

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 18 november 2014

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: dinsdag 18 november 2014
Aanvang: 19:30 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: mevr. S.A. Koebrugge
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

[Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 18-11-2014 \(pdf\)](#)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A2. Vaststelling agenda

A3. Afspraken en planning

[Bijlage - 2014-10-01 besluitenlijst R&W \(pdf\)](#)

[Bijlage - LTA R&W voor november 2014 \(pdf\)](#)

[Bijlage - IM lijst R&W november 2014, niet afgehandeld \(pdf\)](#)

[Bijlage - IM lijst R&W november 2014, afgehandeld \(pdf\)](#)

[Bijlage - Gezamenlijke besluitenlijst alle commissies over begroting 2015 \(pdf\)](#)

A4. Conformstukken

Actualisatie bouw-en grondexploitatie Grote Markt
(raadsvoorstel 24-10-2014)

[Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde Forum \(pdf\)](#)

[Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde Forum\(R&W nov.2014\) \(pdf\)](#)

[bijlage 1 verschillenanalyse \(geheim ex art 25 gemeentewet\) \(pdf\)](#)

[Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 \(geheim ex art 25 Gemeentewet\) \(pdf\)](#)

[bijlage 2.1 grex overzicht \(geheim ex art 25 gemeentewet\) \(pdf\)](#)

[bijlage 2.2 grex plankaart \(geheim ex art 25 gemeentewet\) \(pdf\)](#)

[bijlage 2.3 grex risicoanalyse \(geheim ex art 25 gemeentewet\) \(pdf\)](#)

[bijlage 2.3.1 financiële vertaling van risicoanalyse \(geheim ex art 25 gemeentewet\) \(pdf\)](#)

A5. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

- B1.** Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt
(Raadsvoorstel 6-11-2014)
**Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoen-
buurt** (pdf)
**Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en
regels** (pdf)
**bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage inspraakverslag
(pdf)**
**Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage Verbeelding
(pdf)**
Bijlage - inspraakreacties Oranjab-Nplb (vertrouwelijk) (pdf)
Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk) (pdf)
**Ingekomen stukken - Nr. 15 Ontwerpbestemmingsplan Oranjebuurt-Noorder-
plantsoenbuurt aanvulling op zienswijze - dhr. Lodi** (pdf)
**Ingekomen stukken - Nr. 23 Bestemmingsplan Noorderplantsoen -dhr. Diertens
(pdf)**
- B2.** Bestemmingsplan Binnenstad
(raadsvoorstel 23-10-2014)
Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad (pdf)
Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels (pdf)
**Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing Bes-
chermd Stadsgezicht** (pdf)
**Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Cultuurhistorische
Waardenkaart** (pdf)
Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Kappenkaart (pdf)
**Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten
(pdf)**
Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Cultuurhistorische Verkenning bestand te groot
voor inclusie
Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp (pdf)
Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp (pdf)
**Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Verbeelding NL.IMRO.0014.BP526Bin-
nenstad-vg01-Kader 1-000** (pdf)
**Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Verbeelding NL.IMRO.0014.BP526Bin-
nenstad-vg01-Kader 2-000** (pdf)
**Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Verbeelding NL.IMRO.0014.BP526Bin-
nenstad-vg01-Kader 3-000** (pdf)

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Verbeelding NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-vg01-Kader 4-000 (pdf)

Ingekomen stukken - Nr. 22 ROB BRF Toelichting op zienswijze ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (pdf)

Bijlage bij nr. 22 (pdf)

Ingekomen stukken - Brief aan R en W bestemmingsplan binnenstad (pdf)

B3. Uitgangspunten actualisatie Woonvisie
(collegebrief 31-10-2014)

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie (pdf)

Ingekomen stukken - nr. 41 verzoek op slot zetten Briljantstraat en Vinkhuizen-Noord - Stichting behoud Briljantstraat (pdf)

Bijlage - FOTO-IMPRESSIE BRILJANTSTRAAT EN OMGEVING 2014 v-3 [Alleen-lezen] (pdf)

Ingekomen stukken - Nr. 17 Studentenhuisvesting Surinamestraat - bewoners (pdf)

Bijlage bij nr. 17 (pdf)

Bijlage 2 bij nr. 17 (pdf)

B4. Benoeming Stadsbouwmeester
(Collegebrief 31-10-2014)

Collegebrief - Benoeming Stadsbouwmeester (pdf)

Ingekomen stukken - Openbaarheid (pdf)

C Huishoudelijk deel

C1. Ingekomen stukken

Lijst ingekomen stukken R&W november 2014 (pdf)

C2. Vaststelling verslag

2014-10-01 Verslag R&W (pdf)

2014-11-05 Verslag RenW Begroting (pdf)

Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspreekrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale inspreektijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24 uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

commissie Ruimte en Wonen - dinsdag 18 november 2014

U kunt deze vergadering live volgen via www.gemeenteraad.groningen.nl

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 18-11-2014

Bi j dit agendapunt kunt u eveneens de ingekomen brief d.d. 28-10-2014 “Verzoek op slot zetten briljantstraat en vinkhuizen-Noord “ betrekken.

Ingekomen stukken

De collegebrief nota Grondprijzenbeleid 2014-2018 zal worden geagendeerd tegelijk met de grondexploitaties voor de raadscommissie van 3 dec. a.s.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

Bijlage - 2014-10-01 besluitenlijst R&W

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 1 oktober 2014
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 20.00 - 22.30 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 29 oktober 2014

CONFORM

Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde
(Raadsvoorstel 25-9 -2014)
Met een voorbehoud van GL.

DISCUSSIE

Informatie woningbouwplannen Oosterhamrikzone
(Collegebrief 19-08-2014) met bijbehorende stukken w.o.
Op verzoek van de SP met ondersteuning van de Stadspartij

2. TOEZEGGINGEN

Rondvraag

Wethouder van der Schaaf zegt toe voor het eind van het jaar een stand van zaken m.b.t. ontwikkelingen Suikerunieterein aan de raad te sturen.

LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

Alle voorgestelde wijzigingen zijn akkoord en worden aangepast.

4. VERSLAGEN

Het verslag van 3 september 2014 is ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN, AFSPRAKEN ETC.

- Afspraak n.a.v. punt B.2:
In de uitgangspunten van de woonvisie (nov.) zullen een aantal dilemma's en de oplossingsrichting van de SP worden belicht.
Wethouder van der Schaaf belooft hierin ook met een scherper standpunt vanuit het college te komen m.b.t. het dilemma; gaan naar een andere vorm van wijkontwikkeling, ruimte bieden voor grootschalige JHV in de stad en het feit dat dit zich soms slecht verhoudt met de huidige kamernormen.
- Afspraak n.a.v. punt B.3:
Bij de bespreking van het gebiedsgericht werken wordt ook de fundamentele discussie meegenomen; hoe interacteren we bij projecten in een omgeving.

Bijlage - LTA R&W voor november 2014

Lange Termijn Agenda per 04-11-2014

J

maand / kwartaal	die	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
PM	2014-87	R&W	Ontwerp herziening best-plan Hoogkerk-Gravenburg (betr. Sulkerunie n.a.v. uitspraak R.v.S.)	brief	v.der Schaaf
PM	2013-108	R&W	Vaastelling visie Oosterhoogbrug	voorstel	v.der Schaaf
4e kw 14	2013-163	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZForum	brief	de Rook
18-nov-14	2013-249	R&W	Stimulering hergebruik/ Ruimte in Stad. (Incl.atelierruimten)	brief	v.der Schaaf
18-nov-14	2013-451	R&W	Notitie stand van zaken (vs) aanpak Selwerd.	brief	v.der Schaaf
18-nov-14	2014-91	R&W	Sleutelprojectenrapportage (april t/m juni 2014)	brief	v.der Schaaf
18-nov-14	2014-143	R&W	Bestemmingsplan Binnenstad	voorstel	v.der Schaaf
18-nov-14	2014-95	R&W	Woonvisie uitgangspunten notitie , inclusief o.a.: * Opheffen verbod kamerverhuur Selwerd, nwe werkwijze Selwerd * NLA (Nieuw Lokaal Akkoord) * Raadsvoorstel ouderenhuysvesting * Mantelzorgwoningen	voorstel	v.der Schaaf
18-nov-14	2014-92	R&W	Nota Grondprijzenbeleid 2014	voorstel	n.a.v. LTA gesprek. Cbrf. 31-10-14, voorstel afvoeren.
18-nov-14	2014-231	R&W	Informerende brief over de grexen	brief	agendering tegelijk met de grexen in dec. cbrf. 9-10-14, voorstel afvoeren.
3-dec-14	2013-164	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds	brief	Fonds oriënteert zich op toekomst
3-dec-14	2014-94	R&W	MUST incl. Monitor Jongerenhuysvesting	brief	v.der Schaaf
3-dec-14	2014-188	R&W	Grexen (inc. Meerstad)	voorstel	v.der Schaaf
3-dec-14	2014-189	R&W	Gebiedsgerichte aanpak 'Stad doet mee'	brief	v.der Schaaf
3-dec-14	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenborg	voorstel	v.der Schaaf
3-dec-14	2014-232	R&W	Ontwerp BP Binnenterrein Oosterweg (ter inzagelegging)	brief	v.der Schaaf

Legenda:

Blaauw=nieuw

Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Lange Termijn Agenda per 04-11-2014

J

maand / kwartaal	die	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
1e kw 15	2014-274	R&W Welstandskader Binnenstad		v.der Schaaf	
1e kw 15	2014-233	R&W Vaststellen woonvisie	voorstel	v.der Schaaf	
1e kw 15	2014-96	R&W Sleutelprojectenrapportage (2e halfjaar 2014)	brief	v.der Schaaf	komt mee met voortgangsrapportages
1e kw 15	2014-185	R&W Bestemmingsplan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	v.der Schaaf	
1e kw 15	2014-144	R&W Bestemmingsplan Helpermaar 2014	voorstel	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-234	R&W Welstandbeleid (rol stadsbouwmeester)	brief	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-235	R&W Vervolg NLA (prestatieafspraken?)	brief	v.der Schaaf	hangt af van wetgeving
2e kw 15	2014-236	R&W Aangepaste Huisvestingsverordening	voorstel	v.der Schaaf	n.a.v. veranderde wetgeving
2e kw 15	2014-237	R&W Monitor Jongerenhuisvesting	brief	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-238	R&W Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park	voorstel	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-90	R&W Voorontwerp best.plan Halfweg	brief	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-85	R&W Voorontwerp best.plan Woonscheperhaven	brief	v.der Schaaf	
2e kw 16	2014-190	R&W Evaluatie facetbestemmingsplan woningsplanning	brief	v.der Schaaf	

Legenda:

Blaauw=nieuw

Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Bijlage - IM lijst R&W november 2014, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mn	Indiëners	Titel	Dictum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
2012-71	11	S&S, PvdA, GL, CDA	Slagen in toetsten slaagkans	<p>te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.</p> <p><i>verzoekt het college:</i></p>	R&W	wordt meegenomen in monitor jongerenhuisvesting LTA 3 dec. 2014		motie	Gemeentebegroting 2013	v. der Schaaf
2013-57	10	D66	Wijkconferenties	<p>* een pilot op te zetten waarbij in een of twee wijken een wijkconferentie wordt georganiseerd;</p> <p>* daarbij ervaringen uit andere gemeenten te gebruiken bij het voorbereiden van de wijkconferentie(s);</p> <p>* na afloop van de wijkconferentie(s) deze te evalueren met bewoners, wijkverenigingen en betrokken instanties;</p> <p>* deze evaluatie te delen met de gemeenteraad.</p>	R&W	Mee in cbrf dec. 2014 over gebiedsgericht werken		Initiatief voorstel		v. der Schaaf
2013-58	10	PvdA	Bewoners nemen heft in eigen handen	<p>* om te komen tot een plan van aanpak "Bewoners nemen heft in eigen handen" waarin de genoemde voorstellen een plaats krijgen.</p>	R&W	Mee in cbrf dec. 2014 over gebiedsgericht werken		Initiatief voorstel		v. der Schaaf
2014-9	1	CDA	Mantelzorgwoningen mogelijk maken	<p>1. onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een mantelzorgwoning te vergemakkelijken door het plaatsen van bestemmingsplannen, hetzij een overkoepelend bestemmingsplan zorg te maken;</p> <p>2. de hier zo spoedig mogelijk over te rapporteren.</p>	R&W	mee in woonvisie LTA 3 dec. 2014		Initiatief voorstel	initiatiefvoorstellen	v. der Schaaf
2014-10	2	GL, CU	Aandacht voor de Wijkert	<p>1. de komende tijd De Wijkert te ondersteunen bij het opzetten van een nieuwe wijkraad;</p> <p>2. samen met die nieuwe wijkraad de praktische aandachtspunten in de wijk op bijv. het gebied van sociale veiligheid, leefbaarheid en voorzieningen te inventariseren;</p> <p>3. in gezamenlijkheid met de wijkraad en de bewoners die uitdagingen de komende jaren systematisch aan te pakken.</p>	R&W	Proces loopt, overzicht volgt voor zomer 2015. Voortgang motiebrf. 10-10-14		motie	Carrousel sporthal Europapark en herinrichting Corpus den Hoorn Raad 19-2-14	van der Schaaf
2014-14	4	D66	Bestemming in tijdelijkheid	<p>1. de maarege Binnen twee jaar na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren;</p> <p>2. in die evaluatie in te gaan op zowel de gewenste als de ongewenste effecten van deze maatregel, met daarbij specifieke maar niet exclusieve aandacht voor de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters;</p> <p>3. tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.</p>	R&W	LTA 2e kw 2016. Motiebrf. 10-10-14, 1e evaluatie in monitor JHV dec. 14. Wordt vast punt in evaluaties.		motie	vaststelling bestemmingsplan woningsplitsing 23-4-2014	v. der Schaaf

