nieuwe inbraakpogingen en dealen op eigen terrein voorkomen kunnen worden. Gezien de drugsproblematiek bij de tegenover het pand gelegen windmolen en ook recent op ons eigen terrein, hetgeen reeds bekend is bij ambtenaren en politie, alsmede de te verwachten toename van overlast door de geplande verplaatsing van coffeeshops naar de Köbbesweg, is het van het grootste belang dat er meer toezicht komt op de veiligheid, hetgeen door de aanwezigheid van bewoners kan worden gegarandeerd.

Bij de splitsing van het huidige complex dat meer dan 4000M3. groot is, zullen er twee compartimenten worden gerealiseerd van elk ca. 2000 M3, elk met een eigen bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteit op de begane grond zal zich gaan toeleggen op levering en verkoop van specialistische medische benodigdheden. Vergelijkbaar met het Groene Kruis met afhaalwinkel, maar dan meer gespecialiseerd op bepaalde doelgroepen. Een beperkte verkoop, zoals ook nu bij het Groene Kruis plaatsvindt, moet dan mogelijk zijn.

De bedrijfsactiviteit op de 1^e en 2^e verdieping is gelieerd aan bovengenoemde medische zorg. Vanuit de huidige verzorgingsmarkt komt de vraag om geopereerde, herstellende patiënten elders goedkoper onder te brengen. Dit zullen veelal patiënten zijn, die alleen in het AZM een specialistische ingreep kunnen ondergaan en voor controle na bijv. 1 week weer terug moeten komen in het AZM, maar hiervoor te ver weg wonen (bijvoorbeeld Groningen). Reeds in 2000 is er in samenspraak met de nu gepensioneerde bouwinspecteur T. Smeets een vergunning aangevraagd en verleend voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw met units met een eigen natte sanitaire ruimte in het huidige pand ██████████. Deze ruimten kunnen nu met slechts een kleine aanpassing geschikt worden gemaakt voor bovengenoemde doelgroep.

Het aanwezige dakterras biedt eveneens een ideale mogelijkheid om herstellende patiënten hiervan gebruik te laten maken.

In verband met de huidige economisch slechte tijd, waarin het moeilijk is om langdurige huurovereenkomsten af te sluiten en we steeds vaker de vraag krijgen om een ruimte te verhuren voor 2 à 3 maanden, is het zaak om zo efficiënt en creatief mogelijk met de beschikbare ruimten in het totale complex om te gaan. Dit garandeert inkomen en biedt tevens werkgelegenheid.

Daarom zouden wij graag het ontwerp bestemmingsplan uitgebreid zien met, zowel voor begane grond als voor de 1^e en 2^e verdieping van het pand [REDACTED] de mogelijkheid voor een bedrijfsfunctie, c.q. detailhandel en een woonfunctie.

Tot slot ben ik zo vrij om te wijzen naar de huidige functies van beide buurpanden, waar al geruime tijd zowel bedrijven als woningen zijn gevestigd met alle bijkomende activiteiten, die al jaren worden geaccepteerd. We zijn van mening dat de geplande activiteiten, die straks in onze bedrijfsruimten zullen gaan plaatsvinden, eveneens acceptabel zullen zijn voor onze omgeving.

In afwachting van een positieve reactie verblijf ik,

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'R' with a loop at the top and a long tail that curves back to the left.A black rectangular redaction mark covering the name of the sender.