

Bestuursdienst
Afdeling Juridische Zaken
Steller H. Meinderts
Onderwerp Bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

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

Telefoon (050) 367 81 08

Bijlage(n)

Ons kenmerk RO12.3096086

Datum - 7 JUN 2012

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in het kader van het project Versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen opgesteld. Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn. We hebben het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen ter informatie in de visietrommel gelegd.

Beheerplan

Het plangebied wordt begrensd door de Turfsingel/ het Schuitendiep in het westen, de Bloemstraat in het noorden, de Oostersingel /Oostersingeldwarsstraat/ Petrus Campersingel/Europaweg in het oosten en de Oosterhaven in het zuiden. Het Damsterdiep, de Oostersingel en de W.A.Scholtenstraat behoren niet tot het plangebied, omdat hier een tramlijn is geprojecteerd; deze wegen worden geregeld in een afzonderlijk bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is er in hoofdzaak op gericht de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en te beschermen. Tevens is het bouwplan voor de hoek Nieuweweg-Damsterdiep, waarvoor reeds een positief welstandsadvies is gegeven, op grond van het voorliggend bestemmingsplan toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.

Participatie, inspraak en overleg

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de Bewonersorganisatie Binnenstad-Oost en de Ondernemersvereniging Nieuweweg geïnformeerd over de doelstelling en procedure van dit plan. Tijdens dit overleg zijn enkele inhoudelijke opmerkingen gemaakt die voor zover mogelijk en wenselijk zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 hebben wij vrijgegeven voor inspraak en overleg. Tijdens de inspraaktermijn van 10 februari tot en met 8 maart 2012 zijn 6 inspraakreacties ingediend, die deels tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Een opmerking van de Groningen cityclub/MKB Nederland Noord heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Onderstaand is deze genoemd.

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

Inspraak

De inspraak heeft tot de volgende wijzigingen geleid:

- De cultuurhistorische waarden in het plangebied komen in het bestemmingsplan prominenter naar voren doordat een afzonderlijke afbeelding met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht en één grotere cultuurwaardenkaart, alsmede de volledige tekst van de beschrijving Beschermd stadsgezicht in de toelichting is opgenomen en doordat artikel 12 (Waarde beschermd stadsgezicht) enigszins is gewijzigd/aangevuld met een algemene beschrijving van het beschermd stadsgezicht.
- Waar zowel de bouw- als de goothoogte voorkomt, is een maximaal toegestane dakhelling voorgeschreven.
- De maximaal toegestane bouwhoogte op de hoek Nieuweweg-Damsterdiep was op de plankaart van de voorontwerpversie te hoog en daarom verlaagd met 4 meter (voorheen 22, nu 18 meter). De toegestane bouwhoogte voor de nog te realiseren bebouwing rond de tuin van Hommes was reeds vastgelegd conform de reeds vergunde bouwhoogte, met dien verstande dat in de voorliggende planversie een bouwstrookje langs de tuin is verlaagd naar een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- In de ontwerpversie van het bestemmingsplan is aan de Damsterkade de mogelijkheid gecreëerd om met een afwijkingsbevoegdheid een horeca-1 en/of horeca-2-gelegenheid te realiseren. Hierdoor is ter plaatse onder meer een restaurant mogelijk.
- De plankaart met bijbehorend voorschrift is zodanig aangepast dat veilig is gesteld dat ook onder het nieuwe bestemmingsplan het gebruik van de begane grond op Tuinstraat 38 als atelier een legale functie blijft.
- Er is naar aanleiding van de inspraak een aantal correcties doorgevoerd, waaronder op de afbeelding met beeldbepalende panden die abusievelijk niet het rijtje huizen aan de westzijde van de Agricolastraat weergaf. Voorts is in hoofdstuk 2 de 'tuin van Hommes' beschreven.

In het inspraakverslag dat bij de stukken in de visietrommel ligt en in paragraaf 7.2 van het bestemmingsplan zijn de wijzigingen uitgebreid gemotiveerd.

Overleg

Het overleg heeft ertoe geleid dat de afwijkingsbevoegdheid voor detailhandel aan de Bloemstraat zuidzijde is gewijzigd van 500 m² naar 400 m² verkoopvloeroppervlakte conform de regeling in bestemmingsplan Ebbingekwartier voor Bloemstraat noordzijde (lid 5.6.1).

Overige wijzigingen

Het voorliggend bestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp op de onderstaande punten, die in veel gevallen te maken hebben met de bestaande situatie en/ of aanstaande bouwplannen en/of voortschrijdend inzicht, gewijzigd. De hoofdopzet van het plan blijft echter onverkort gehandhaafd.

- De volgende wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding (plankaart). Conform een verleende vergunning is de bouwgrens ter plaatse van Voor 't voormalig klein poortje 10 en 11 aangepast; de plangrens van de bestemming Verkeer ter plaatse van het Schuitendiep is enigszins gewijzigd, c.q. beter aansluitend gemaakt op de grenzen van het bestemmingsplan voor de tram; ter plaatse van de Agricolastraat is de maximaal toegestane goothoogte toegevoegd; Oostersingel: 74 t/m 79 is aangepast overeenkomstig de feitelijke situatie; in de hoek Damsterkade-Oosterkade zijn de binnenterreinen ingetekend; de bouwhoogte ter plaatse van Damsterkade 1 is conform de tot nu toe geldende bestemmingsplanregeling.
- De vloerindex is geschrapt. Omdat er daardoor nog weinig schuifmogelijkheden meer zijn binnen de bouwgrenzen is voor de flexibiliteit een afwijkingsbevoegdheid met 2 meter voor overschrijding van het bouw- /maatvoeringsvlak opgenomen en zijn de gevellijnen, omdat zij overbodig zijn geworden, vervallen.
- In verband met de standaardisering van bestemmingsplannen is ervoor gekozen het begrip daghoreca te vervangen door de lichte vormen van horeca, c.q. horeca-1 en horeca-2.

Conform het horecabeleid zijn na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid ook lichte vormen van horeca mogelijk aan de Lijnbaanstraat en de Oostersingel en is aan de noordoostzijde van de Turfsingel horeca toegestaan door middel van een aanduiding op de verbeelding. In verband met de laatstgenoemde wijziging is de afwijkingsbevoegdheid voor horeca aan de Turfsingel geschrapt.

- Informatie over gebieden die niet behoren tot het plangebied en die voorts niet relevant is voor het plangebied is uit de tekst geschrapt.

Voorts zijn er enkele tekstuele, niet-inhoudelijke en/of ondergeschikte wijzigingen aangebracht.

Geluidontheffingen

Voor de hoek Nieuweweg-Damsterdiep is een hogere grenswaarde verkeerslawaaï nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. Deze hogere grenswaarde mag voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied echter niet hoger zijn dan 63 dB. De ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid wordt tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kan iedereen zienswijzen indienen.

Uitvoerbaarheid / grondexploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

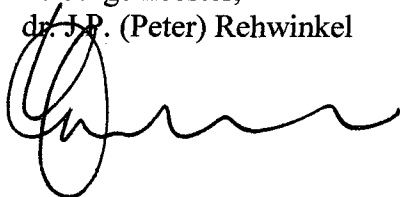
In bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 zijn geen ontwikkelingen voorzien die vragen om een exploitatieplan. Conclusie is dan ook dat voor dit bestemmingsplan geen grondexploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolg

Het plan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van 6 weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij uw raad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen leggen wij het plan voor vaststelling aan uw raad voor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