Bijlage - IM lijst R&W november 2014, niet afgehandeld

Jaar - Nr	Mn	Indieners	Titel	Dictum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
Moties en initiatiefvoorstellen										
<i>verzoekt het college:</i>										
2014-25		6 D66, PvdA en GL	Gebiedsgerichte Verduurzaming	<p>1. op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen;</p> <p>2. de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht.</p>	R&W / B&V	<p>motiebrief 10/10/14; betrokken bij woonvisie; uitgangspuntenno titte november 2014, woonvisie zelf te kwartaal 2015</p>		motie	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf / Gijsbertsen
2014-29		6 PvdA, D66	Stad aan zet	<p>1. in het vierde kwartaal van dit jaar aan de raad te rapporteren over de uitkomsten van de initiatiefvoorstellen van de PvdA en D66 met betrekking tot bewonersparticipatie en daarbij aandacht te besteden aan de mogelijkheden om het principe van Let's Gro ook op wijkniveau toe te passen;</p> <p>2. met de raad in gesprek te gaan over de manier waarop de gemeente Groningen om kan gaan met vragen, initiatieven en ideeën uit de samenleving en het stimuleren daarvan en de rol die de raad hierin kan spelen.</p>	R&W	<p>Motiebrief 10-10-14, LPB congres en Let's Gro nov. '14.</p>		motie	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf
2014-30		6 PvdA	Sociaal en fysiek sterke wijken	<p>1. de kennis en kracht van de wijkteams niet verloren te laten gaan;</p> <p>2. bij de wijknaam in de nieuwe woonvisie de wijze lessen en 'good practice' vanuit het NLA en de wijkteams mee te nemen;</p> <p>3. te onderzoeken of de wijkteams in de doorontwikkeling van sociale teams binnen de gebiedsgerichte aanpak een belangrijke rol kunnen blijven spelen.</p>	R&W	<p>Mee in cbrf dec. 2014 over gebiedsgericht werken. Motiebrief 10-10-14</p>		motie	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf
2014-48		6 S&S	Kijk over de grens	<p>1. om op zoek te gaan naar mogelijkheden om buitenlandse investeerders te betrekken bij het ontwikkelen van jongerenhuisvesting;</p> <p>2. hen optimaal en actief te informeren over de kansen die de Groningse markt voor jongerenhuisvesting biedt.</p>	R&W	<p>Motiebrief 9-7-14 rapportage dec '14 in monitor JHV</p>		motie	Voorjaarsdebat	van der Schaaf
2014-49		6 S&S, CU, CDA	Brandweercontroles kamerverhuurpanden	<p>te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1123 zoals in 2012 reeds het geval was, in 2015.</p>	F&V / R&W	<p>motiebrief 10/10/14; betrokken bij uitvoeringsprogrmma toezicht en handhaving WABO 2015; info over resultaten bij evaluatie uitvoeringsprogrmma voorjaar 2016</p>		motie	Voorjaarsdebat	Vreeman / Van der Schaaf

Bijlage - IM lijst R&W november 2014, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen		Dictum		Cie		Geplande afhandeling / overige opmerkingen		Afgehandeld		Soort		Agenda-punt / Thema		Portefeuille houder	
Jaar - Nr	Mn	Indiëners	Titel	<i>verzoekt het college:</i>				Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder		
2011-60		D66, CDA, VVD, CU, Stadspartij, PvdD, S&S	Erfpacht	<ol style="list-style-type: none"> erfpachtlicte particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in bloot eigendom te verven en, tenzij de gemeente aantoonde dat de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; de hoofdlijnen voor het voorstel hierover nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfpachtgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten. 				R&W	Raad ontvangt brief in juni. Expertmeeting 16 okt. '12. voorstel naar cic. 4-9-'13, raad 25-9-13	Afgehandeld	motie	Erfpacht			
2012-03		GL, PvdA	Visie Plandeel Noord	<ol style="list-style-type: none"> Uiterlijk in 2015 een visie gereed te hebben voor plandeel Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energiealliantie te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengstaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen. bij het opstellen van de begroting 2013 bij de heroverweging van de ISV-middelen als bezuinigingspost meer inzicht te geven in de status en geschiedenis van de genoemde projecten, in het mogelijk hanteren van de kaasschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzeten cq kaas schaven voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd. 				R&W	(B&V 5 juni)	Afgehandeld	motie	Meerstad			
2012-47		6 CU, S&S	Heroverwegen inzet ISV-middelen	<ol style="list-style-type: none"> bij het opstellen van de begroting 2013 bij de heroverweging van de ISV-middelen als bezuinigingspost meer inzicht te geven in de status en geschiedenis van de genoemde projecten, in het mogelijk hanteren van de kaasschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzeten cq kaas schaven 				R&W	Begroting 2013 Begroting 2014	Afgehandeld	motie	Voorjaars-brief			
2012-52		7 S&S	Oplossing voor krapte	<ol style="list-style-type: none"> voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd. 				R&W		Afgehandeld	motie	Collegebrf. 14-6 Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongeren-huisvesting			
2012-61		11 GL, D66	Op naar 4000	<ol style="list-style-type: none"> voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; en daarbij aan te geven in hoeverre gemeente en corporaties op koers liggen om in 2014 een totaal van 4000 corporatiewoningen te hebben verduurzaamd 				R&W		Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013			
2012-75		11 PvdA, S&S, D66	Leven in Stad, gelden slimmer besteden	<ol style="list-style-type: none"> met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenklommen en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen. 				R&W		Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013			
2012-82		12 PvdA en Stadspartij	Leefbaarheid Woonschepenhaven	<ol style="list-style-type: none"> De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhaven mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen wenselijke en noodzakelijke werkzaamheden. In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhaven die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenpplan 2012-2016. 				B&V / R&W	voorstel december 2013 (LTA)	Afgehandeld	motie	Kredietaanvraag 2013 vervangingsinvesteringen en aanvullen langcyclisch onderhoud openbare ruimte.			

6-11-2014

1/3

In groen is verzoek aan griffie

Bijlage - IM lijst R&W november 2014, afgehandeld

Jaar - Nr	Mn	Indiëners	Titel	Dictum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
Moties en initiatiefvoorstellen										
<i>verzoekt het college:</i>										
2013-5			Structurele Starterleningen	om te onderzoeken of in grondexploitaties die inzetten op verkoop van starterswoningen, budget kan worden vrijgemaakt dat kan worden ingezet voor het aanbieden van startersleningen voor de aankoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie. Teneinde de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op: <ol style="list-style-type: none"> 1. welke grondexploitaties dit zou moeten betreffen; 2. hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeven; 3. onder welke voorwaarden deze leningen worden verstrekt; 4. het verwacht effect van deze startersleningen op de grondexploitatie en verkoop. 	R&W	Meegenomen in Cbrf Bouwoffensief 27-5-'13 cbrf. 31-10-13	Afgehandeld	<i>motie</i>	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties.	
2013-6			Tijdelijk gebruik	<ol style="list-style-type: none"> 1. om de locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond (zoals kleine, groenplaatsen, braakliggende terreinen, leegstaande gebouwen en daken van grote panden) in kaart te brengen; 2. deze zichtbaar maken voor de inwoners van de stad; 3. de raad voor de zomer hierover te informeren. 	R&W	Actuele leegstandskaart voor bewoners en initiatiefnemers in november online	Afgehandeld	<i>motie</i>	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	
2013-8			"Driekhoekje van Dijkhuis"	<ol style="list-style-type: none"> 1. te onderzoeken of het laten vervullen van het fietspad en het wijzigen van de bestemming van de "Driehoek van Dijkhuis" mogelijk, haalbaar en wenselijk is; 2. dit voorjaar in het kader van de bestemmingsplanherziening en de lopende afweging van projecten en ambities een brief over mogelijke afruil van de twee projecten aan de raad te sturen. 	R&W		Afgehandeld	<i>motie</i>	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	
2013-9			Motie Investeren	<ol style="list-style-type: none"> 1. om, samen met de woningbouwcorporaties, actief in gesprek te gaan met investeerders om hen op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om zelfstandig of in samenwerking met corporaties woningbouw in het kader van het project Bouwlong te realiseren in Groningen; 2. met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op: <ol style="list-style-type: none"> 1. welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren; 2. welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze; 3. de uitkomsten (het akkoord) en het vervolg van het gesprek tussen de gemeente Groningen, (particuliere) investeerders en mogelijk de corporaties. 	R&W		Afgehandeld	<i>motie</i>	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013	
2013-10			Motie prioriteit voor probleemstraten	bij het onderzoek naar de maatregelen om woonsplitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan straten waar de 15%-norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt.	R&W	Cbrf. en ontwerp bestemmingsplan Woningplitsing 6 juni 2013 vaststellen bestemmingsplan mei 2014 Raadsbesluit 23-4-2014	afgehandeld	<i>motie</i>	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013	

Bijlage - IM lijst R&W november 2014, afgehandeld

Jaar - Nr	Mn	Indieners	Titel	Dictum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
Moties en initiatiefvoorstellen										
<i>verzoekt het college:</i>										
2013-27		6 PvdA, GL, D66, VVD, CDA, S&S, PvdD en CU	Benutten leegstand gemeentelijk vastgoed	<p>1. het voortouw te nemen om middels een quick-scan de kansen die er zijn in kaart te brengen om leegstand gemeentelijk vastgoed tijdelijk maatschappelijk te laten renderen door de gebouwen tegen een schappelijke vergoeding beschikbaar te stellen, met name voor culturele en maatschappelijke instellingen en startende ondernemers;</p> <p>2. de hiervoor genoemde doelgroepen bij de quick-scan te betrekken;</p> <p>3. de quick-scan vóór 15 oktober 2013 aan de gemeenteraad te presenteren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de begrotingsbehandeling.</p>	R&W	Inventarisatie van leegstand vastgoed derden en onbenut vastgoed en braakliggende grond van gemeente in vorm van leegstandskaart vóór 15 okt. '13 (Cbrf.10-07-'13)	afgehandeld	motie	Voorjaarsbrief	
2013-40		6 VVD, PvdA, CDA	Actiever stimuleren grondverkoop en huizenbouw	<p>1. te onderzoeken in hoeverre de methode van Almere toepasbaar is in de stad Groningen;</p> <p>2. te onderzoeken in hoeverre de methode van het Hoogveen Bouwpakket voordelen zou kunnen bieden voor de Stad Groningen.</p>	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	Afgehandeld	motie	Bouwoffensief Groningen	
2013-43		6 PvdA, D66, VVD, SP en CDA	Campus Groningen	Met een voorstel te komen het jongerenhuisvesting bouw plan 'Bouwjong' vooraan in de communicatie verder te laten gaan als 'Campus Groningen', een naam die aansluit op Healthy Aging Campus en Zernike Campus.	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	Afgehandeld	motie		
2013-46a		9 D77 en PvdA	Kamerkeurmerk	waar noodzakelijk ondersteuning te verlenen aan de verdere totstandkoming van het kamerkeurmerk.	R&W	rv 21-11-13, meerjarenprogr. Structuurvisie Wonen	afgehandeld	motie	Motie Vreemd aan de Orde van de Dag	
2013-82		12 D66, S&S, GL en PvdA	Student: geen lastpak!	de categorie 'Studentenoverlast' niet langer apart te hanteren bij de verslaglegging van het meldpunt Zorg en Overlast.	R&W	Cbrf. 15-5-2014	afgehandeld	motie	Jongeren-huisvesting en overlast	
2013-83		12 CDA, SP	Categorie kamerverhuur zichtbaar	bij het administreren van Buren- of Geluidsoverlast, ook de betreffende woonvorm, zoals bijvoorbeeld kamerverhuurpand, te registreren	R&W	Cbrf. 15-5-2014	afgehandeld	motie	Jongeren-huisvesting en overlast	

Bijlage - Gezamenlijke besluitenlijst alle commissies over begroting 2015

Toezeggingen uit de raadscommissies tijdens bespreking van de Begroting 2015 op woensdag 5 november 2014.

Raadscommissie Werk en Inkomen

Paragraaf 9 (Vernieuwing sociaal domein), Programma 1 (Werk en inkomen)
Programma 2 (Economie en werkgelegenheid).

Toezeggingen weth. Van der Schaaf:

- Zal uitgebreider met de raadscommissie spreken over de stand van zaken van het actieplan jeugdwerkloosheid en zal bekijken wat hiervoor een geschikte datum is.
- Geeft aan dat het college op korte termijn komt met een aantal dingen om de toegankelijkheid en helderheid op de website rond het armoedebeleid en kindpakket te verbeteren.

Raadscommissie Beheer en Verkeer

Programma 7 (Verkeer), programma 9 (Onderhoud en beheer openbare ruimte)
en paragraaf 2 (Duurzaamheid).

Toezeggingen weth. Van Keulen:

- De wethouder laat nagaan waar de dieren, die nu nog bij Dierenopvang Groningen verblijven, naar toe gaan, als deze opvang sluit per 1 januari 2015.
- N.a.v. een vraag van mevr. Jongman geeft de wethouder aan dat het beleid is dat er bakken worden geplaatst door de gemeente als burgers daarom vragen voor het weggooien van opgeveegde bladeren. Wanneer mevr. Jongman het adres van betreffende persoon uit de Zeeheldenbuurt even doorgeeft, dan zal dit alsnog worden geregeld.

Raadscommissie Onderwijs en Welzijn

Programma 3 (Jeugd en onderwijs), Programma 4 (Welzijn, gezondheid en zorg),
Programma 5 (Sport en bewegen), Programma 6 (Cultuur).

Toezegging weth. De Rook:

- Cultuureducatie met kwaliteit: college komt hier z.s.m. op terug.

Toezeggingen weth. Schroor:

- Zwemonderwijs: het college garandeert dat ieder kind zwemonderwijs moet kunnen krijgen, ook als het vangnet is uitgeput.
- Entreeopleiding/schooluitval: het college doet een extra inspanning om geen jongeren tussen wal en schip te laten vallen. Op bestuurlijk niveau gezamenlijke aanpak in regio 03. College zal hierover rapporteren aan de raad.
- Passend onderwijs: raad krijgt binnenkort een informerende brief.
- Backbone 05: businessplan gaat in mei naar de raad.
- Huishoudelijke hulp: binnenkort krijgt de raad een memo over hoe de gesprekken hierover worden gevoerd en hoe dit wordt gefinancierd.

Bijlage - Gezamenlijke besluitenlijst alle commissies over begroting 2015

Raadscommissie Ruimte en Wonen

Programma 8 (Wonen), paragraaf 7 (Grondbeleid) en paragraaf 1 (Integraal gebiedsgericht werken).

Geen toezeggingen.

Raadscommissie Financiën en Veiligheid

Programma 10 (Veiligheid) en overige programma's (11-14), paragrafen 3, 6, 8, 10) en financieel perspectief.

Toezegging bgm. Vreeman:

- Onderdeel Fysieke Veiligheid: tekst van de begroting wordt zodanig aangepast dat duidelijk is dat het om de veiligheid van zowel mens als dier gaat (toezegging aan PvdD)

(Afspraak: de recente brief over de aardbevingen wordt geagendeerd voor de eerstkomende commissie F&V)

Toezeggingen weth. Schroor:

- De raad krijgt een toelichting op de nieuwe bezuinigingen in de begroting (toezegging aan SP)
- College is bereid mee te denken met fracties die met alternatieven willen komen voor de verhoging van de sporttarieven (bijv. doorrekenen).

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde ...



