

Onderwerp Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand



Steller Elzò Dijkhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050)3678297 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4616205
Datum 17-09-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

De vaststelling 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand' / beeldkwaliteitsplan 'Grote Markt Oostwand' is behandeld in uw raadscommissie R&W van 3 september 2014. Daarbij heeft u aangegeven bedenkingen te hebben bij een Oostwand met een overbouwning van de toekomstige Naberstraat tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt (model 3). Ook wij hebben bedenkingen bij model 3. Ons college kan zich uw zorgen goed voorstellen. Juist daarom hebben wij besloten de overbouwning niet toe te staan, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit wel te doen en dan ook nog onder zeer strenge voorwaarden. Met deze brief willen wij u laten weten hoe wij verwachten tot een kwalitatief goede ontwikkeling met een hoogwaardige invulling van de Oostwand te komen en wat de betrokkenheid van uw raad daarbij is.

Aan het begin van het planproces heeft uw raad ons uitdrukkelijk verzocht marktpartijen te betrekken bij de ontwikkeling van de Oostwand van de Grote Markt. Met die opdracht zijn wij aan de slag gegaan en na een strenge selectie heeft Volker Wessels Vastgoed (VWV) de ontwikkelopdracht gekregen. Zij overtuigden met een goed plan van aanpak met de bijbehorende ambities op architectuurniveau. Hun eerste opzet was veelbelovend. Op dat moment waren voldoende commerciële partijen geïnteresseerd om zich in het te ontwikkelen complex te vestigen. Binnen een tijdsbestek van 6 à 7 jaar is de vraag naar commercieel vastgoed landelijk maar ook in Groningen radicaal gewijzigd. "Kleinere" eenheden elders in de stad kwamen leeg te staan en zijn moeilijker dan voorheen te vullen. Door het plots groter wordende aanbod van leegstaande winkeleenheden daalde de belangstelling voor de Oostwand. De crisis en de toenemende internetverkopen maakten de "kleinere" ondernemers nog meer kopschuw om juist nu te gaan investeren. Uit onderzoek is gebleken dat er vraag is naar grotere winkelformules. Elders in de binnenstad kunnen deze formules moeilijk toegevoegd worden. Juist aan de Grote Markt kan dat mogelijk worden gemaakt door in het bestemmingsplan een ruimer gebied aan te wijzen waar de straat kan worden aangelegd. Hierdoor kan er binnen het blok worden geschoven en kan een groter

winkelvloeroppervlak worden ontwikkeld. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om een waardevolle aanvulling op het bestaande winkelaanbod te creëren. Dat heeft VWV doen besluiten om haar bakens te verzetten en zich meer te gaan richten op de grote partijen in de retail. Deze partijen hadden in het verleden belangstelling getoond, maar haakten toen noodgedwongen af vanwege de nadruk die er lag op het realiseren van meerdere kleine volumes. VWV heeft daarom een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Ons college heeft besloten positief te reageren op dit verzoek om meer flexibiliteit in de invulling.

Samen met Thomas Müller, de supervisor van de Oostwand, is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om verschillende programma's een plaats te bieden in de Oostwand. Deze zijn verwerkt in het aangepaste beeldkwaliteitsplan Grote Markt – Oostwand van 13 juni 2014. Ook het oorspronkelijke plan is hierbij meegenomen (model 1). In model 2 verschuift de verbindingstraat naar het zuiden. Binnen dit model is er een mogelijkheid opgenomen om met een luchtbrug een verbinding tot stand te brengen tussen beide volumes aan weerszijden van de straat. Model 3 gaat nog een stap verder. Bij dit model is sprake van een overbouw van een beperkte diepte aan de zijde van de Grote Markt en aan de Nieuwe Markt. Het is hierdoor mogelijk in de doorgang veel daglicht van boven toe te laten.

