

Onderwerp Voortgang Toekomstvisie A-kwartier

Steller Guust Baartmans



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 14 050                      Bijlage(n) 1                      Ons kenmerk 5315090  
Datum 28-10-2015                      Uw brief van                      Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Begin april 2015 hebben we u per brief (#4942103) geïnformeerd over het vervolgproces voor de toekomst van het A-kwartier. Zoals daarbij is aangegeven is de aanpak gericht op drie parallelle sporen:

1. Continue aanpak overlast en drugs
2. Opstellen toekomstperspectief met alle direct betrokkenen van het A-kwartier
3. Uitwerking en borging (waaronder de planologische kaders en een mogelijk uitvoeringsprogramma)

Op 30 april 2015 is met belangstellenden en raadsleden een informele startbijeenkomst gehouden. In nauwe samenspraak met bewoners, ondernemers, eigenaren wordt intensief gewerkt aan een toekomstperspectief voor het noordwestelijk deel van de binnenstad. Door betrokkenen zijn uiteenlopende ideeën voor de toekomst van de buurt ingebracht.

Dit moet resulteren in een toekomstperspectief dat kaders biedt voor de gewenste ontwikkeling en daarmee concrete handvatten biedt aan alle betrokkenen. Aansluitend zal een agenda voor de periode 2016-2020 met voorstellen en maatregelen worden opgesteld. Een agenda met voldoende flexibiliteit om op ontwikkelingen en ervaringen in te spelen en wordt op regelmatige basis geactualiseerd.

Wij willen u graag informeren over de voortgang van dit proces.

#### **Uitgangspunten Bestemmingsplan Vishoek-Hoekstraat-Muurstraat**

Zoals reeds bij het Voorbereidingsbesluit op 18 februari 2015 is aangegeven gelden de volgende uitgangspunten:

- Prostitutie in Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat wordt per 1 januari 2016 beëindigd
- Seksinrichtingen in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat worden via een partiële herziening van het bestemmingsplan Binnenstad wegbestemd
- Gestreefd wordt naar een woningaanbod voor verschillende doelgroepen: alleenstaanden, gezinnen en ouderen, die bewust kiezen voor wonen in een van de mooiste delen van de historische binnenstad. Uitbreiding van kamerverhuur wordt daarom niet toegestaan, voor nieuw te realiseren woningen geldt een minimaal oppervlak van 50 m<sup>2</sup> GBO.

De uitgangspunten voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan treft u aan als bijlage bij deze notitie.

### **Toekomstvisie A-kwartier**

#### *Het gebied*

De toekomstvisie richt zich op het noordwestelijke deel van de binnenstad van Groningen: van de Noorderhaven en Lopende Diep tot aan de Vismarkt en de Brugstraat. Van de Hoge der A tot aan de Oude Boteringestraat, uitgezonderd het gebied wat ligt tussen Zwanestraat, Stoeldraaijerstraat, Vismarkt en de Guldenstraat. We noemen dit het A+-kwartier. De focus ligt op een kleiner gebied. In dit gebied liggen de Derde, Vierde en Vijfde Drift, de Vishoek, de Hoekstraat, de Muurstraat en de Visserstraat.



Voor de toekomstvisie is de RUG als partner van groot belang. De RUG streeft naar een andere invulling en renovatie van het Harmoniegebouw. Door de aangrenzende straten De Laan, de Uurwerkersgang, de Turfmolenstraat en de Kleine en Grote Kromme Elleboog te betrekken in de toekomstvisie kan hierop worden ingespeeld.

#### *Wonen en werken*

In het plangebied wonen ca. 3.500 bewoners. Bijna 65 procent is jonger dan 30 jaar. Dit bepaalt voor een groot deel het karakter van de buurt. Dit wordt door niet iedereen als positief ervaren. Vanuit het oogpunt van duurzame gebiedsontwikkeling is het wenselijk dat de balans met andere doelgroepen hervonden wordt.

Dit deel van de binnenstad kent een relatief grote verscheidenheid aan economische activiteiten:

- sterke vertegenwoordiging van het kleinbedrijf; de directe betekenis voor de wijk is relatief groot; de kleinschalige bedrijven gedijen goed in het binnenstedelijke milieu; verwacht mag worden dat er tussen bedrijven synergetische relaties zijn; een deel van de bedrijven zijn naar buiten gericht en/of moeten het hebben van de passant
- opvallend is dat de vrije beroepen goed vertegenwoordigd zijn in de wijk,

- de wijk biedt plaats aan een aantal gerenommeerde IT-bedrijven
  - de verscheidenheid aan horeca zaken is relatief groot; opvallend zijn de vele daghoreca zaken aan de doorgaande fietsroutes en een concentratie aan het Uurwerkersplein en de Grote Kromme Elleboog)
  - op dit moment biedt de wijk nog plaats aan werkruimten voor ca. 80 prostituees; dit stopt eind 2015
  - de RUG is met Academie- en Harmoniecomplex alsmede met het vele verspreide bezit sterk in de wijk vertegenwoordigd; de directe betekenis voor de wijk is minder duidelijk
- Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het Bestemmingsplan Binnenstad

De wijk is bij uitstek geschikt voor kleinschalige bedrijven met een duidelijke relatie met de stad zoals bijvoorbeeld ambachtelijke werkplaatsen met een etalage- en verkoopfunctie. Deze 'ambachten 2.0' dragen bij aan een prettig 'leefstraat milieu' met een positieve uitstraling naar de buurt.

De wijk biedt vele mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid. Naast de genoemde werkplaatsen is de wijk geschikt voor start-ups bedrijvigheid. Door de synergie met de aanwezige faculteiten van de RUG ligt hier een win-win situatie in 't verschiet.

*Toekomstvisie wordt gebaseerd op ideeën en initiatieven vanuit de buurt*

Uitgangspunt bij het opstellen van de toekomstvisie is dat allereerst goed wordt geluisterd naar wat er leeft in de buurt en welke ideeën men heeft over de toekomst van de eigen woon- en werkomgeving. Wij werken dus niet van tevoren voorstellen uit om die vervolgens aan de buurt voor te leggen. Wij nodigen juist bewoners, eigenaren en ondernemers actief uit om met ideeën en voorstellen te komen. Daarmee wordt de basis voor de gebiedsvisie gelegd door bewoners, ondernemers en eigenaren.



Sinds begin april 2015 wordt intensief overleg gevoerd met bewoners, ondernemers en eigenaren. Vanuit de bewonersvereniging A-kwartier is een werkgroep ingesteld waarmee zeer regelmatig wordt overlegd over de uitwerking van de ingebrachte ideeën en voorstellen tot concrete maatregelen. Ook andere maatschappelijke organisaties (Vrienden van de stad, Stichting Promotie Centrum, e.a.) worden steeds uitgenodigd voor bijeenkomsten en excursies.

Met belangstellenden hebben we inmiddels twee keer door de wijk gelopen om elkaar te laten zien wat goed is, wat beter kan en waar kansen liggen. Ook is in september een excursie naar de binnenstad van Deventer georganiseerd, waar de aanpak vanuit een vergelijkbare situatie tot zichtbaar succes heeft geleid. Met een zeer geanimeerd gezelschap hebben we - na een toelichting op de aanpak en samenwerking tussen partijen - tal van inspirerende voorbeelden bezichtigd. Aan de excursie hebben ook enkele raadsleden en de beide betrokken wethouders deelgenomen.

Ook met de Rijksuniversiteit zijn de eerste gesprekken gevoerd over de afstemming van de ideeën voor het A-kwartier en de toekomstige plannen voor het Harmoniecomplex.

Ook met andere stakeholders (o.a. Lefier, Scheepvaartmuseum) wordt binnenkort het overleg gestart.

### *Contouren van een toekomstvisie*

Ideeëngenerator:

Op 8 april, 30 april en 25 augustus hebben we brede bijeenkomsten georganiseerd, hier zijn veel ideeën geopperd. Die zijn weergegeven in de volgende impressie:

Al deze ideeën kunnen worden samengevat in drie centrale thema's, resp. ambities:

- I. Realisatie van groene leefstraten
- II. Kleinschalige bedrijvigheid
- III. Mix van bewoners

#### I. Groene leefstraat

Met uitstraling, duurzaamheid, kwaliteit, en ruimtelijke samenhang kunnen we een gezonde en veilige leefomgeving maken. Dit kan bijvoorbeeld door:

- meer groen in de straten
- versterken van het verblijfskarakter van straten
- verbinden, als een lint aan elkaar, van straten met verblijfskwaliteit
- toepassen van duurzame materialen
- toepassen van lichte kleuren voor meer reflectie
- toepassen van sfeervolle verlichting
- uitbreiden van stallingmogelijkheden voor fiets en auto
- meer gebruik maken van de beschikbare openbare ruimte door het reguleren van de toegang voor het gemotoriseerde verkeer

#### II. Kleinschalige bedrijvigheid

Met een levendige mix van kleinschalige bedrijvigheid willen we de economische betekenis vasthouden en zo mogelijk versterken. Dit kan bijvoorbeeld door:

- kansen bieden aan kleinschalige bedrijven met een positieve uitstraling naar de buurt zoals open ateliers, werkplaatsen en ambachten 2.0
- kansen bieden aan innovatieve en actieve sectoren en bedrijvigheid, zoals start-ups
- bieden van werkruimte en faciliteiten aan pas afgestudeerden zodat de mbo, hbo en wo student aan de stad wordt verbonden (versterkt ook de kennisinfrastructuur),
- inspelen op actuele ontwikkelingen (bijvoorbeeld het stimuleren van betaalbare slaapgelegenheden: B&B),
- zorgen voor het hierbij passende aantrekkelijke vestigingsklimaat.

groene LEEFSTRAAT lichte bedrijvigheid uitbreiding OPENBARE  
 RUIMTE meer fietsenstallingen mix van bewoners mix van functies  
 AUTOLUW bezonning hoog bouwen invulling eengezinswoningen  
 FIETSENSTALLINGEN inpandig terras horeca openingstijden  
 VENSTERTIJDEN harmoniecomplex SHARED SPACES VERBLIJFSTRAAT  
 handhaving gemeente geen museum LEEFBAAR WERKBAAR  
 WOONBAAR fraaie woonboten dure appartementen SAMENWERKEN  
 RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN universitair medisch centrum  
 groningen parkeereffecten STEGEN openen of sluiten LEEGSTAND  
 krakers jongeren starters betaalbare woningen TREKPLEISTER  
 toerisme kinderdagverblijven SFEER minder stenig rozenstraat niet te  
 algemeen KLEINE INITIATIEVEN blauwe regen VOORZIENINGEN  
 voor gezinnen sociale diversiteit kleine plekjes bestrijden drugsoverlast  
 wandelroute MINDER STUDENTENPANDEN profiel diepenring  
 aanpassen WANDELEN LANGS GRACHT goede fietsenstallingen  
 bankjes TOEGANKELIJKHEID kinderwagen rollator meer kleur GROEN

overleg van de 07 april, 01 april en 21 augustus 2011 door de bewoners, gemeente en onderzoekers van het  
 4 kerkeren park deventer en wethouders van gemeente deventer voor het A-kwartier

### III. Mix van bewoners

Met de ambitie wonen voor diverse doelgroepen willen we de eenzijdige bewoning (studenten) meer in balans brengen met andere doelgroepen.

Dit kan bijvoorbeeld door:

- vergroten van divers woningaanbod, met kleinschalige woningen voor eenoudergezinnen; woningen met een extra slaapkamer voor als de kinderen langskomen,
- inspelen op de groei van thuiswerken, met een extra slaap- of werkkamer met hoge snelheid internet verbinding
- inspelen op de behoefte aan pied-à-terre woningen; kleine woningen met hoog voorzieningenniveau,
- de voorzieningen die gevraagd worden op peil brengen en houden.

### *Kansen en bedreigingen*

We zien de volgende kansen voor het A+-kwartier

- Functies met duidelijke relatie met de stad (ambachten 2.0)
- Aantrekkelijkheid vergroten (drift als inkijs; herstel gangen; aankleden openbare ruimte)
- Openbare ruimte als groene verblijfsruimte/groene verbindingroute
- Synergie door mix van functies: wonen, werken, studeren, leisure
- Toename waarde vastgoed (langere termijn)
- Ambities RUG binnenstadscampus; toekomstige invulling en renovatie Harmoniecomplex met aangrenzende ruimte
- Benutten leegkomende ruimten
- Stallingsmogelijkheden (fiets/auto)
- Bouwgroepen (communities voor wonen en werken)

Terwijl rekening moet worden gehouden met de volgende bedreigingen

- Verval door leegstand

Wanneer investeringen achter- of uitblijven, omdat de eigenaren geen vertrouwen hebben in de toekomst van het gebied, onvoldoende mogelijkheden hebben om verbouwplannen te financieren dan wel onvoldoende vertrouwen hebben in de opbrengstmogelijkheden is de kans groot dat de panden leeg komen te staan en niet langer adequaat onderhouden worden. Dit kan snel leiden tot verval van de betreffende panden.

- Overlast

De in het gebied voorkomende overlastsituaties zijn drugsoverlast en overlast ten gevolge van jonge bewoners en bezoekers van de binnenstad.

Drugsoverlast wordt met succes aangepakt door een reeks van maatregelen. Overlast door jonge stadigers en studenten is moeilijker te beperken. De overlast is meer incident gebonden.

### **Uitwerking routekaart: Van droom naar daad**

Voorop staat dat de gebiedsaanpak tot een stevige imagoverbetering van het gebied en daarmee een gunstig investeringsklimaat in de drie straten moet leiden. In de toekomstvisie wordt uitgegaan van een geleidelijke transformatie op basis van een "routekaart voor de toekomst": een procesmatige, meerjarige aanpak, in nauw overleg met alle betrokken partijen.

### *Investerings in particuliere panden*

Het wegvallen van de opbrengsten van de prostitutiepanden zal naar verwachting een transformatie teweegbrengen. Zonder direct regie te voeren wordt ingezet op de bestendinging van een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat.

In verband met onevenredig beslag op gemeentelijke middelen zal de gemeente de prostitutiepanden niet verwerven. Verondersteld wordt dat de perspectieven voor de vastgoedmarkt in het A-kwartier zodanig gunstig zijn dat de huidige eigenaren of hun opvolgers de investeringen in het vastgoed zelf kunnen oppakken binnen een realistisch exploitatiemodel. Dit willen we actief stimuleren en ondersteunen.

Hiertoe wordt momenteel onderzocht hoe ver- en nieuwbouw zo goed mogelijk kan worden ondersteund door bijvoorbeeld het vergunningentraject optimaal te begeleiden en door een samenwerkingsverband met de verschillende eigenaren in te richten. Tevens worden de mogelijkheden van een stimuleringsregeling onderzocht.

Naast de realisatie van een mix van wonen en werken voor uiteenlopende doelgroepen wordt de mogelijkheid om fietsen binnen de panden te stallen betrokken.

Met enkele eigenaren en/of hun adviseurs wordt overleg gevoerd over de voorbereiding van de eerste concrete renovatieplannen in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat binnen de genoemde uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied.

De eerste (ver-)bouwinitiatieven tekenen zich af. Voor de panden Muurstraat 19-21 (vml. seksshop) en Hoekstraat 39 zijn bouwplannen ingediend voor een omgevingsvergunning. Naar verwachting zal voor het eind van het jaar worden gestart met de renovatie van Muurstraat 19-21 voor een tweetal woningen.

### *Investerings in het publieke domein*

Met de bewonerswerkgroep A-kwartier worden de komende maanden de concrete vertaling, haalbaarheid, prioriteitsstelling en rolverdeling bij de realisatie van de voorstellen voor de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt. Waar mogelijk wordt hierbij aangesloten bij reeds gepland onderhoud in de openbare ruimte zoals.

- Aanpak/aanleg voorzieningen (riool, energie, e.d.) voor de woonschepen aan de Noorderhaven (in uitvoering)
- Herinrichting/herprofilering Diepenring
- Herstraten rijbaan De Laan en Vijfde Drift Noorderhaven (volgens concept programma 2016)

Voor de inrichting van de groene leefstraten, speelplekken, etc. worden concrete voorstellen uitgewerkt. Tevens wordt aandacht besteed aan tijdelijke maatregelen om te voorkomen dat de buurt door leegstand zou verloederen.

Omstreeks de jaarwisseling leggen wij uw raad een routekaart voor die ook een globaal inzicht in de kosten zal geven

### **Flankerende maatregelen**

#### *Uitstapprogramma prostitutie*

Aan de prostituees die willen uitstappen uit het métier wordt begeleiding en ondersteuning aangeboden. Wij hebben Terwille en MJD ingeschakeld om hieraan uitvoering te geven. Hiermee is medio 2015 gestart. Over de uitvoering van dit programma zal afzonderlijk worden gerapporteerd.

### *Openbare orde en veiligheid*

Wij streven naar een duurzaam en aantrekkelijk woon- en leefklimaat in het A-kwartier. Dit is essentieel voor het vertrouwen van de (huidige en toekomstige) eigenaren, ondernemers en bewoners die worden uitgedaagd in hun panden te investeren. De taxaties van het vastgoed vallen op dit moment relatief laag uit door de aanwezigheid van de prostitutie in de straten. Commerciële partijen (makelaars, investeerders, banken) mogen het vastgoed niet zonder meer waarderen op grond van een optimistische toekomstverwachting, met een neerwaarts effect op de investeringsruimte/-bereidheid.