Raadsvoorstel

Onderwerp **Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum**

Registratienr. 4645586 Steller/telnr. Karsens/ Dijkhuis Bijlagen 2

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	De Rook	Raadscommissie	R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde/Forum te bepalen op € 191,28 miljoen;
- II. de kosten te dekken uit:
 1. bijdrage Concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000,-, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,-, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,-, structureel beleid 2008 € 400.000,-, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,-, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,-), correctie nieuw beleid 2012 -€ 94.000,-, correctie nieuw beleid 2013 -€ 141.000,-;
 - b. archeologie € 2,60 miljoen;
 - c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
 - d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
 - e. bijdrage provincie voor renteschade € 0,29 miljoen;
 - f. bijdrage subsidie EFRO € 8,90 miljoen;
 - g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 84,93 miljoen;
 - h. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
 - i. bijdrage Vindicat voor kelder € 0,91 miljoen;
 - j. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,43 miljoen voor al aanbesteed deel interieur;
 - k. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,12 miljoen;
 - l. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,05 miljoen;
 - m. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,48 miljoen voor vergroten restaurant;
 - n. bijdrage van € 0,27 miljoen parkeerbedrijf voor LED-verlichting.
- III. de meerkosten van investeringen in de nieuwbouw van Vindicat van € 54.735,- te dekken uit een bijdrage van Vindicat atque Polit en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 54.735,- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/Forum;
- IV. de meerkosten van investeringen in het Groninger Forum ten behoeve van een groter restaurant te dekken uit de exploitatie van het Groninger Forum en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 475.000,- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/Forum;
- V. de meerkosten voor de LED-verlichting van € 272.827,- in de parkeergarage te dekken uit de parkeerexploitatie en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 272.827,- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/Forum. Met de onder besluitpunt III, IV en V genoemde aanvullende kredieten komt het totaal verstrekte krediet op € 185.581.144,-;
- VI. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VII. gelet op artikel 25, lid 2 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde . . .

Samenvatting

De bouw- en grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/Forum wordt jaarlijks geactualiseerd. In deze exploitatie is de actuele financiële situatie verwerkt en worden de risico's en kansen beschreven. De door u vast te stellen bouw- en grondexploitatie is opnieuw sluitend. Het benodigde weerstandsvermogen is met circa € 0,25 miljoen afgenomen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie van vorig jaar.

Het project Grote Markt oostzijde/Forum is inmiddels ruim 13 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er zijn nog circa 3 jaar te gaan voordat het Forum geopend gaat worden. In deze nota wordt in het kort de stand van project Grote Markt oostzijde/Forum per deelgebied beschreven. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt;
2. Nieuwe Oostwand inclusief Vindicat;
3. Nieuwe Markt zuidzijde.

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen in 2017. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2019 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- bouw Nieuwe Markt zuidzijde, medio 2015-medio 2016;
- inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2015 t/m 2017;
- oplevering Forum, garage en fietsenstalling, eind 2016- begin 2017;
- inrichting en opening Forum, 2017;
- oplevering nieuwe Oostwand 2017;
- eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, afhandeling nadeelcompensatie, 2018-2019.

Bovengenoemde mijlpalen zijn indicatief. De genoemde mijlpalen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde . . .

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het afgelopen jaar zijn er opnieuw belangrijke stappen gezet op weg naar vernieuwing van de Grote Markt en de binnenstad. Nadat medio 2011 het startschot heeft geklonken voor de bouw, is het eerste jaar voornamelijk besteed aan sloop en bouwrijp maken ten behoeve van de nieuwbouw van de diverse deelprojecten. Het afgelopen jaar is besteed aan afbouw en oplevering van het nieuwe Vindicatpand. De oudbouw is gesloopt evenals de kelder van de voormalige Naberpassage. Begin dit jaar hebben we het diepste punt gevierd van de Forumgarage. Waarna men begonnen is met het inbouwen van de vloeren. Binnenkort zal de ruwbouw het ondergrondse bouwdeel afgerond worden en gaat de aannemer zich richten op de bouw van het Forumgebouw. Er is een tweetal bestemmingsplannen partieel herzien, te weten die van de Oostwand en de Poelestraat-achterzijde. De plannen voor de Nieuwe Markt zuidzijde kregen vorm en de ontwerputgangspunten voor de Nieuwe Markt zijn vastgesteld.

Met de motie "Economische effecten Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum" van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Forum. Zoals toegezegd, gaan wij in dit raadsvoorstel nader in op de effecten van de investeringen en geven daarmee uitvoering aan de motie. Dit is verwerkt onder de paragraaf "Economisch belang van de komst van het Forum".

Alle positieve en negatieve financiële gevolgen van ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht is vertaald in deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum. Wij bieden u wederom een sluitende exploitatie aan. In de bijlage 1 vindt u een overzicht van voor- en nadelige resultaten.

Omdat openbaarmaking van de informatie in de bijlagen bij dit voorstel schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente, wordt de inhoud van deze bijlagen u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd. Wij stellen u voor om conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Kader

De ontwikkeling van het plangebied Grote Markt oostzijde/Forum beslaat, van planvorming tot aan realisatie en ingebruikname, een periode van ruim 16 jaar. Het is duidelijk dat een project van een dergelijke importantie en impact niet van de ene op de andere dag gerealiseerd is. Dit vraagt tijd en een reeks van consistente besluiten welke door uw raad het afgelopen decennia zijn genomen.

Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, stijgende winkelomzetten en hogere vastgoedwaarde. De gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/Forum boort in Groningen nieuwe markten en initiatieven aan. Publieke investeringen leiden zonder twijfel tot de versterking van de draagkracht van de betrokken partners. De bibliotheek verstevigt zijn fundament, Images krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen aangeboden en museumbezoekers verlengen hun verblijf in stad en regio. Tegelijkertijd krijgt de binnenstad van Groningen een creatieve impuls, wordt het verblijfsklimaat in de binnenstad aantrekkelijker met een derde plein, meer terrassen en nieuwe horeca en winkels. Commerciële partijen worden uitgedaagd om extra vloeroppervlak in te vullen met een complementair en concurrerend aanbod. Die opwaartse beweging is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van de binnenstad van Groningen. Stilstand is achteruitgang.

Stand van zaken

De herontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit drie deelgebieden, te weten:

1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt,
2. nieuwe Oostwand inclusief Vindicat;
3. nieuwe Markt zuidzijde.

Per deelgebied behandelen we de stand van zaken en lichten we met name de voortgang van het afgelopen jaar toe. Gezien de complexiteit van het project, de ligging in het hart van de binnenstad, het diepe ondergrondse bouwen en de samenhang van de deelprojecten onderling, zijn wij zeer tevreden over de geboekte voortgang van het afgelopen jaar.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde . . .

1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt.

a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling.

In het najaar van 2013 was aannemer BAM nog volop bezig met het ontgraven van de bouwput. Tegelijkertijd werd grondwater in de bouwkuip gepompt en werd een zogenaamd stempelraam geplaatst om de wanden stabiel te houden. Duikers hebben in de bouwkuip het slib weggehaald op plekken waar de graafmachines niet goed bij konden komen.

Voordat de aannemer het water dat in de bouwkuip stond kon wegpompen, moest eerst worden gezorgd voor een waterdichte afsluiting van de bodem. En dat gebeurde met behulp van onderwaterbeton. Om te voorkomen dat er naden ontstonden – en dus lekkage – moest het beton non-stop gestort worden. De 72 uur durende stort vond plaats begin maart 2014. Daarna moest het beton langzaam uitharden en kon geleidelijk het water worden afgepompt.

Op zaterdag 19 april 2014 werd de toen lege bouwkuip van het Groninger Forum voor één dag opengesteld voor het publiek. Het was een drukbezochte dag. Ruim 700 bezoekers hebben van de unieke mogelijkheid gebruikgemaakt om een wandeling te kunnen maken op de bodem van de ruim 15 meter diepe bouwkuip van het Groninger Forum. De parkeergarage is naar verwachting eind 2014 constructief gereed, waarna de bouw van het Forum-gebouw van start kan gaan. Het Forum-gebouw wordt naar verwachting opgeleverd in 2016, waarna het gebouw kan worden ingericht. De opening staat gepland in 2017.

b. Inrichting Nieuwe Markt.

Op 27 maart 2012 hebben wij de basisuitgangspunten voor de Nieuwe Markt vastgesteld en u ter kennisname gestuurd. Het ging daarbij om uitgangspunten op gebied van o.a. afwatering, verlichting, maaiweldverloop, entrees fietsenstalling/ parkeergarage en materialisering. Deze basis diende als uitgangspunt voor het verdere ontwerp van het plein.

Inzet is realisatie van een bruisend plein, waar mensen naar toe willen, waar terrassen zijn, en waar activiteiten plaatsvinden. Dit betekent dat ook rondom dit plein wordt ingezet op publiek aantrekkende functies in de nieuwe bebouwing. De ontwikkeling van het Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ook de ondernemers en vastgoedeigenaren rondom het plein spelen een belangrijke rol in de totstandkoming van de bruisende beleving van het plein.

Ondergronds is ruimte voor een nieuwe fietsenstalling en parkeergarage. De bezoekersstromen bewegen zich over het plein. Een deel van het gebied om het plein blijft ongewijzigd. Het bouwblok tussen Schoolstraat en Popkenstraat (waaronder het Feithuis en de muziekschool) en de bebouwing aan Martinikerkhof-zuidzijde en de Poelestraat blijven bestaan. Er komt wel een nieuwe openbare straat aan de achterzijde van de Poelestraat, waardoor de achterkant van de Poelestraat ook een voorkant wordt. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook naar dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. Aan deze nieuwe route komt kleinschalige nieuwe en bestaande bebouwing naast elkaar voor, met daarin horeca en detailhandel op de begane grond en eventueel 1^e verdieping met wonen daarboven.

In het voorjaar van 2014 is het ontwerpproces weer opgepakt. Inmiddels zijn gesprekken gevoerd met de diverse stakeholders rondom het nieuw te realiseren plein, waaronder 't Feithuis, VolkerWessels Vastgoed, Vastgoed Horeca Groningen, NL Architects (architect Groninger Forum c.a.), de stichting Forum en Vindicat. Dit najaar worden de uitgangspunten voor het verdere ontwerp vastgesteld door ons college en kan het ontwerp aan de hand daarvan gemaakt worden. Binnen het totale project vinden de uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de Nieuwe Markt plaats in 2016, na gereedkoming van de ondergrondse Forumgarage en de fietsenkelder.

2. Nieuwe Oostwand inclusief Vindicat.

a. Nieuwbouw Vindicat.

Burgemeester Ruud Vreeman en de voltallige senaat van Vindicat atque Polit ondertekenden op 5 maart 2014 de officiële overdracht van de nieuwe studentensociëteit aan de Grote Markt. Het ging om een ruil; het oude pand kwam daarna op naam van de gemeente Groningen.

Eind maart 2014 is de Hooghoudt-dakreclame verwijderd van het oude pand van Vindicat. De bekende letters van Hooghoudt zijn teruggekomen op het dak van de nieuwe sociëteit.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde . . .

De nieuwbouw van Vindicat, ontworpen door De Zwarte Hond, heeft op vrijdag 20 juni 2014 de Groninger Gebouwenenquête 2014 gewonnen. Het ontwerp is zowel bij de publieksenquête als door de vakjury gekozen als mooiste nieuwe gebouw van Groningen. De dag daarna was het alweer feest voor Vindicat. De nieuwe sociëteit van studentenvereniging Vindicat werd officieel geopend met allerlei activiteiten.

b. Ontwikkeling VolkerWessels Vastgoed.

Het afgelopen jaar is het bestemmingsplan Grote Markt – oostwand partieel herzien en het beeldkwaliteitsplan Grote Markt – oostwand aangepast. De wijzigingen in bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan waren nodig om tegemoet te komen aan de wens van de markt: maak de indeling van de nieuwe oostwand flexibeler zodat ook grotere winkelvolumes daar een plek kunnen krijgen. Op 24 september heeft uw raad de partiële herziening van het bestemmingsplan en het aangepaste beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

De komende maanden spant VolkerWessels Vastgoed zich in om eindgebruikers en beleggers te binden aan de nieuwe Oostwand, zodat vervolgens de ontwerpwerkzaamheden kunnen plaatsvinden en een realisatieovereenkomst kan worden getekend.

3. Nieuwe Markt zuidzijde.

De ontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde (NMZZ) omvat verschillende deelprojecten. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van enkele gemeentelijke panden (Poelestraat 16, 18, 24, 26, 28) met de herontwikkeling van tussenliggende panden (Poelestraat 20, 22) die in eigendom zijn van Vastgoed Horeca Groningen (VHG). Met VHG trekken we samen op om de ontwikkeling als geheel gelijktijdig op te kunnen leveren.

Eind vorig jaar is bekendgemaakt dat vier jonge Groninger architecten (Ben van der Meer, Klaas Jan Geertsema, Buddy de Kleine en Erik Roerdink) de ontwerpen gaan maken voor de zuidzijde van de Nieuwe Markt. De jonge architecten zijn allen afgestudeerd aan de Academie van Bouwkunst te Groningen en worden begeleid door een ervaren architect (Rob Hendriks van DAAD architecten). De vier architecten zorgen voor het Voorlopig Ontwerp (VO). DAAD zorgt er voor dat de verschillende ontwerpen op elkaar aansluiten en maakt het technische ontwerp met het bestek voor de aanbesteding. De VO-architecten hebben hun VO's inmiddels opgeleverd. Deze zijn positief beoordeeld door de Welstandscommissie.

Ook voor de NMZZ is de procedure opgestart om het bestemmingsplan partieel te herzien om een grotere ontwikkeling mogelijk te maken, met name ter plaatse van Poelestraat 14-16. Het is de bedoeling om hier één groot pand te maken, met een entree aan zowel de Poelestraat als de Nieuwe Markt.

De bouw van deelproject Nieuwe Markt zuidzijde start naar verwachting in het tweede kwartaal van 2015.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het project kent vanaf 2001 een uitgebreide traditie om de burgers te betrekken d.m.v. voorlichting, inspraak en participatie met o.a. een referendum in 2005 en een publieksenquête in 2007. Momenteel bevinden we ons in de uitvoeringsfase. Gedurende het uitvoeringsproces wordt opnieuw veel aandacht aan de communicatie besteed. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadjeers en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt is hiervoor een informatiecentrum gebouwd, waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden, maar waar men ook met vragen terecht kan. Het informatiecentrum functioneert sinds november 2011. Met de direct omwonenden vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep. Of via het huis-aan-huis bezorgen van brieven.

Burgers kunnen op elk moment van de dag actuele informatie betreffende het project Grote Markt oostzijde/Forum raadplegen op de projectsite: <http://gemeente.groningen.nl/grotemarkt>. Via deze site kan men zich abonneren op de digitale nieuwsbrief Groningen Vernieuwt die wekelijks verschijnt met actuele informatie betreffende de voortgang van het project en de werkzaamheden die de weken daarop worden verricht. Ook via facebook en twitter worden geregeld updates verstuurd.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde ...