De drie gepresenteerde modellen geven uitdrukking aan legio ruimtelijke mogelijkheden. De inzet van de herziening van het bestemmingsplan is meer flexibiliteit in het plan mogelijk maken. Er is voor gekozen om drie mogelijke modellen uit te werken en te voorzien van kwaliteitseisen. Er zijn uiteraard ook tussenvarianten mogelijk. Het schrappen van één van de modellen zou ook een voorstel tussen deze modellen in onmogelijk maken. Wanneer model 2 het maximale ruimtelijke kader zou zijn, zouden varianten met bijvoorbeeld een grotere luchtbrug, een hogere luchtbrug, of een overbouw van bijvoorbeeld slechts één bouwlaag op de vijfde verdieping niet mogelijk zijn. Terwijl deze varianten in combinatie met een kwalitatief hoogstaand programma mogelijk wel aan uw en onze eisen voldoen. Om ook ruimte te kunnen bieden aan deze alternatieven met een lichtere ruimtelijke impact dan het maximale ruimtelijke beslag van model 3 hechten wij er belang aan om model 3 als maximaal ruimtelijk kader te blijven hanteren.

Model 1 en 2 staan bij u en ons niet ter discussie. Voor model 3 geldt dat niet. In ons bestemmingsplan hebben we daarom opgenomen dat dit model niet wordt toegestaan tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit wel te doen en dan ook nog onder zeer strenge voorwaarden. Wat ons betreft komt dit alleen aan de orde als er programmatisch een uitzonderlijke kwaliteit aangeboden wordt die op een andere wijze niet te realiseren is en die een substantiële meerwaarde heeft voor de (binnen) stad. Daarbovenop moet het plan voldoen aan een aantal strenge kwalitatieve en financiële eisen. Uw raad heeft er terecht op gewezen dat wij aan deze eisen vast moeten houden. VWV dient aan te tonen dat aan deze programmatische, kwalitatieve en financiële eisen wordt voldaan. Daarbij valt te denken aan het realiseren van openheid in de wanden van de Naberstraat op de verdiepingen, het garanderen van levendigheid in de straat door deze af te zomen met kleinere functies op de begane

grond en eerste verdieping en daglichttoetreding van bovenaf over een groot deel van zijn lengte. Dit alles om te voorkomen dat een passage die zou gaan lijken op de oude Naberpassage (een beeld dat bij enkelen van u wordt opgeroepen) zal worden gerealiseerd. Voldoet VWV daaraan dan zullen we slechts toestemming verlenen nadat we u geconsulteerd hebben en kunnen rekenen op draagvlak binnen uw raad. Dit vanzelfsprekend aan de hand van een concreet en compleet plan (invulling en ontwerp).

Geen verplichting

Het verlenen van vrijstellingen is een bevoegdheid van ons college. In dit geval, waarin wij de gevoeligheid bij u kennen en waarbij het gaat om de huiskamer van de stad, consulteren we zoals toegezegd uw raad bij de besluitvorming. We zijn niet verplicht mee te werken aan de vrijstellingsmogelijkheid. We vragen van VWV dat zij ons regelmatig op de hoogte brengen van de ontwerpstappen en tussentijdse presentaties geven. Daarbij zullen we er bij VWV op aandringen met meerdere varianten te komen op het moment zij de invulling van het complex rond hebben en met het ontwerp aan de slag gaan. Wij kunnen ons voorstellen dat deze tussenstappen vergezeld van het advies van de stadsbouwmeester en de supervisor ook aan u worden voorgelegd.

Wellicht ten overvloede melden we u dat, mocht het planproces naar onze mening niet naar tevredenheid verlopen, we altijd kunnen besluiten de grond niet te verkopen. In dat geval zal er een andere ontwikkelaar gezocht moeten worden. Van dat laatste gaan we uiteraard niet uit.

Participatie

Naar aanleiding van een vraag in uw raadscommissie over participatie kunnen wij u melden dat we met VWV in overleg treden over de wijze waarop we de Groninger bevolking in de komende fase het beste kunnen betrekken bij de plannen. Wij zullen u hierover nader informeren.

Wij vertrouwen erop u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink