

Onderwerp Informatie wijziging bestemmingsplan  
'Poelestraat-achterzijde'



Steller dhr. Dallinga

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 72 67 Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO14.4166523

Datum **20 FEB 2014** Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Met deze brief informeren wij u over een voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan 'Poelestraat-achterzijde'.

Op 30 november 2011 heeft u de bestemmingsplannen 'Grote Markt-Oostwand', 'Forum' en 'Poelestraat-achterzijde' vastgesteld. De drie deelbestemmingsplannen zijn gemaakt om de bouw van de nieuwe oostwand van de Grote Markt, het Forum en de nieuwe gevelwand van de Nieuwe Markt-zuidzijde (achterzijde van de Poelestraat) planologisch mogelijk te maken. Op dit moment is de uitvoering van de plannen volop in gang. Vindicat nadert z'n voltooiing, er wordt gebouwd aan de parkeergarage onder het Forum en aan de Nieuwe Markt begint de zuidelijke pleinwand voorzichtig vorm te krijgen.

Een van de nieuwe gevels komt op de plek van de voormalige Naberpassage aan de Poelestraat. Het is de bedoeling om hier één groot pand te maken, met een voorzijde aan zowel de Poelestraat als de Nieuwe Markt. Dit betekent dat ook de beide horecapanden bij de ingang van de passage worden gesloopt. Hierdoor ontstaan commercieel meer mogelijkheden en krijgt de Poelestraat een kwaliteitsimpuls.

In verband hiermee is het wenselijk dat de bouwregels van het huidige bestemmingsplan iets worden verruimd. Tevens wordt daarbij voorgesteld de bestemming van een van de detailhandelspanen in het plangebied te verruimen.

Met het oog hierop hebben wij een wijziging van het bestemmingsplan opgesteld ('Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde') en vrijgegeven voor overleg met de diverse overleginstanties.

### **Bouwplan**

Zoals inleidend werd opgemerkt maken de voormalige Naberpassage aan de Poelestraat en de beide horecabedrijven aan weerszijden van de ingang van de passage plaats voor één groot pand. Bij de invulling wordt concreet gedacht aan (dag)horeca. De horecafunctie kan zich uitstrekken over de begane grond en de (eerste) verdieping. Uiteraard zijn er ook mogelijkheden voor ander commercieel programma, dit binnen de kaders van het bestemmingsplan.

### **Ingang fietsenkelder**

Als gevolg van het beoogde bouwplan verdwijnt de voetgangersingang vanuit de Poelestraat naar de fietsenkelder onder de Nieuwe Markt. Realisatie van een grotere commerciële invulling is op een andere manier niet mogelijk. Dit gaat echter niet ten koste van een goede en veilige bereikbaarheid van de fietsenkelder. De geplande ingang vanuit de Poelestraat bood door de geringe breedte en de steile hellingbaan weinig comfort. Voor een kwalitatief goede en veilige fietsbereikbaarheid van de kelder is een paar jaar terug ingezet op het aanleggen van een “tapis roulant” bij in de Popkenstraat. De oorspronkelijke fietsingang aan de Poelestraat kon daarmee komen te vervallen. Lange tijd is gepuzzeld om deze als voetgangersingang te kunnen blijven gebruiken. Echter de lange smalle tunnel niet echt sociaal veilig te maken is. Daarnaast heeft is het sterk beperkend voor de inrichtingsmogelijkheden van de begane grond. Uiteindelijk kiezen we er voor om deze helemaal te laten vervallen.

Er komt één goed door een “tapis roulant” ontsloten fietsingang met daarnaast twee volwaardige en sociaal veilige voetgangers ingangen naar de fietsenkelder, één op de Nieuwe Markt tegen de Oostwand Grote Markt en één in het Forum. Daarmee is de fietsenstalling goed ontsloten.

### **Aanpassing bestemmingsplan**

De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan houdt in de eerste plaats een aanpassing van de bouwregels in voor de locatie rondom de voormalige Naberpassage. In het huidige bestemmingsplan is de bouwhoogte geregeld door een minimum- en maximaantal bouwlagen voor te schrijven en de maximale bouwhoogte van de bouwlagen te regelen. Het minimumaantal bouwlagen is drie, het maximaantal is aan de zijde van de Poelestraat vier en aan de zijde van de Nieuwe Markt drie. De hoogte van de eerste bouwlaag mag niet meer bedragen dan 4,50 meter en van de overige bouwlagen niet meer dan 3,50 meter. Ons college is op grond van het bestemmingsplan bevoegd om van het minimum- en maximaantal bouwlagen met ten hoogste één bouwlaag af te wijken.

In de partiële herziening is een minimumaantal bouwlagen van twee bij recht toegestaan. De maximale hoogte van een bouwlaag is daarin verruimd tot 6 meter.

Daarnaast is volgens de partiële herziening horeca bij recht ook in de tweede bouwlaag toegestaan. Nu is dat alleen mogelijk wanneer ons college gebruik maakt van een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

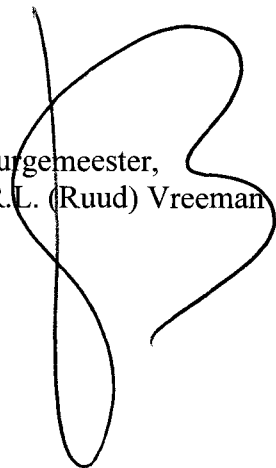
Verder voorziet de partiële herziening in een verruiming van de mogelijkheden om de functie te veranderen van een tweetal detailhandelspanden in het plangebied. Eén van deze panden is bij de ontwikkeling betrokken. Volgens het huidige bestemmingsplan heeft de bebouwing aan de voorzijde van de Poelestraat en aan de achterzijde (nieuwe gevelwand Nieuwe Markt) de bestemming Centrum, waarbij een menging van functies is toegestaan. Bij de detailhandelspanden kan omschakelijking van detailhandel naar één van de andere functies, die binnen de bestemming Centrum worden genoemd, alleen worden toegestaan, wanneer de detailhandelsfunctie gedurende een jaar gestaakt is geweest. Dit beperkt de mogelijkheden om, wanneer daaraan in de toekomst behoefte mocht zijn, een andere passende bestemming aan het pand te geven. In de partiële herziening is deze beperking geschrapt.

Overigens is er goed overleg met de zittende huurders van de betrokken panden. Bij de totstandkoming van de huurcontracten is rekening gehouden met de gebiedsontwikkeling, de huurtermijnen zijn hier zoveel mogelijk op afgestemd. In het enkele geval van huurontbinding zullen wij de betrokken partij faciliteren bij het zoeken naar passende huisvesting.

De komende tijd gaan wij over de bestemmingsplanwijziging overleg voeren met de provincie en andere overleginstanties, waaronder de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarna wordt medio dit jaar de procedure gestart die moet leiden tot de vaststelling van de bestemmingsplanwijziging. (zienswijzenprocedure). Wij verwachten dat we u eind 2014 de bestemmingsplanwijziging ter besluitvorming kunnen voorleggen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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