Naar aanleiding van een vraag in uw raadscommissie R&W van 3 september 2014, bij de behandeling van de Partiele herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand, over participatie hebben wij u toegezegd dat we met VVV in overleg treden over de wijze waarop we de Groninger bevolking in de komende fase het beste bij de plannen van de Oostwand betrokken kunnen worden. Dit is nogmaals bevestigd in de collegebrief aan uw raad d.d. 17 september 2014.

Financiële consequenties

Uw raad wordt gevraagd de voorliggende geactualiseerde bouw- en grondexploitatie vast te stellen als financieel kader waarbinnen het project dient te worden gerealiseerd.

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum is een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie, die uw raad op 29 januari 2014 heeft vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten en een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw- en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoanalyse. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het kader voor de verdere aansturing en financiële bewaking van het project.

Financieel resultaat.

De huidige exploitatie gaat evenals voorgaande jaren uit van een sluitend financieel resultaat. De totale investeringskosten van het project Grote Markt oostzijde/Forum worden geraamd op circa € 191,28 miljoen op eindwaarde 31-12-2019. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 191,28 miljoen op eindwaarde 31-12-2019. Gezien de complexiteit van het project zijn we verheugd dat we wederom een sluitende grondexploitatie kunnen aanbieden. Het afgelopen jaar zijn er geen zaken opgetreden die grote negatieve gevolgen met zich mee hebben gebracht.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2013.

Op basis van gerealiseerde voortgang, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht zijn enkele verschillen in de kosten en opbrengsten opgetreden. Per saldo blijft het financiële resultaat € 0,-. In bijlage 1 treft u een samenvatting van de verschillen. De uitgangspunten van de door u op 23 juni 2010 vastgestelde parkeerexploitatie zijn niet gewijzigd.

Risicobeheersing.

Het project Grote Markt oostzijde/Forum kent een specifiek risicoprofiel. Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang, vanwege:

- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang tussen een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- de complexiteit van de constructie van vooral de parkeerkelder;
- een grote kans op vertragingen en vertragingsschade als gevolg van bovenstaande punten.

Vanwege deze factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot. Om deze reden wordt er binnen het project Grote Markt oostzijde/Forum meer dan gemiddeld aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren. De ingezette risicobeheersing vormt geen (absolute) garantie dat het project ook binnen de financiële kaders kan worden gerealiseerd. Sommige risico's zijn immers onbeheersbaar voor het project. Wel kan gesteld worden dat door actief te sturen op risicobeheersing, het risicobewustzijn binnen het project groot is en de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk is verkleind.

De in de bouw- en grondexploitatie 2013 opgenomen risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente ontwikkelingen. Ook de risicobeheersmaatregelen zijn geactualiseerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen wordt zowel de kans dat deze risico's zich voordoen, als de gevolgen indien de risico's zich voordoen, beperkt. De extra aandacht voor de risicobeheersing heeft het afgelopen jaar geresulteerd in onder andere een geactualiseerde risico-analyse voor het totaalproject en geactualiseerde risico-analyses voor de deelprojecten bouw Groninger Forum en nieuwbouw Vindicat.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde ...

Momenteel loopt er in onze opdracht een onderzoek naar de gevolgen van aardbevingen op de bouw en de constructie van het Groninger Forum. Dit is niet als risico in deze GREX opgenomen, omdat we er vanuit gaan dat de kosten hiervoor voor rekening van de NAM zijn. Zodra de uitkomsten van het onderzoek bekend zijn zullen we u hierover nader berichten.

Aan de hand van een drietal risico's met een aanmerkelijke financiële impact worden hieronder enkele recente ontwikkelingen samengevat.

1. Mogelijke meerkosten realisatie Forum en parkeergarage.

Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie was het eventueel optreden van technische problemen bij de realisatie van de bouwkuip voor de parkeergarage. Ervaring leert dat ondergronds bouwen met de nodige technische risico's gepaard gaat. Indien er een technische verstoring optreedt, kan de financiële schade en kunnen de gevolgen voor de planning groot zijn.

Zoals eerder vermeld is er voorafgaand aan de aanbesteding van de aannemer veel tijd besteed aan de beheersing van dit risico. Onder andere zijn er second-opinions uitgevoerd met betrekking tot constructie, het bestek en de aanbestedingsvorm. Daarnaast is een systeem van monitoring en riskcontrol opgezet in overleg met de verzekering. Elke wijziging wordt getoetst door een riskmanager. Afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen worden nauwkeurig in de gaten gehouden.

De bouw van de parkeergarage is thans (september 2014) grotendeels voltooid. Tot op heden zijn er geen grote technische verstoringen opgetreden bij de bouw van de bouwkuip. De gemeten afwijkingen van omliggende panden vallen allen ruim binnen de vooraf gestelde marges. Dit is goed nieuws. Eind 2014 is de parkeergarage constructief gereed en is er volledige zekerheid dat genoemd risico zich niet voordoet. Tot die tijd blijven we het bouwproces nauwkeurig volgen op basis van de ingestoken methode.

Wat vervolgens resteert is het risico op meerkosten voor de bovenbouw en afbouw. Mogelijke oorzaken voor meerkosten kunnen heel divers zijn. Beheersing van de kosten heeft veel aandacht binnen het project. De risicobeheersing en het contractmanagement zijn er op gericht om het deelproject binnen budget te realiseren.

2. Mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt.

Bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie hebben we u geïnformeerd over dit risico. Aangegeven is dat het project wordt geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt.

VolkerWessels Vastgoed heeft in 2012 aangegeven in te willen spelen op de trend van schaalvergroting in de vastgoedmarkt. Daar waar er momenteel duidelijk vraaguitval is bij kleinere winkelruimten, is juist een toenemende vraag naar grotere winkelruimten voor grotere winkelformules. Ook andere functies zoals hotels vragen om grote volumes. Inmiddels heeft uw raad het gewijzigde bestemmingplan vastgesteld. Dit plan maakt grootschalige functies mogelijk. Het gewijzigd bestemmingsplan is vooral flexibeler. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende opties denkbaar. Het uiteindelijke programma waarvoor gekozen wordt zal afhankelijk zijn van de commerciële partijen die gecontracteerd worden om zich te vestigen in de Oostwand. Met u is een traject afgesproken over de vaststelling van de definitieve invulling in geval deze niet binnen de regels van het plan uitgevoerd kunnen worden en gebruik van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is.

Om grotere eindgebruikers te kunnen faciliteren is in 2013 ook het hoekpand Grote Markt - Poelestraat aangekocht. U bent hier op 4 juni 2013 per brief over geïnformeerd.

Deze maatregelen kunnen worden gezien als beheersmaatregelen om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken in een tijd van economische teruggang. We streven er naar de programmatische kwaliteit optimaal te houden met de door u vastgestelde financiële randvoorwaarden als taakstelling. Wij blijven vasthouden aan een stedenbouwkundig kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling, ook al kost het extra tijd en inzet in deze economisch onzekere tijden. Daar waar het noodzakelijk is om meer tijd te nemen om potentiële huurders te overtuigen van de unieke kwaliteit van de locatie, wordt deze tijd genomen. Recent is VolkerWessels Vastgoed op basis van het gewijzigd bestemmingsplan de markt gaan verkennen op zoek naar een hoofdhuurder voor de ontwikkeling. Tot op heden heeft dit niet tot contractuele afspraken geleid. De besprekingen lopen, maar er zijn nog geen getekende contracten. Dit betekent dat de financiële haalbaarheid van dit projectonderdeel onverminderd één van de kernrisico's van het project blijft.

Nauw verbonden met dit risico is het risico dat de stedenbouwkundige en of architectonische kwaliteit niet wordt gehaald. Bij de besluitvorming rond de herziening van het bestemmingsplan Oostwand is dit risico aan de orde geweest. Uw raad heeft haar zorgen hierover geuit. Door ons college zijn hierover met u procesafspraken gemaakt.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde ...

3. Mogelijk subsidierisico.

Voor zowel de EFRO als de REP is een subsidiebeschikking ontvangen van respectievelijk € 8,87 en € 35 miljoen. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid dat niet de gehele subsidie kan worden benut, als later blijkt dat onvoldoende aan de subsidievoorwaarden kan worden voldaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het tijdig kunnen opvoeren van een bepaald type kosten. Daarom wordt binnen de projectorganisatie specifiek aandacht besteed aan het subsidiemanagement en subsidieverantwoording om de kans op een korting van de subsidies te minimaliseren. Indien nodig wordt bestuurlijk overleg georganiseerd. Op dit moment is dat nog niet aan de orde.

Voor wat betreft de EFRO merken we dat de controle vanuit Europa op de subsidievoorwaarden steeds verder toeneemt en steeds stringenter vormen aanneemt. De afgelopen jaren is het project onder controle geweest van DG Regio van de Europese Unie en van nationale controle instanties, die het SNN controleren. De conclusie van deze tussentijdse controles is tot op heden steeds positief geweest. Dit najaar verwachten wij de uitkomsten van een recent Europees onderzoek naar de verstrekking van de EFRO subsidie aan het deelproject Grote Markt oostzijde.

Uit de vergelijking van de risicoanalyse met voorgaande risicoanalyses gebleken dat een aantal risico's op inmiddels afgeronde projectonderdelen zich niet hebben voorgedaan. Voorbeelden hiervan zijn risico's bij de parkeerkelder, risico's bij Vindicat en risico's verband houdend met de bouwlogistiek en de overlast voor de omgeving. Het project is de afgelopen periode op deze onderdelen relatief voorspoedig verlopen. De voor deze projectonderdelen proactief ingezette risicobeheersmaatregelen zijn hierbij van doorslaggevend belang geweest. Het gevolg onder andere hiervan is dat op totaalniveau de reserves in de begroting het afgelopen jaar in tact zijn gebleven. Deze reserves zijn dus nog beschikbaar voor resterende risico's en nieuwe risico's. Op basis van de risicoanalyse is net als in voorgaande jaren geconcludeerd, dat de resterende reserves in evenwicht zijn met de resterende reguliere risico's en het reguliere verwachte meer- en minderwerk. Dit houdt in dat thans net als in voorgaande jaren op basis van de risicoanalyse verwacht mag worden dat de bouw- en grondexploitatie aan het eind van het project zonder tekorten kan worden afgesloten, dit met uitzondering van gevallen dat zich uitzonderlijke risico's (calamiteiten) voordoen.

Weerstandsvermogen

Voor calamiteiten en uitzonderlijke risico's is voor grondexploitatie op grondbedrijfsniveau het weerstandsvermogen ingesteld. Op basis van algemene (niet-project specifieke) parameters wordt jaarlijks het benodigde weerstandsvermogen op grondbedrijfsniveau bepaald. Het berekende benodigde weerstandsvermogen voor dit project is becijferd op € 6,12 miljoen na aftrek van 10% concernafslag. In 2013 was dit € 6,37 miljoen. Dit is een afname van € 0,25 miljoen.

Aanvullend uitvoeringskrediet Vindicat

Op 27 juni 2012 en 29 januari 2014 bij de laatste bouw- en grondexploitatie heeft uw raad besloten aanvullende uitvoeringskredieten ten behoeve van deelproject Vindicat beschikbaar te stellen voor extra wensen van Vindicat. Het ging toen om de realisatie van een kelder onder de nieuwbouw van Vindicat en aanvullende wensen van Vindicat. Deze meerkosten zijn bij Vindicat in rekening gebracht en aan ons overgemaakt. Omdat de gemeente ook opdrachtgever is voor het "extra" deel, is het formeel noodzakelijk dat uw raad een aanvullend krediet hiervoor beschikbaar stelt. In de laatste fase van het project heeft Vindicat aangegeven meer aanvullende wensen te hebben. De kosten (€ 54.735,-) voor deze aanvullende werkzaamheden komen eveneens voor rekening van Vindicat.

Aanvullend uitvoeringskrediet voor restaurant in Forum

De stichting Forum heeft aangegeven onder andere met een vergroting van het restaurant op de 10e verdieping invulling te willen geven aan een meer commerciële exploitatie van het Forum. Dit voortvloeiend uit de opdracht van uw raad om hiernaar op zoek te gaan. De meerkosten van het vergroten van het restaurant bedragen € 475.000,-. De meerkosten worden gedekt uit de exploitatie van het Groninger Forum. Per saldo vindt er door deze maatregel een optimalisatie van de Forumexploitatie plaats. De gemeente zal hiertoe de aan het Forum door te berekenen huur verhogen. Omdat het hier om een scopewijziging gaat is het formeel noodzakelijk dat uw raad hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stelt.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde ...

Aanvullend krediet LED parkeergarage

In het Programma van Eisen en bestek van de ondergrondse parkeergarage was traditionele verlichting het uitgangspunt. Het parkeerbedrijf heeft aangegeven over te willen stappen op LED-verlichting om zo de jaarlijkse energiekosten van de garage te verlagen. De meerkosten van de LED-verlichting bedragen € 272.827,-. Deze meerkosten worden gedekt uit de parkeerexploitatie. De overnamesom waarvoor de parkeergarage over gaat naar het parkeerbedrijf wordt hiertoe verhoogd. In de parkeerexploitatie vallen de meerkosten weg tegen een verlaging van de energiekosten. Omdat het hier om een scopewijziging gaat is het formeel noodzakelijk dat uw raad hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stelt. In onze brief van 27 mei 2014 met kenmerk 4383748 hebben wij u hiervan op de hoogte gebracht.

Krediet

Door u is in totaal € 184.778.582,- aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld. Dit krediet is nog exclusief het krediet dat we thans aanvragen voor extra wensen van Vindicat, vergroting restaurant in Forum en LED verlichting parkeergarage.

Datum	Krediet
30-12-2002	€ 500.000,-
29-01-2003	€ 420.000,-
28-04-2004	€ 1.580.000,-
25-02-2006	€ 2.500.000,-
28-03-2007	€ 2.500.000,-
18-06-2008	€ 1.250.000,-
29-10-2008	€ 500.000,-
26-11-2008	€ 2.000.000,-
17-06-2009	€ 2.500.000,-
17-06-2009	€ 15.000.000,-
23-06-2010	€ 40.000.000,-
30-11-2011	€ 115.000.000,-
27-06-2012	€ 905.612,-
29-01-2014	€ 122.970,- +
totaal:	€ 184.778.582,-

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt			
Betrokken vakdirectie	RO		
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2014		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.2 Binnenstad en toerisme	803	803	0
			0
Totalen begrotingswijziging	803	803	0

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde ...

Economisch belang van de komst van het Forum

Met de motie 'Economische effecten Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum' van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Forum. In deze paragraaf gaan we nader in op de verwachte 6 economische effecten van de investeringen:

1. binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten;
2. inkomsten binnenstad door bezoekers;
3. meer werkgelegenheid in detailhandel, horeca en cultuur;
4. nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen;
5. een trekker op een nieuw plein;
6. cultuur als vestigingsvoorwaarde.

1. Binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten.
Omzet en bezoekersaantallen in de binnenstad van Groningen stagneren de laatste jaren. Sinds 2010 schommelen de bezoekersaantallen rond de 25 miljoen, maar in 2013 kwam het bezoekersaantal niet boven de 23 miljoen uit. Dit vertaalt zich door in de totale omzet. Het aantal detailhandelsvestigingen is de afgelopen jaren met circa 5% gedaald, terwijl het aantal winkelmeters constant is gebleven, zo blijkt uit gegevens van de retaildatabase van het landelijk adviesbureau Locatus.
Ondanks het feit dat deze cijfers nog niet alarmerend zijn en passen bij de landelijke trend, is er vooral binnen de detailhandel wel degelijk sprake van een verschuiving. De economische crisis, de opkomst van het internetwinkelen en problemen met bedrijfsopvolging zorgen ervoor dat er de afgelopen jaren veel (vooral zelfstandige) winkels zijn verdwenen uit de binnenstad en er daardoor leegstand optreedt, vooral in de straten aan de rand van het kernwinkelgebied. Gelukkig leidt dit ook tot nieuwe dynamiek: lagere huurprijzen en tijdelijke huurmogelijkheden bieden aan startende jonge ondernemers (al dan niet via crowdfunding gefinancierd) de mogelijkheid om een nieuw concept uit te proberen. Dit is één van de redenen dat de leegstand in detailhandel momenteel licht terugloopt. Dit terwijl leegstand landelijk gezien nog stijgende is. Wel staat nog circa 12,5% van het detailhandelsvastgoed in de binnenstad leeg en dit is nog steeds boven het Nederlands gemiddelde.
Daarnaast is er in de horeca nog volop dynamiek: het aantal hotelbedden en overnachtingen stijgt nog steeds en hetzelfde geldt voor het aantal cafés en restaurants. Groei zit vooral in de "daghoreca": concepten die zich richten op de dagbezoeker en dezelfde openingstijden aanhouden als het winkelbestand.
Bovenstaande past bij de trend dat het motief voor binnenstadsbezoek geleidelijk verandert: waar de binnenstad vroeger de plek was waar je voor al je aankopen heen ging, wordt het bezoeksdoel meer en meer recreatief: naar de binnenstad ga je voor een combinatie van gezelligheid, beleving, cultuur, horeca en winkelen. Dit is ook zichtbaar in de cijfers: bijna de helft van de ondervraagden geeft in de Detailhandelsmonitor aan niet gericht voor één of enkele winkels naar de stad te komen, maar komt om een tijdje onbevangen te winkelen en rond te kijken, veelal gecombineerd met een bezoek aan de horeca en cultuur. Die verandering in bezoeksdoel, gecombineerd met de toenemende concurrentie van internetwinkels en detailhandel aan de randen van de stad, maakt dat de sterke binnensteden van de toekomst meer dan alleen winkelen zijn: ze dienen een goede mix van winkels, horeca, sfeer, cultuur en beleving aan te bieden. De binnenstad van Groningen heeft altijd bijzondere aantrekkingskracht op bezoekers en toeristen gehad, juist door die combinatie van winkelaanbod en cultuur (Groninger Museum, historische binnenstad, evenementen, schouwburg/Oosterpoort). Ook sfeer en gezelligheid worden jaarlijks erg goed beoordeeld. Het verdient aanbeveling om als stad in deze mix te blijven investeren: het winkelaanbod alleen zal in totaliteit namelijk niet significant meer groeien (wel is er sprake van verschuiving) en ook de groei in horeca is eindig. Hoewel de stad de komende jaren inzet op het aantrekken van nieuwe, interessante winkels voor de binnenstad, probeert de behoefte aan schaalvergroting in de binnenstad op te vangen en steeds meer ruimte creëert voor terrassen, zitten groeimogelijkheden ook vooral in andere bezoeksdoelen. Juist in de komende jaren moet de binnenstedelijke economie ondersteund worden met nieuwe impulsen. Dit kan door een nieuw bezoeksdoel toe te voegen die beleving centraal stelt en past binnen het recreatieve bezoek. Het Groninger Forum kan deze rol in de toekomst gaan vervullen. Nu gaan bezoekers één dag naar het Groninger Museum of één van de andere musea en winkelen nog aanvullend. Met een nieuwe bezoekattractie, zoals een aantrekkelijk gevuld Groninger Forum, ontstaat er potentieel een reden voor bezoekers om hun bezoek met een dag te verlengen.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde ...

2. Inkomsten binnenstad door bezoekers.

De meest recente cijfers uit de Detailhandelsmonitor 2013 laten zien dat de gemiddelde binnenstadsbezoeker € 37,- per dag besteedt. Dit bedrag schommelt al enkele jaren rond de € 35,-. Het bestede bedrag wordt uitgegeven in winkels, horeca en aan cultuur. Bezoekers die overnachten, geven (inclusief overnachting) zelfs € 70,- uit per nacht. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde structurele stijging in bezoekers door de komst van het Groninger Forum van circa 660.000 per jaar, betekent dit een omzetsijging in de binnenstad met circa 23 miljoen euro, oftewel een structurele stijging met 3%. Specifiek hoopt ons college met het Forum meer toeristen en bezoekers van buiten de nabije regio te trekken, waarvan in 2013 onderzocht is dat zij gemiddeld € 44,- per persoon per dag uitgeven. De structurele stijging zal zodoende mogelijk hoger uitvallen.

3. Meer werkgelegenheid in detailhandel, horeca en cultuur.

De binnenstad biedt ruimte aan meer dan 20.000 arbeidsplaatsen, dit is ongeveer 1/6 van het totale aanbod in de stad. Vooral de consumentgerichte sectoren (horeca, detailhandel en leisure), met in totaal circa 7.000 arbeidsplaatsen, hebben de afgelopen jaren te maken met een stagnatie in omzet en het aantal arbeidsplaatsen. Extra bezoekers die aangetrokken worden tot het Forum, zullen extra omzet genereren en deze zal indirect leiden tot een stijging in het aantal arbeidsplaatsen. De grove aanname dat elke € 150.000,- extra omzet in genoemde sectoren leidt tot een extra arbeidsplaats, laat zien dat de extra bezoekers aan het Groninger Forum naar verwachting circa 150 arbeidsplaatsen extra zullen opleveren in detailhandel, horeca en cultuur. Dit is een stijging van ruim 2%. Essentieel daarbij is ook dat in de Oostwand ruimte gemaakt wordt voor de komst van één of enkele grote retailers. Wanneer gekeken wordt welke (inter)nationale ketens op dit moment een vestigingsbehoefte in Groningen hebben, valt op dat het hierbij bijna zonder uitzondering gaat om ketens die grote winkeloppervlaktes nodig hebben (> 1000 m²). Deze winkeloppervlaktes zijn moeilijk te vinden in de historische binnenstad van Groningen; de grootste leegstand bevindt zich namelijk in het segment van kleinere winkelpanden. De komst van één of enkele nieuwe ketens draagt zowel bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als winkelstad, als direct aan het aantal arbeidsplaatsen.

4. Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen.

De winkelstraten in het oosten van de binnenstad (Nieuweweg, Poelestraat, Damsterdiep, Oosterstraat, Steentilstraat) zijn van oudsher belangrijke commerciële gebieden in Groningen en vormen daarmee een belangrijk onderdeel van (of de aanloop tot) het kernwinkelgebied. Echter, de laatste jaren is, met de komst van de Werkmanbrug en de Westerhaven, het zwaartepunt van het kernwinkelgebied (naast uiteraard de Herestraat) meer rond Folkingestraat, Brugstraat, Vismarkt en A-Kerkhof komen te liggen. Het ontbreekt op dit moment aan bronpunten en autonome trekkers in het oosten van de binnenstad en daarmee aan de voor winkelstraten zo essentiële passantenstromen. Gecombineerd met eerder beschreven detailhandelstrends zorgt dit voor problemen in de winkelstraten aan de oostkant van de stad, zoals leegstand en verpaupering. Dit is vooral zichtbaar in de Oosterstraat en Steentilstraat. Nu het Damsterplein en de Damsterdiepparage opgeleverd zijn en de bouw van het Groninger Forum gepland is, ontstaan er nieuwe kansen: er kan weer een autonome passantenstroom op gang komen waar de detailhandel in de genoemde straten van zal kunnen profiteren. Dit leidt op dit moment ook al voorzichtig tot nieuwe investeringen. De afgelopen jaren zijn er circa 25 vastgoedeigenaren en winkeliers geweest in de straten in het zuidoosten van de binnenstad die respectievelijk hun pand of hun winkel hebben opgeknapt met behulp van een subsidieregeling van de gemeente. Op dit moment wordt met ondernemers in specifiek de Oosterstraat bekeken op welke wijze zij hun straat nog meer nieuw elan kunnen geven. De vergelijking met de Folkingestraat en het Groninger Museum dringt zich op. Ook hier is twintig jaar geleden een nieuw bronpunt gecreëerd en dit heeft de passantenstroom in de Folkingestraat positief beïnvloed. Tegelijkertijd heeft de gemeente subsidies voor gevelaanpak beschikbaar gesteld. Resultaat was een verveelvoudiging van het aantal passanten en een opfleurend winkelgebied. Indicatief is hierbij de huurprijs, en daarmee de waarde van het commercieel vastgoed die in sommige gevallen in 15 jaar 300-400% gestegen is. In plaats van een huurprijs behorende bij een C-locatie, naderen sommige Folkingestraatpanden nu de huurprijs behorende bij B- en A-locaties, zoals A-Kerkhof en Vismarkt. Hoewel Poelestraat, Nieuweweg, Steentilstraat en Oosterstraat nu juist met leegstand en een gebrek aan voldoende passantenproblemen kampen, gaan zij met het gereedkomen van het Groninger Forum potentieel eenzelfde toekomst tegemoet. Momenteel zien we overigens in, vooral in de Carolieweg, dat tijdelijke winkels, veelal met startende ondernemers, zich vestigen in leegstaande panden. Als gemeente ondersteunen we deze ontwikkelingen actief. Deze tendens creëert geleidelijk een interessant winkelklimaat die meer bezoekers naar deze kant van de binnenstad zal trekken.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde . . .

5. Een trekker op een nieuw plein.

Maar niet alleen de aanliggende aanloopstraten zullen naar verwachting profiteren. Met de bouw van het Groninger Forum en de nieuwe Oostwand wordt tegelijkertijd een nieuw plein ontwikkeld, de Nieuwe Markt. Ook deze ontwikkeling is een grote impuls voor de oostkant van de binnenstad: een aantrekkelijk ingericht plein, pal naast een grote publiekstrekker, biedt economische kansen. Naar schatting zullen tussen de 40.000 en 60.000 mensen per week dit gebied bezoeken of passeren. Er ontstaan daarmee mogelijkheden voor nieuwe horeca en detailhandel in dit verblijfsgebied en de vastgoedwaarde zal hiermee stijgen.

6. Cultuur als vestigingsvoorwaarde.

Het belang van cultuur, als belangrijke factor in de keuze voor een woon/werkplek, is in verschillende wetenschappelijke studies robuust aangetoond. Dit geldt vooral voor hoogopgeleiden en kenniswerkers. Investerings in cultuur door de overheid zijn daarmee cruciaal voor bedrijven en instellingen, voor wie een aanbod van hoogopgeleiden noodzakelijk is. Om als Rijksuniversiteit, UMCG, Hanzehogeschool, energie-industrie, ICT-branche, etc. de kwaliteit te werven die nodig is om in de top van de betreffende sector mee te draaien, is een aantrekkelijk woonklimaat essentieel, zo betoogt bijvoorbeeld onderzoeker Gerard Marlet in zijn artikel "Het belang van cultuurstad Groningen" van 23-12-2011 in de Atlas voor Gemeenten. Een goede culturele infrastructuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als vestigingslocatie voor studenten, ondernemers en kenniswerkers. Een investering in het Groninger Forum als belangrijk element in die culturele basis draagt daarom naar verwachting bij aan een betere instroom van kenniswerkers, een kleinere braindrain van vertrekkende studenten en een groei in ondernemerschap en werkgelegenheid. Uiteindelijk zal dit leiden tot een sterkere economische positie van de stad als geheel.

Directe economische effecten door de bouw

Naast de effecten op de langere termijn zijn en worden er voorafgaand en tijdens de bouw ook aanmerkelijke economische effecten gerealiseerd. Zo worden er door tal van particulieren, als spin-off van het project Grote Markt oostzijde in economisch moeilijke tijden, ca. € 5 miljoen geïnvesteerd in het gebied. Aan social return wordt ca. € 3,5 miljoen geïnvesteerd.

De totale arbeidsinzet in de bouwsector voor het gebied wordt geschat op ruim 600.000 uren.

Vervolg

Er wordt thans aangestuurd op de realisatie van het gehele project Grote Markt oostzijde in 2017. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- start bouw Nieuwe Markt zuidzijde, begin 2015;
- start bouw nieuwe Oostwand, medio 2015;
- inrichting Nieuwe Markt, gefaseerd in 2015 t/m 2017;
- oplevering Forum, garage en fietsenstalling, 2016;
- opening Forum, 2017.

Bovengenoemde mijlpalen zijn indicatief. De genoemde mijlpalen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

bijlage 1 verschillenanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Bijlage 1 Verschillenanalyse

Per saldo blijft het financieel resultaat van de herziene bouw- en grondexploitatie € 0,=. Wel zijn er verschillen. De verschillen zijn ontstaan op basis van gerealiseerde resultaten, gewijzigde omstandigheden, wijzigingen op de vastgoedmarkt en voortschrijdend inzicht.

In onderstaande tabel worden de verschillen in de vorm van een balans gepresenteerd. Verschillen groter dan € 100.000,= zijn in de tabel opgenomen en worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht. De linker kolom bevat nadelige verschillen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2012. De rechterkolom bevat voordelige verschillen. De nadelige verschillen bedragen € 2,89 miljoen. De voordelige verschillen bedragen eveneens € 2,89 miljoen. Hieronder worden de verschillende posten toegelicht.