Zodra de meeste panden zijn gerenoveerd en nieuwe functies huisvesten en de openbare ruimte hier en daar is verbeterd, mag worden aangenomen dat de overlast aanzienlijk zal verminderen. Daartoe wordt afgestemd tussen de concrete voorstellen uit de Toekomstvisie (*in voorbereiding*) en de maatregelen openbare orde en veiligheid. Dit zal ook met de bewoners en andere belanghebbenden worden afgestemd.

Door ook na het vertrek van de prostitutie een verhoogde en effectieve inzet op de aanpak van de overlast te continueren kan het vertrouwen van de markt in de toekomst van dit gebied worden bestendig. Een voorstel over de voortzetting van de aanpak van de overlast zal separaat aan uw raad worden voorgelegd.

### **Communicatie**

Naast het intensieve overleg met bewoners, eigenaren en andere stakeholders worden de volgende activiteiten voorbereid:

- Voor het gebied wordt - zo mogelijk gezamenlijk met bewoners en eigenaren - een campagne uitgewerkt om de imagooverandering van het gebied te promoten
- De bewonersvereniging A-kwartier verzorgt tijdens Let's Gro enkele rondleidingen door de buurt. Indien mogelijk worden daarbij de eerste verbouwplannen gepresenteerd
- Feestelijke start renovatie Muurstraat 19/21, eind 2015, als aftrap voor de transformatie van het A+-kwartier

### **Vervolgstappen**

- Presentatie concept gebiedsvisie met 'routekaart' voor maatregelen 2016-2020 - dec. 2015
- Ontwerp bestemmingsplan Vishoek-Hoekstraat-Muurstraat in procedure - jan. 2016
- Voortzetting maatregelen openbare orde en veiligheid - jan. 2016
- Vaststelling gebiedsvisie met 'routekaart' voor maatregelen 2016-2020 - voorjaar 2016
- Vaststelling bestemmingsplan Vishoek-Hoekstraat-Muurstraat - Q2 2016

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

## **Uitgangspunten bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat**

### **Inleiding**

Met ingang van 1 januari 2016 wordt de prostitutie in het A-kwartier beëindigd. Per die datum treedt de wijziging van bijlage 10 (Aanwijzingsbesluit (concentratie-) gebieden prostitutie-inrichtingen, escortbedrijven en seksinrichtingen) van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Groningen 2009 (APVG) in werking. Vanaf dat tijdstip is het exploiteren van een prostitutie-inrichting uitsluitend nog toegestaan in het Concentratiegebied Centrum Zuid-West / de Nieuwstad. De verleende exploitatievergunningen voor prostitutie-inrichtingen in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat vervallen met ingang van die datum.

De beëindiging van de prostitutie is aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan moet uitnodigen tot nieuwe initiatieven, maar moet tegelijkertijd voorkomen dat door een ongewenste invulling van de leegkomende prostitutiepanden er opnieuw leefbaarheidsproblemen ontstaan (bijvoorbeeld door omzetting van deze panden in kamerverhuur). Het op 26 november 2014 vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad biedt onvoldoende mogelijkheden om hierop te sturen. Bovendien is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan besloten de prostitutiepanden voorlopig nog positief te bestemmen en hebben deze op de verbeelding (kaart van het bestemmingsplan) de aanduiding 'seksinrichting' gekregen (dit in afwachting van de uitspraak van de Raad van State over bijlage 10 van de APVG). Ook dit moet nu worden aangepast.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de Woonvisie, die de gemeenteraad op 24 juni 2015 heeft vastgesteld. In de visie is beleid ontwikkeld om beter te kunnen sturen op kamerverhuur, woningsplitsing en de bouw van kleine appartementen. Hiervoor zijn een aantal nieuwe instrumenten geïntroduceerd, die in het kader van de toepassing van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening 2015 zullen worden ingezet, zoals een vergunningplicht voor het bouwkundig splitsen van woningen in kleine appartementen, de woonvormingsvergunning en de leefbaarheidstoets. Daarnaast is in de Woonvisie inperking van bestemmingsplanruimte aangekondigd door het opstellen van facetbestemmingsplannen voor specifieke wijken. Met het oog hierop wordt inmiddels gewerkt aan een facetbestemmingsplan voor de schilwijken en de binnenstad. Het bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat loopt hierop vooruit. De regeling in dit bestemmingsplan zal uniform zijn aan de facetregeling die zal gaan gelden voor de binnenstad.

