

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 84 35 / G. Holband
Onderwerp Bouwaanvraag Japans-Chinees restaurant
Kop van Oost

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 20 JUN 2011

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO11.2587159

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Parkeren bij de Kop van Oost is de afgelopen periode in uw raad uitgebreid ter sprake gekomen. Daarom informeren wij u over de parkeeroplossing voor een Japans-Chinees restaurant in de commerciële plint van de Kop van Oost. Wij hebben besloten vergunning te verlenen op basis van een overeenkomst, waaruit blijkt dat bezoekers door middel van uitrijkaarten gebruik kunnen maken van parkeerplaatsen op het Sontplein. Op 10 mei liep de wettelijke termijn af waarbinnen wij een vergunningaanvraag moeten beoordelen. Inmiddels is de vergunning verleend en loopt de bezwaartermijn.

Kader

Een bouwaanvraag wordt getoetst aan vier verschillende kaders:

- het bestemmingsplan;
- de Groninger Bouwverordening;
- het Bouwbesluit en
- Welstand.

Alle vier verschillende toetsingskaders moeten akkoord zijn, voordat wij een vergunning verlenen. Op basis van de Bouwverordening doen wij de parkeertoets. Deze was eerst negatief. Vanuit het bestemmingsplan zijn er geen ontheffingen of vrijstellingen nodig. Dit betekent dat wij voor de beoordeling van de bouwaanvraag een korte proceduretijd hebben. Uiterlijk 10 mei moesten wij deze vergunningaanvraag daarom verleend of geweigerd hebben.

Probleem: komst restaurant past niet bij parkeeroplossing Kop van Oost

In 2009 heeft Heijmans de eerste fase van de Kop van Oost opgeleverd. Dit plan bestaat uit een commerciële plint op de begane grond en appartementen daar boven. In het onderliggende stedenbouwkundig plan is voor de commerciële plint gedacht in voornamelijk kantoorfuncties. De parkeerbehoefte van deze functies zou met name

overdag aanwezig zijn. 's Avonds is dan parkeerruimte beschikbaar voor bezoekers van bewoners. We noemen dit 'dubbelgebruik'.

Nadat de eerste bewoners hun intrek genomen hadden, is een stevige discussie gevoerd over de parkeergelegenheid voor deze bewoners. Uiteindelijk is vastgesteld dat deze in de parkeergelegenheid onder de Kop van Oost opgelost moet worden: het parkeren op straat is voor het bezoek van de bedrijven en voor het bezoek van de bewoners.

Op 1 februari jongstleden hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een Japans-Chinees restaurant in de commerciële plint van de Kop van Oost, 1^{ste} fase. Uit de noodzakelijke parkeertoets uit de Bouwverordening, blijkt dat de parkeerbehoefte niet in de openbare ruimte rond de Kop van Oost opgelost kan worden: bij de ontwikkeling van het plan is uitgangspunt geweest dat het straatparkeren overdag met name de commerciële plint bedient en 's avonds met name de bezoekers van de bewoners. Een restaurant is bij uitstek een voorziening die 's avonds publiek trekt. Het verwachte dubbelgebruik komt dus niet uit: verschillende doelgroepen gaan nu juist op hetzelfde moment van dezelfde parkeergelegenheid gebruik maken. Wij verwachten parkeeroverlast rond de Kop van Oost.

Afweging: vergunning weigeren of vrijstelling voor parkeren verlenen

De parkeertoets uit de Bouwverordening was in eerste ronde dus niet akkoord.

Aan de ene kant is de verwachte parkeeroverlast reden om de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren. Aan de andere kant kan dit betekenen dat de commerciële plint nog langer leeg blijft. Vanuit de ontwikkeling Eemskanaalzone is het echter van belang dat leegstand voorkomen wordt; voor de ontwikkeling van een gebied is het juist van belang dat ondernemers er willen investeren.

Wij kunnen een vrijstelling voor het parkeren verlenen, wanneer aanvrager een acceptabel alternatief voor weet te leggen. Op die wijze kan het verwachte parkeerprobleem ondervangen worden.

Mogelijke parkeeroplossing: uitrijkaarten voor het Sontplein

Binnen acceptabele loopafstand van de Kop van Oost ligt het Sontplein. Aanvrager heeft met de huidige gebruiker, Aprisco, een langjarig contract afgesloten over de afname van uitrijkaarten voor bezoekers van het restaurant. Aanvrager zal deze vervolgens uitreiken aan haar klanten. Op die manier wordt de parkeergelegenheid rond de Kop van Oost ontlast. Het tarief van de uitrijkaarten is voor de aanvrager van de vergunning hetzelfde als het tarief voor bewoners die op het Sontplein willen parkeren. Deze parkeeroplossing is voor ons acceptabel.

Keuze

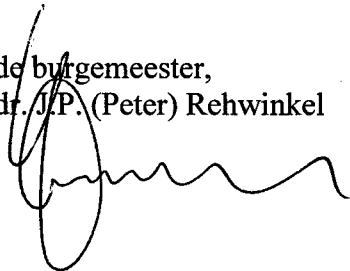
Samengevat hebben wij de volgende keuze gemaakt:

- De komst van een Japans-Chinees restaurant in de Kop van Oost is akkoord;
- De parkeerbehoefte van dit restaurant lost aanvrager duurzaam op;
- Een contract met de eigenaar van het Sontplein over uitrijkaarten is verkeerskundig een acceptabele oplossing;
- Met dit contract hebben wij een 'vrijstelling vanwege de beschikbaarheid van alternatieven' verleend;

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nieuwe ontwikkelingen zijn rond de Kop van Oost en deze vergunning-aanvraag, dan houden we u uiteraard op de hoogte.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