Verschillen in begroting t.o.v. bouw- en grondexploitatie 2013			
nadelig		voordelig	resultaat
1 meerkosten ledverlichting parkeergarage	-€ 0,27	2 hogere opbrengstwaarde parkeergarage	€ 0,27
3 meerkosten aanpassingen t.b.v.restaurant	-€ 0,48	4 hogere overnamesom Forum	€ 0,48
5 meerkosten extra wensen vindicat	-€ 0,05	6 extra bijdrage vindicat eigen wensen	€ 0,05
7 lagere opbrengst NMzz	-€ 0,76	8 minder kosten NMzz	€ 0,93
		9 minder exploitatiekosten bestaand vastgoed	€ 0,23
10 algemene reserve	-€ 0,70	11 meevaller bouwkosten Vindicat	€ 0,70
		12 rente	€ 0,24
13 planontwikkeling en V&T	-€ 0,64		
totaal	-€ 2,89	totaal	€ 2,89
			€ 0,0

Ad 1 en 2 meerkosten LED verlichting parkeergarage

Besloten is in het kader van de duurzaamheid de parkeergarage te voorzien van LED verlichting. De meerkosten bedragen circa € 0,27 miljoen. De opbrengstwaarde van de parkeergarage (overnamesom door het parkeerbedrijf) is met hetzelfde bedrag opgehoogd zodat deze extra investering voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal is. De extra investering wordt vervolgens door het parkeerbedrijf terugverdiend door besparingen op de energiekosten.

Ad 3 en 4 meerkosten Restaurant Forum

Om het restaurant op de 10^e verdieping van het Forum te vergroten zijn extra investeringen van circa € 475.000,= noodzakelijk. De opbrengstwaarde (overnamesom door het SSC) is met hetzelfde bedrag opgehoogd, zodat de extra investering voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal is. De extra investering wordt door het SSC vervolgens doormiddel van een opslag op de huur doorberekend aan stichting het Forum, die op haar beurt de extra huurlasten terugverdiend uit extra inkomsten uit (verhuur van) het vergrootte restaurant.

Ad 5 en 6 meerkosten Vindicat

Op verzoek van Vindicat zijn door de gemeente voor een bedrag van € 54.735,= extra wensen van Vindicat gerealiseerd. Deze extra kosten worden bij Vindicat in rekening gebracht, zodat deze extra kosten voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal zijn. Deze extra investeringen op verzoek van Vindicat komen boven op extra investeringen van respectievelijk € 905.612,= en € 122.970,= zoals deze reeds zijn opgenomen in de voorgaande bouw- en grondexploitatie van 2013, die eveneens zijn doorberekend aan Vindicat.

Ad 7, 8 en 6 Nieuwe Markt zuidzijde

Zowel de kosten als de opbrengsten voor deelproject Grote Markt oostzijde zijn lager geraamd dan in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. De belangrijkste reden hiervoor is dat door gewijzigde uitgangspunten de totale projectomvang (bouwwolume) van dit deelproject kleiner is geworden. Er worden 12 in plaats van 21 woningen gerealiseerd en

bijlage 1 verschillenanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

de fietsenkelder wordt niet via een voetgangerstunnel via dit deelproject te ontsloten. Daarnaast zijn alle kosten en opbrengsten opnieuw geraamd op basis van recente inzichten. De kosten zijn € 0,93 miljoen lager geraamd en de opbrengsten € 0,76 miljoen lager. Daarnaast zijn de tijdelijke exploitatiekosten tot aan oplevering in 2017 € 0,23 miljoen lager geraamd.

Ad 10 en 11 algemene reserve

Deelproject Vindicat is afgerond. De totale kosten vallen € 0,7 miljoen lager uit (op eindwaarde) dan begroot. Het aldus vrijvallend budget wordt toegevoegd aan de algemene reserve van het project Grote markt oostzijde.

Ad 12 rente

De totale rentekosten zijn € 0,24 miljoen lager begroot dan in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Ondanks dat in de berekening van de rentekosten is uitgegaan van een 2 maanden langer bouwtijd voor het Forum koen de totale rentekosten toch lager uit. Dit heeft vooral te maken met een gunstiger cashflow ontwikkeling dan voorheen verwacht. Met name de betalingen aan de uitvoerende aannemer BAM lopen vanwege de achterstand op de planning achter op het cashflowschema dat voorheen is gehanteerd. Voor de gemeente geeft dit een rentevoordeel.

Ad 13 Planontwikkelingskosten

Er zijn meer planontwikkelingskosten uitgegeven en de nog te maken planontwikkelingskosten zijn hoger geraamd. Het totale verschil bedraagt € 0,64 miljoen. De hoger planontwikkelingskosten zijn enerzijds veroorzaakt door een langere verwachte projectduur en een hogere verwachte inzet in de eindfase van het project. Anderzijds zijn er in de afgelopen periode meer kosten uitgegeven voor subsidiebeheer, wijziging bestemmingsplannen, wijziging beeldkwaliteitsplan, communicatie en projectbeheersing.

GEHEIM



**Bouw- en grondexploitatie
Grote Markt oostzijde**

**Gemeente Groningen
September 2014**

Geheim

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Inhoud en doel rapport.....	3
1.2	Opzet van rapport en leeswijzer.....	3
1.3	Bronnen.....	3
2	Omschrijving en afbakening van het project.....	4
2.1	Oorspronkelijke projectdoelstellingen.....	4
2.2	Het plangebied en grondgebruik.....	4
2.3	Projectomschrijving.....	5
2.4	Financiële projectafbakening.....	6
2.5	Planning en fasering.....	7
3	Beschrijving van bouw- en grondexploitatie-systematiek.....	10
3.1	Financiële afbakening.....	10
3.2	Toepassing 3 boxen model.....	10
3.3	Parameters.....	11
4	Kosten en opbrengsten.....	13
4.1	Kosten.....	13
4.1.1	Archeologie.....	13
4.1.2	Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling... ..	13
4.1.3	Sloopkosten.....	15
4.1.4	Bouw- en woonrijp maken.....	15
4.1.5	Planontwikkelingskosten.....	15
4.1.6	Voorbereiding en toezicht.....	16
4.1.7	Deelproject Forum, fietsenstalling en parkeergarage.....	16
4.1.8	Rentekosten.....	17
4.1.9	Belastingen.....	17
4.2	Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed.....	18
4.2.1	Grondopbrengsten nieuwe Oostwand.....	18
4.2.2	Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz).....	21
4.2.3	Opbrengstwaarde terrasfuncties.....	22
4.2.4	Tijdelijke huuropbrengsten en exploitatielasten.....	23
4.2.5	Opbrengstwaarde Forum.....	23
4.2.6	Opbrengstwaarde Parkeergarage.....	24
4.3	Subsidies en gemeentelijke bijdragen.....	25
4.3.1	REP.....	25
4.3.2	EFRO.....	26
4.3.3	Overige bijdragen.....	26
5	Resultaat (box 1 en 2).....	27
5.1	Resultaat bouw- en grondexploitatie.....	27
5.2	Cashflow.....	28
5.3	Toelichting op verschillen.....	28
5.4	Opsomming wijzigingen in projectomvang.....	30
6	Risicobeheersing binnen het project (box 2).....	31
7	Risicoreservering egaliseringsreserve (box 3).....	35
Bijlage 1.	Bouw- en grondexploitatie	
Bijlage 2.	Plankaart	
Bijlage 3.	Risicoanalyse Grote Markt oostzijde versie 7	

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

1 Inleiding

1.1 Inhoud en doel rapport

Dit rapport bevat de actualisatie van de bouw- en grondexploitatie van project Grote Markt oostzijde. Deze bouw- en grondexploitatie is een financiële vertaling van het project. Met het vaststellen van deze bouw- en grondexploitatie stelt de raad de financiële kaders van het project vast.

1.2 Opzet van rapport en leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven en vindt een afbakening van het project plaats. Vervolgens wordt ingegaan op de planning van het project. Hoofdstuk 3 gaat in op de begrotingssystematiek. Hoofdstuk 4 beschrijft de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het project. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het financieel resultaat van het project. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 6 de financiële risico's en de bijbehorende risicobeheersmaatregelen. Hoofdstuk 7 behandelt het voor dit project opgenomen bedrag in de egalisatiereserve.

1.3 Bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Intentieovereenkomst gemeente Groningen-VolkerWessels vastgoed B.V., 1 oktober 2007;
2. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Groningen-VolkerWessels Vastgoed B.V., 3 november 2009;
3. Brief aan de gemeenteraad, 4 juni 2013 inzake aankoop Grote markt 30/33-Poelestraat 2.
4. Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde, september 2013;
5. Notitie, Risico op lagere opbrengsten uit ontwikkellocaties, 04-11-2013
6. Beeldkwaliteitsplan Grote Markt-Oostwand, VolkerWessels Vastgoed, Thomas Müller Ivan Reimann Architecten, 13 juni 2014;
7. Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt–Oostwand, 17 juni 2014
8. Notitie stand van zaken financiële afronding project Nieuwbouw Vindicat, Twijnstra Gudde, 23 juni 2014;
9. Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde
10. Notitie "toelichting kostenplan Groninger Forum c.a. (sept 2014), Twijnstra Gudde, augustus 2014;

De bovengenoemde documenten zijn gebruikt als uitgangspunt voor het opstellen van deze bouw- en grondexploitatie.

2 Omschrijving en afbakening van het project

2.1 Oorspronkelijke projectdoelstellingen

De Grote Markt is in veel opzichten een bijzonder plein. Voor Stadjers en bezoekers is de Grote Markt onbetwist het hart van de stad. Ze zijn er trots op en de betrokkenheid is groot. Tegelijkertijd is er ook het gevoel dat er mogelijkheden onbenut blijven. Nadat de plannen voor de noordwand van de Grote Markt op 21 januari 2001 via een referendum werden afgeschoten, wilde de gemeente de Grote Markt aanpakken op een manier waar de bevolking zich in kan vinden. Zo werd er een Grote Markt Forum (denktank) in het leven geroepen om aan te geven in welke richting en binnen welke grenzen het gemeentebestuur de nieuwe plannen moet zoeken. Uitkomst daarvan was project Grote Markt oostzijde.

Het totale plan voor de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Herstel van de Grote Markt**
De Grote Markt krijgt de vorm en omvang terug van voor de Tweede Wereldoorlog. De gevels van de Oostwand komen zo'n 17 meter naar voren. Daardoor wordt het centrale plein gezelliger en intiemer. Aan de oostkant van de markt ontstaat volop ruimte voor winkels en horeca. De nieuwe gebouwen krijgen een stijl die past bij de omgeving.
- **Parkeren onder de grond**
De bestaande parkeergarage achter de Oostwand is gesloopt en onder de grond komt een nieuwe parkeergarage.
- **Nieuw plein achter de Oostwand**
De Naberpassage wordt gesloopt. Daardoor ontstaat een nieuw plein: de Nieuwe Markt. Dit nieuwe sfeervolle stadsplein wordt verrijkt met terrassen (de achterkant van de Poelestraat) en omringd door bestaande historische bebouwing, zoals 't Feithuis.
- **Groninger Forum**
Aan het nieuwe plein komt het Groninger Forum. De bezoekers van dit gebouw zorgen zowel overdag als 's avonds voor een bruisende en gezellige Nieuwe Markt. Het Groninger Forum moet een plek worden waar mensen elkaar tegenkomen. Stichting Groninger Forum is thans druk doende een samenhangend programma met tentoonstellingen, lezingen, films, debatten etc. verder uit te werken.
- **Nieuwe straatjes**
Tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt komt een verbindingstraat al dan niet overdekt. De breedte van deze straat zal overeenkomen met die van de Waagstraat. Ook tussen het Groninger Forum en de achterzijde van de Poelestraat komt een nieuw straatje.

2.2 Het plangebied en grondgebruik

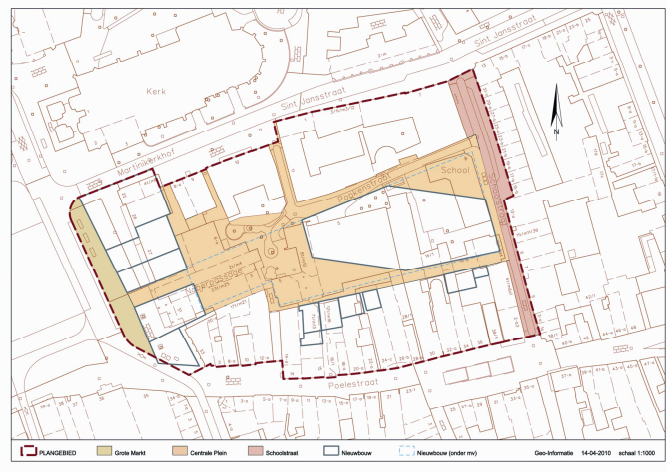
Het plangebied is weergegeven op onderstaande plankaart. Zie ook bijlage 2. Het plangebied is 18.425 m² groot.

Alle opstalontwikkelingen liggen binnen het plangebied. Het complete openbare gebied binnen de plangrens wordt vernieuwd. Op enkele plaatsen buiten de plangrens vinden noodzakelijk aanpassingen aan het openbaar gebied plaats.

Het nieuwe plein rondom het Forum is circa 4500 m² groot. Daarnaast wordt de Schoolstraat met circa 950 m² heringericht en wordt de strook direct voor de nieuwe Oostwand van circa

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

600 m² heringericht. Op de overige delen van het plan gebied (ca. 12.375 m²) blijft bestaande bebouwing gehandhaafd of verrijst nieuwe bebouwing.



2.3 Projectomschrijving

Het Groninger Forum, parkeergarage en de Nieuwe Markt

Kern van het project vormt de bouw van het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Het Groninger Forum is een gebouw van circa 17.000 vierkante meter b.v.o., met een maximale hoogte van 45 meter. Onder de grond komt een parkeergarage in 4 niveaus met minimaal 380 parkeerplaatsen. Op niveau -1 zal tevens een fietsenstalling komen voor circa 1200 fietsen. Dit gedeelte zal onder de Nieuwe Markt komen te liggen.

De Nieuwe Markt (het plein waarop het Forum komt te liggen) is een hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Het plein fungeert vooral als voorruimte voor het Groninger Forum.

Nieuwe Markt zuidzijde

Tussen het Forum en de achterkant van de Poelestraat wordt een nieuwe doorgaande route gecreëerd die aan de zuidzijde wordt begrensd door kleinschalige bebouwing. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook op dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. De invulling van de nieuwe bebouwing bestaat uit slanke hoge gebouwen met een hoge begane grond met mogelijkheden voor horeca- en detailhandelsvoorzieningen op de begane grond en woningen daarboven. Het plan biedt de mogelijkheid voor een verscheidenheid aan stedelijke functies die zich maximaal oriënteren op de openbare ruimte.

De nieuwe Oostwand en nieuwbouw Vindicat

De nieuwe Oostwand van de Grote Markt komt op de vooroorlogse rooilijn, dat wil zeggen 17 meter naar voren. De bestaande bebouwing wordt verworven en gesloopt.

De nieuwe bebouwing biedt, naast huisvesting van Vindicat (studentensociëteit), ruimte voor een combinatie van functies. De hoogte is circa 23 meter en de bebouwing bestaat uit 5

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

bouwlagen. In de nieuwe wand zal een verbinding worden gemaakt tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt.