### **Huidige planologische situatie**

#### *Bestemming*

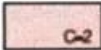

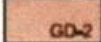
In het huidige bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld 26 november 2014) hebben de prostitutiestraten de enkelbestemming:

- Gemengd – 1 (Muurstraat)
- Gemengd – 2 (Vishoek, Hoekstraat)
- Centrum – 2 (hoekbebouwing Oude Boteringestraat, Oude Kijk in 't Jatstraat, hoek Visserstraat-Vishoek).



Zie onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenstad.



	C-2	Centrum - 2
	GD-1	Gemengd - 1
	GD-2	Gemengd - 2

Binnen de bestemmingen Gemengd – 1 en Gemengd – 2 zijn toegestaan:

- **maatschappelijke en zakelijke dienstverlening** (alleen op de begane grond, tenzij deze functie ook op de verdieping(en) aanwezig is);
- **wonen**, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt;
- **detailhandel**, uitsluitend op de als zodanig aangeduide percelen (betreft bestaande detailhandelspanden);
- **horeca** in de categorieën horeca - 1 t/m horeca – 3 of horeca – 5 op de als zodanig aangegeven percelen (betreft bestaande horecapanden);
- **bedrijven** in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of, indien als zodanig aangeduid, categorie 3.1 (bestaand categorie 3.1-bedrijf);
- **culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën**;
- seksinrichtingen, uitsluitend op de als zodanig aangeduide percelen (betreft bestaande seksinrichtingen).

Binnen de bestemming Centrum – 2 zijn volgens het geldende bestemmingsplan daarnaast ook **detailhandel** en **daghoreca** toegestaan (zonder dat dit beperkt is tot de bestaande detailhandels- of horecapanden). Wonen is hier alleen op de verdiepingen toegestaan.

### *Bouwregime*

In het huidige bestemmingsplan Binnenstad is voor de straten een gedifferentieerde bouwhoogteregeling opgenomen. De overwegende maximale bouwhoogte is voor de panden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat 12 meter, de hierbij in acht te nemen maximale goothoogte is 8 meter. Bij enkele enkellaags panden is dit lager, nl. 8 meter, respectievelijk 4 meter. Op de hoeken met de aanloopstraten is de maximale goothoogte 11 meter en de maximale bouwhoogte 15 meter. De toegestane maximale goot- en bouwhoogte biedt bij enkele prostitutiepanden de mogelijkheid nog een extra bouwlaag toe te voegen. Bouwen op binnenterreinen is in het huidige bestemmingsplan beperkt door het voorschrijven van een maximale bouwhoogte van 4 meter.

### **Uitgangspunten nieuw bestemmingsplan**

- Eén bestemming Gemengd (met uitzondering van de hoekpanden, die de bestemming Centrum kunnen behouden), die een functiemix mogelijk maakt, te weten:
  - woningen
  - maatschappelijke en zakelijke dienstverlening
  - bed en breakfast
  - daghoreca
  - overige horeca alleen voor zover nu aanwezig
  - lichte bedrijvigheid (maximaal categorie 1 en 2 Staat van bedrijfsactiviteiten);
  - culturele voorzieningen zoals musea, expositieruimten, ateliers en galerieën
  - sport
  - recreatie
  - (fiets)parkeervoorzieningen
- De gebruiksoppervlakte van de woningen dient tenminste 50m<sup>2</sup> per woning te bedragen (met uitzondering van een meergeneratiewoning), met een afwijkingsbevoegdheid voor woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 40 m<sup>2</sup>
- Kamerverhuur wordt uitgesloten (met uitzondering van bestaande kamerverhuur), met een afwijkingsbevoegdheid voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur
- Er wordt een verbod opgenomen op het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden, met een afwijkingsbevoegdheid voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur
- De bouwregels voor de percelen die onder het regime maximale bouwhoogte 12 meter / maximale goothoogte 8 meter vallen worden aangescherpt door de maximale bouwhoogte te stellen op 11 meter (dit voorkomt een extra bouwlaag)
- De aanduiding 'seksinrichting' wordt geschrapt, in de planregels wordt een expliciet verbod voor seksinrichtingen opgenomen
- Onderzocht wordt of en in hoeverre een regeling, waarmee stallingsruimte voor fietsen kan worden voorgeschreven, mogelijk en wenselijk is (dit in aanvulling op de regels in het Bouwbesluit).