2.4 Financiële projectafbakening

Tot project behorende kosten

De bouw van het Forum, fietsenstalling en parkeergarage maakt onderdeel uit van project Grote Markt oostzijde. Deze gebouwen worden in opdracht van de gemeente Groningen gebouwd en komen in eigendom van de gemeente. De investeringskosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie.

Naast deze investeringskosten maken alle kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het onder 2.1 t/m 2.3 beschreven project onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie. In deze paragraaf wordt nauwkeuriger ingegaan op de financiële afbakening van het project.

De volgende kosten (deels buiten het plangebied) behoren bij het project:

- eventuele tijdelijke bouwplaatsvoorzieningen en tijdelijke verkeersvoorzieningen;
- planschade en nadeelcompensatie ondernemers;
- eventuele schades aan omliggende panden;
- verleggen van kabels en leidingen buiten het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling;
- bijdrage van maximaal € 380.000,= aan de investeringskosten van het (tijdelijke) infocentrum;
- verplaatsen Kiosk;
- verplaatsing bushaltes;
- beperkte maar noodzakelijke aanpassing wegprofiel en/of aanhelingen Martinikerhof na definitief gereedkomen nieuwe Oostwand;
- rioleringen binnen het plangebied;
- inrichtingskosten parkeergarage, waaronder betaalautomaten, inrichting beheerdersruimte en aanpassingen van het bestek op verzoek van parkeerbedrijf tijdens de bouw; in de begroting wordt rekening gehouden met een post van € 500.000,= voor deze (inrichtings)kosten van de parkeergarage (raming parkeerbedrijf);

Deze kosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie en van de risicoanalyse.

De volgende kosten behoren niet tot het project en vormen geen onderdeel van deze bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse:

- (tijdelijke) huisvestingskosten VVV;
- inrichtingskosten, verhuiskosten en openingskosten Forum. Voor deze onderdelen wordt verwezen naar de exploitatiebegroting van het Forum;
- exploitatiekosten Forum, fietsenstalling en parkeergarage;
- eventuele schadeloosstellingen die gemeente niet zou hoeven te doen op basis van RO-wetgeving. Overweegt de gemeente toch bepaalde groepen of instellingen te compenseren, dan wordt dit apart besloten en betaald vanuit een ander budget;
- eventuele herinrichting van Martinikerhof, Sint Jansstraat en Poelestraat anders dan hierboven beschreven;
- eventuele vervanging van hoofdriolen, zoals in de Martinikerhof en de Sint Jansstraat, met een groter verzorgingsgebied dan dit project;
- investeringen in openbaar gebied aan de zijde van de Grote Markt buiten het plangebied;
- eventuele OZB over bouwkavels van Forum, parkeergarage, fietsenstalling, het nieuwe pand van Vindicat en de nieuwe Oostwand voorafgaand aan oplevering en ingebruikname van deze gebouwen (college besluit 19 december 2013).

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

- 50% compensatie van OZB aan Vindicat (collegebesluit 9-10-2012; 50% komt voor rekening project en 50% voor rekening DIA)

In de bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse is eveneens geen rekening gehouden met de volgende mogelijke kosten:

- Eventuele financiële gevolgen of inkomstenderving, voortvloeiend uit de realisatie van Grote Markt oostzijde, verband houdend met activiteiten die normaliter plaatsvinden op de Grote Markt zoals de markt en de kermis. Uitgangspunt is dat deze financiële gevolgen inzichtelijk worden gemaakt in het project "coördinatie binnenstad" en dat binnen dit project eventuele financiële voorzieningen worden getroffen;
- Eventuele financiële schade (meerkosten of minderopbrengsten) die voortvloeit uit het gelijktijdig uitvoeren van projecten in de stad (o.a. bouwlogistiek).
- Eventueel exploitatietekort infocentrum als gevolg van besluitvorming bij andere projecten. Het financieel risico ligt bij het project Infocentrum;
- Eventuele (financiële) compensatie voor Vindicat die de met Vindicat gemaakte contractuele afspraken ten boven gaan;
- Eventuele meerkosten als gevolg van het eventueel uitbreiden van de WKO van het Forum naar een gebieds-WKO.
- Eventuele extra wensen en wijzigingen in de projectscope.

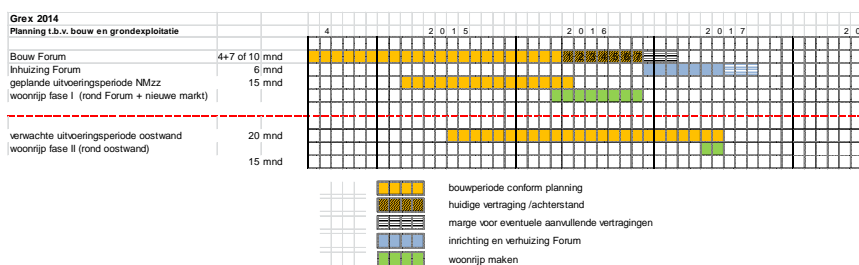
2.5 Planning en fasering

Samenvatting

De aannemer van het Forum heeft tot juli 2014 een achterstand ten opzichte van de met de gemeente overeengekomen planning opgelopen van circa 7 maanden. Deze achterstand is onder meer veroorzaakt door problemen bij het verwijderen van funderingspalen, asbest in de te slopen delen van de Oostwand, extra onwerkbaar weer door de lange vorstperiode. Daarnaast zijn er redenen die niet bij de gemeente bekend zijn. De aannemer heeft toegezegd kansen te zien een deel van de achterstand weer in te lopen. Voor ons is het thans niet vast te stellen of de aannemer ook daadwerkelijk in staat zal zijn (een deel van de) de achterstand weer in te lopen, het bij deze achterstand blijft of dat deze verder toeneemt. In een vertrouwelijke en conservatieve inschatting door het projectmanagement en bouwdirectie is ingeschat dat het project in de periode 1 december 2016 tot 1 maart 2017 wordt opgeleverd. Uitgangspunt voor de renteberekening in de bouw- en grondexploitatie is een oplevering per 1 maart 2017.

Globale planning

Voor de berekening van de te verwachten prijsstijgingen en de rentekosten is de planning van groot belang. Voor het project is een gedetailleerde planning opgesteld, waarvan de hoofdlijnen hieronder worden samengevat:



Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

Een tijdige oplevering en ingebruikname van het Forum en de parkeergarage zijn belangrijke mijlpalen die van grote invloed zijn op de financiële haalbaarheid van het project.

Toelichting op de planning

Inmiddels zijn de Naberspassage en Vindicat gesloopt en is de nieuwbouw van Vindicat gereedgekomen. De bouw van de parkeergarage onder het Forum is in volle gang. Het Forum zal naar verwachting tussen 1 december 2016 en 1 maart 2017 worden opgeleverd. Daarna volgt een periode van 6 maanden voor de inrichting van het Forum.

In de aanbestedingsprocedure voor de bouw van het Groninger Forum c.a. is ruim aandacht besteed aan de complexe bouwlogistiek. Zo zijn de aanbiedingen van de aannemers mede beoordeeld op de plannings- en plan van aanpak die gelijktijdig met de begroting zijn ingediend. De planning is onderdeel van het uitvoeringscontract geworden. Door in het contract met de aannemer financiële prikkels voor tijdig opleveren op te nemen, wordt de aannemer gestimuleerd voortgang te maken en achterstand in te lopen. Aandachtspunt voor het verdere verloop van het project is de verdere integratie en coördinatie van de bouwplanningen van de verschillende deelprojecten en het maaiveld met de uitvoeringsplanning van het Forum.

Met VolkerWessels vastgoed zijn nog geen afspraken over de planning van de nieuwe Oostwand gemaakt. De bouw van de Nieuwe Markt zuidzijde start naar verwachting 2^e helft 2015.

Voor de financiële haalbaarheid is het van belang dat de parkeergarage direct na de oplevering van het Forum in gebruik worden genomen, om als zodanig inkomsten te kunnen genereren. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bouw van de panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde zijn afgerond en de inrichting van het plein (nagenoeg) is voltooid.

Gewijzigde uitgangspunten voor renteberekening

In de renteberekening van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie 2013 was rekening gehouden met een vertraging van de oplevering van het Forum van 8 maanden ten opzichte van de contractplanning (44 maanden). Ten opzichte van 2013 worden de volgende wijzigingen in de renteberekening aangehouden:

	Uitgangspunt 2013	Uitgangspunt 2014	Verschil
Geraamde vertraging oplevering Forum	8 mnd	10 mnd	+ 2 mnd
Bouwtijd Forum c.a.	52 mnd	54 mnd	+ 2 mnd
Inrichtingstijd Forum	6 mnd	6 mnd	0 mnd

De totale daadwerkelijke achterstand op de bouwplanning van het Forum c.a. is momenteel circa 7 maanden. In de renteberekening wordt rekening gehouden met een totale vertraging bij oplevering van 10 maanden. Een deel van de huidige achterstand is veroorzaakt door:

- het moeten verwijderen van achtergebleven fundatiepalen ter plaatse van de diepwand voor de parkeergarage;
- onvoorziene asbest in de te slopen delen van de Oostwand;
- meer onwerkbaar weer dan statistisch voorzien;

Deze achterstand bedraagt enkele maanden en valt contractueel buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer en dient als bouwtijdverlenging gehonoreerd te worden. De verantwoordelijkheid voor de overige maanden achterstand ligt bij de aannemer.

Voorzichtigheidshalve is geen rekening gehouden met eventuele kortingen op de aanneemsom als gevolg van te laat opleveren door de aannemer.

Bij de bouw van Vindicat is het afgelopen jaar geen verdere vertraging opgetreden. Bij de herziening van de bouw- en grondexploitatie 2012 is melding gemaakt van 3 maanden vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke planning. Deze vertraging is geen oorzaak geweest van vertragingen bij de BAM, maar kan desalniettemin nog een rol gaan spelen in

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

de contractuele verhoudingen tussen de gemeente en de BAM in verband met onderlinge verwevenheid van bouwplanningen in het gebied.

Totale afronding en afsluiting project

Hoewel de verwachting is dat het Forum in 2017 wordt opgeleverd is de verwachting dat het project niet eerder dan 2019 administratief kan worden afgesloten. Na 2017 zullen naar verwachting onder andere de volgende werkzaamheden plaatsvinden:

De ervaring leert dat de eindafrekening met uitvoerende aannemers en ontwikkelaars lange tijd in beslag gaan nemen. Bij grote projecten zijn conflicten op onderdelen meer regel dan uitzondering. Er wordt een uitloop naar 2018 verwacht. Mogelijk langer.

Ook de afwikkeling van schadeclaims (o.a. nadeelcompensatie) zal pas ruim na 2017 worden afgerond. Verwachte afronding 2018 of 2019. De ervaring leert dat contractvorming, huurontbindingen en verlenen van bouwvergunningen vaak zaken zijn waarbij vertraging optreedt. Voor een deel van het project (Nieuwe Markt zuidzijde en Oostwand) zijn nog geen contracten afgesloten, moeten nog huurontbindingen plaatsvinden en zijn nog geen bouwvergunningen aangevraagd. De kans dat bij de deelprojecten vertraging optreedt ten opzichte van de geschetste planning is aanzienlijk. Vertraging op enkele deelprojecten is een reële verwachting.

Daarnaast zal het vastgoed aan de Nieuwe Markt zuidzijde op zijn vroegst pas worden verkocht als het plein functioneert als bruisend plein. Onzekerheid over het opbrengstenniveau zal tot ruim na 2017 aan de orde zijn.

Tot slot zal de subsidieafrekening pas kunnen plaatsvinden als het voorgaande gereed is en daarbij neemt de subsidieafrekening zelf veel tijd in beslag. Aangezien ook de inrichting van het Forum onderdeel uitmaakt van de subsidiabele kosten zal de subsidieafwikkeling in ieder geval tot in 2018 duren. De kans wordt groot geacht dat hier een uitloop is tot in 2019.

Op grond van het bovenstaande schatten wij thans afronding van het project in op 2019.

3 Beschrijving van bouw- en grondexploitatie systematiek

3.1 Financiële afbakening

Deze bouw- en grondexploitatie omvat alle gemeentelijke kosten en opbrengsten die verband houden met het realiseren van het in hoofdstuk 2 omschreven project.

De bouw- en grondexploitatie omvat zowel de bouw- en investeringskosten van de nieuwe gemeentelijke gebouwen Forum, parkeergarage en fietsenstalling als alle overige gemeentelijke kosten en opbrengsten zoals verwervingskosten, herbouwkosten Vindicat, schadeloosstellingen, sloopkosten, kosten bouw- en woonrijp maken, investeringskosten herontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde, (tijdelijke) exploitatiekosten en opbrengstwaarde (huur- en verkoopopbrengst) van gemeentelijk vastgoed binnen het plangebied, planontwikkelingskosten en grondopbrengsten van de nieuwe Oostwand. Deze bouw- en grondexploitatie omvat eveneens een overzicht van de dekking van de kosten zoals subsidies, opbrengstwaarden gemeentelijk vastgoed en gemeentelijke bijdragen.

De daadwerkelijke exploitatie van het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage na ingebruikname van deze gebouwen vallen buiten deze bouw- en grondexploitatie.

3.2 Toepassing 3 boxen model

De bouw- en grondexploitatie is opgebouwd conform het 3 boxenmodel. (Zie onderstaand kader)

3 boxen model:

Box 1: Boekwaarde en aangegane verplichtingen

Dit zijn de ontvangen opbrengsten en uitgegeven en toegezegde investeringen. Een schriftelijk vastgelegde afspraak voor een opbrengst of bijdrage maakt ook onderdeel uit van box 1. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen.

Box 2: Te realiseren opbrengsten en investeringen

Dit zijn nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames, waarbij de definitieve besluitvorming door middel van aanbesteding en opdracht verstrekking (ORF) nog moet plaats vinden. Omdat keuzes nog gemaakt moeten en kunnen worden is box 2 beïnvloedbaar. Keuzes worden gemaakt in de tijd, kwaliteit en uitvoering binnen de marge die door de raad is vastgelegd. Deze marge kan ook vertaald worden als het financiële kader van het plan. Het is aan de projectgroep binnen dit kader te blijven. Indien er een afwijking van dit kader wordt geconstateerd dient er een herziene exploitatie aan de raad voorgelegd te worden ter vaststelling van de wijziging.

Daarmee wordt box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep vindt dat deze past bij het gepresenteerde plan op dit moment. Afwijkingen in de toekomst zijn mogelijk maar niet vanzelfsprekend. De melding van de afwijking moet tijdig via de raad verlopen, waarbij deze procedure tevens dient als drempel voor de projectgroep.

Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor krediet wordt aangevraagd.

Budgetbewaking en risicobeheersing binnen het project zijn er op gericht om het totale project binnen het door de raad vastgestelde financiële kaders (box 2) te realiseren. Voor normaal te verwachten kosten voor nadere uitwerking, onvoorziene, meer- en minderwerk etc. zijn gebruikelijke reserveringen opgenomen.

Box 3: Kansen en risico's

In box 3 zijn de uitzonderlijke risico's en calamiteiten beschreven die niet met een adequate budgetbewaking en risicobeheersing kunnen worden opgevangen. Aangegeven is wat het restant risicoprofiel is dat wordt meegenomen in de egalisatiereserve.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

In hoofdstuk 4 worden de kosten en opbrengsten van box 1 en 2 beschreven. Hoofdstuk 6 en bijlage 3 gaan in op de risicobeheersing binnen het project. In het kader van deze risicobeheersing is een risicoanalyse opgesteld en zijn beheersmaatregelen vastgesteld. Doel van deze risicobeheersing is om het project binnen de financiële kaders (box 2) te realiseren. Hoofdstuk 7 gaat in op de box 3 risico's en de egalisatiereserve.

3.3 Parameters

In de bouw- en grondexploitatie worden de volgende parameters gehanteerd;

	grex 2013	grex 2014	verschil
Prijspeildatum	1-1-2013	1-1-2014	
Startjaar exploitatie	2013	2014	
Resterende looptijd	6 jaar	6 jaar	
geschatte eindjaar exploitatie	2018	2019	+1 jaar
Oorspronkelijke start exploitatie	2010	2010	
Totale looptijd	9 jaar	10 jaar	
rekenrente (inclusief risico-opslag):	3,5 %	3,5%	
toeslag rente voor vertraging	0,2%	0,3%	+ 0,1%
Kostenstijging per jaar	3,0%	2,0%	- 1,0%
Opbrengstenstijging per jaar	0,0%	0,0%	

Toelichting opbrengsten index

Voor de opbrengstenstijging is in afwijking van het parameterbeleid 0% aangehouden. De opbrengstwaarden van parkeergarage, het Forum, Nieuwe Markt zuidzijde en Oostwand zijn prijspeil datum oplevering of datum grondoverdracht berekend of geraamd. Het zou rekenkundig onjuist zijn om in het grondexploitatiemodel een opbrengstenstijging toe te rekenen. Daarnaast: gezien de crisis op de vastgoedmarkt wordt een stijging van het thans geraamde opbrengstenniveau voor de commerciële functies (detailhandel en horeca) niet verwacht.

Toelichting renteparameter

Voor de rente wordt anders dan in 2013 aansluiting gezocht bij het parameterbeleid voor grondexploitaties. Uitgangspunt van het parameterbeleid is dat projecten met een looptijd t/m 5 jaar de ROP hanteren en projecten met een looptijd langer dan 5 jaar de ROP + 0,5% hanteren. Per brief (met kenmerk 4627635) bent u over deze werkwijze op 1-1002014 geïnformeerd.

De resterende looptijd is 6 jaar. Zie paragraaf 2.5. Voor deze bouw- en grondexploitatie wordt daarom gerekend met 3,5 %. (ROP + 0,5%). Omdat met risico-opslag vorig jaar ook met 3,5% is gerekend heeft het aansluiten op het parameterbeleid dit jaar geen verschil in het begrotingsresultaat. Zie onderstaande tabel:

	grex 2013	grex 2014	verschil
Interne rekenrente (ROP)	3,35%	3,00%	- 0,35%
Risicotoeslag op ROP voor rentestijging	0,15%	0,50%	+0,35%
effectieve rekenrente	3,50%	3,50%	

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

Er wordt dus thans rekening gehouden met een risico-opslag van 0,5% op de ROP. De 0,5% geeft een buffer in de rentekosten van circa € 1,3 miljoen. De huidige inschatting is dat dit bedrag meer dan voldoende is om renteschommelingen in het project op te kunnen vangen.

¹ Het bedrag van € 1,3 miljoen doet mee in de beoordeling van de totale risico's en reserves in de totale bouw- en grondexploitatie.

Toeslag op renteparameter voor vertragingen in project

Er wordt net als vorig jaar rekening gehouden met een opslag van 0,3% op de renteparameter voor extra rentekosten die er zullen zijn bij eventuele vertragingen boven op de aangehouden fasering van uitgaven en inkomsten. Dit is samen de voorzichtige inschatting van de opleverdatum van de parkeergarage en het Forum een beheersmaatregel om de financiële gevolgen van vertragingen t.o.v. de planning op te kunnen vangen. De € 0,3% extra rente geeft een extra buffer van ongeveer € 0,8 miljoen. Dit bedrag is met name bedoeld voor vertragingen bij overige inkomsten zoals grondinkomsten, inkomsten uitverkoop onroerend goed en subsidie-inkomsten. Deze buffers zijn noodzakelijk omdat het zeer onwaarschijnlijk is dat alle projectonderdelen zonder vertraging ten opzichte van de streefplanning kunnen worden afgesloten. Zie paragraaf 2.5.

¹ Kenmerkend voor het project is een snel oplopende boekwaarde van begin van dit jaar van globaal € 12 naar € 100 miljoen in 2016 en 2017. De renteberekening is dientengevolge zeer gevoelig voor rentestijgingen met name in de jaren 2015 t/m 2017. Het is de verwachting dat de ROP na 2015 gaat stijgen. Het is echter thans niet duidelijk naar welk niveau de ROP binnen de looptijd van dit project gaat stijgen. De risico-opslag van 0,5% wordt thans meer dan voldoende geacht om het renterisico op te kunnen vangen. Zie risicoanalyse.

4 Kosten en opbrengsten

4.1 Kosten

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de geraamde kosten per hoofdkostensoort.

4.1.1 Archeologie

Voor het verrichten van archeologisch onderzoek is een totaal bedrag beschikbaar van € 2,6 mln. Omdat de uitvoerende aannemer failliet is gegaan, wordt een deel van de werkzaamheden opnieuw aanbesteed.

4.1.2 Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling

Verervingen:

Om de bouw van het Groninger Forum, de parkeergarage en de Nieuwe Markt mogelijk te maken zijn een groot aantal gebouwen verworven en waar nodig gesloopt. De volgende gebouwen zijn verworven:

- Schoolstraat 16 (school)
- Schoolstraat 6/8
- Achterzijde Poelestraat 34/Schoolstraat 12
- Achterzijde Poelestraat 32/Schoolstraat 14
- Achterzijde Poelestraat 30 (Images)
- Poelestraat 28/24/26
- Poelestraat 16/18 / Naberpassage 8 t/m 15
- Popkenstraat (parkeergarage)
- Grote Markt 29/31 Naberpassage 2 t/m 4 + 23 t/m 25
- Grote Markt 25 Martini Kerkhof 4, 5, 6
- Grote Markt 26 (voormalige Friesland Bank)
- Grote Markt 27 (Vindicat)
- Deel grond van Grote Markt 33/30a

Herbouw/aanbouw op kosten van gemeente:

In het kader van een drietal verwervingen zijn met de eigenaren afspraken gemaakt voor herbouw van functies of aanheling van bestaande functies na sloop voor rekening van het project Grote Markt oostzijde.

1. Vindicat krijgt "nieuw voor oud";
2. De achterzijde van Poelestraat 30 is aangeheeld na het slopen van de zalen;
3. Poelestraat 34, aanheling gevel na sloop achterliggend deel;

Vindicat:

De nieuwbouw van Vindicat is inmiddels afgerond. De nieuwbouw is overgedragen aan Vindicat en de oudbouw is geleverd aan de gemeente. Het pand is inmiddels gesloopt. De eindafrekening van het deelproject is nog niet gereed. Wel is een goede inschatting te maken van de totale investeringskosten. Op basis van deze inschatting kan geconcludeerd worden dat het project is gerealiseerd binnen het voor het deelproject Vindicat beschikbaar gestelde deelbudget. Zie verschillenanalyse paragraaf 5.3.

Naast een eindafrekening volgt er een BTW afrekening met de fiscus. In de bouw- en grondexploitatie is rekening gehouden met niet verrekenbare BTW over een deel van de investering.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

Met Vindicat is afgesproken op welke wijze zij gecompenseerd wordt voor de verhoging van de OZB die het nieuwe gebouw geeft ten opzichte van het oude. In de bouw- en grondexploitatie wordt rekening gehouden € 145.000 compensatie. Dit is 50% van het geraamde compensatiebedrag. De overige 50% komt voor rekening van de algemene middelen (bron: collegebesluit bouw- en grondexploitatie 2012).

Schadeloosstellingen:

Naast de directe verwervingskosten voor bovengenoemde gebouwen wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met schadeloosstellingen aan huurders, eigenaren en bewoners, kosten voor afkoop huurcontracten, nadeelcompensatie en planschade. Een tweetal gevallen (afkoop huurcontract Naberpassage en geluidwerende voorzieningen Schoolstraat) zijn reeds afgewikkeld. Schadeloosstellingen zijn lastig te rammen kosten onder andere omdat ze mede afhangen van omzetcijfers van ondernemingen. De kosten worden jaarlijks opnieuw geraamd waarbij voortschrijdend inzicht wordt verwerkt in de oorspronkelijke raming. Op onderdelen zijn op basis van voortschrijdend inzicht enkele verschuivingen opgestreden. In de grondexploitatie is op basis van voorlopige inschattingen een totaalbedrag opgenomen van circa € 4,5 miljoen. Dit is gelijk aan het totaal geraamde kosten van vorig jaar. Op onderdelen zijn onder andere de volgende kosten opgenomen:

1. Voor de afkoop van huurcontracten van zowel commerciële functies als woningen (o.a. Naberpassage en Poelestraat) is in totaal een post van € 1.260.000,= opgenomen;
2. Door een gespecialiseerd adviesbureau (SAOZ) is aangegeven dat het financieel risico als gevolg van planschade klein is. Voor planschade is overeenkomstig de berekening in dit rapport een bedrag van € 6.000,= opgenomen. Daarnaast is als gevolg van het verplaatsen van de Kiosk een planschadeverzoek ingediend door nabijgelegen eigenaar. Hiervoor is vooralsnog een bedrag gereserveerd van € 50.000,=
3. Er is een post van € 500.000,= opgenomen voor nadeelcompensatie. Deze post betreft een inschatting gebaseerd op ervaringen elders. Inmiddels hebben het 't Feithuis en de Kosterij kenbaar gemaakt schade te hebben van de bouwwerkzaamheden. 't Feithuis heeft een verzoek tot nadeelcompensatie ingediend. Een schadevergoeding aan Springs is reeds uitgekeerd.;
4. Een post van € 500.000,= voor schadeclaims i.v.m. geluidoverlast of lichthinder of maatregelen tegen geluidsoverlast of lichthinder;
5. Voor tijdelijke al dan niet constructieve voorzieningen en herstelwerkzaamheden aan panden van derden rondom de bouwlocaties is indicatief een bedrag geraamd en in de begroting opgenomen van € 250.000,=;
6. Voor het voeren van procedures (nadeelcompensatie, planschade etc.) is een post opgenomen van € 100.000,=.

Investeringskosten Nieuwe Markt zuidzijde:

De investeringskosten zijn gebaseerd op het concept voorlopig ontwerp voor de herontwikkeling van de Nieuwe Markt zuidzijde en een tussentijdse raming van de bouwkosten van de coördinerend architect. Rekening is gehouden met kosten voor architecten en adviseurs, bijkomende kosten, beperkte archeologie, niet verrekenbare BTW, opknappen monument Poelestraat 28.

Het bouwvolume is ten opzichte van de uitgangspunten van 2013 kleiner geworden en dientengevolge ook de investeringskosten. In de bouw- en grondexploitatie 2013 werd nog uitgegaan van een voetgangerstunnel naar de fietsenstalling alsmede een combinatie van woningen en commerciële ruimte in deelproject I. De voetgangerstunnel is komen te vervallen en ook de woningen in deelproject I. Nu is het uitgangspunt dat deelproject I ter plaatse van Poelestraat 16/18 zal bestaan uit twee lagen horeca en geen woningen. De bestaande panden worden daarbij gesloopt of geïntegreerd in de herontwikkeling. Ook in de overige deelprojecten zijn aanpassingen van het ontwerp van invloed geweest op de

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

investeringskosten. Daarbij is steeds aandacht geweest voor het optimaliseren van de kwaliteit-kostenverhouding. Het gewijzigd programma van eisen en ontwerp heeft geresulteerd in de volgende aanpassing van de geraamde kosten.

4.1.3 Sloopkosten

In de bouw- en grondexploitatie is een bedrag opgenomen van circa € 2,3 miljoen voor sloopwerkzaamheden. Een belangrijk deel van de sloopwerkzaamheden is reeds uitgevoerd. De sloop van Vindicat (2014) wordt om bouwlogistieke redenen uitgevoerd door de aannemer die ook het Forum realiseert.

4.1.4 Bouw- en woonrijp maken

Het bouwrijp maken betrof voor een groot deel het verwijderen of verplaatsen van de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), het verplaatsen van bomen en het verwijderen van fietsenstallingen, vuilcontainers, urlift en lichtmasten, grondwerk en riolering. Daarnaast is de Kiosk verplaatst en zijn bushaltes verplaatst. Verder zijn er verschillende (tijdelijke) voorzieningen nodig voor het bouwverkeer.

Het woonrijp maken bestaat uit het aanleggen van een nieuw plein, de bestrating aan de Grote Marktzijde van de Oostwand en de inrichting van de Schoolstraat. Zie afkadering project hoofdstuk 2. Er is nog geen inrichtingsplan voor het plein opgesteld.

4.1.5 Planontwikkelingskosten

Afbakening:

De voorbereiding en begeleidingskosten van de opstalontwikkelingen (Forum, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat, aanheling Poelestraat 30, herontwikkeling Nieuwe markt zuidzijde, aanpassingen woningen Schoolstraat) zijn elders in de begroting opgenomen. Uitgangspunt is daarnaast dat stichting Forum hun eigen planontwikkelingskosten dragen en dat de voorbereiding van de gebouwexploitatie Forum en parkeergarage wordt versleuteld in de gebouwexploitaties. De overige planontwikkelingskosten (die niet direct gerelateerd zijn aan de opstalontwikkeling) zijn apart opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie en worden hieronder beschreven.

Nog te maken planontwikkelingskosten:

Het accent in de planontwikkelingskosten is sinds 2011 verschoven van ontwerp en beleid naar algemene aansturing en projectcontrole. De belangrijkste aandachtspunten voor de jaren na 2010 zijn projectorganisatie, uitvoeringsorganisatie, afstemming met belanghebbenden, schadeloosstellingen, kwaliteitsbewaking, voortgangsbewaking en financiële bewaking. Speciale aandacht is er voor de communicatie. Uitzondering vormt de aandacht voor de programmering en randvoorwaarden voor de ontwikkelprojecten. Als gevolg van negatieve tendensen op de vastgoedmarkt heeft dit nieuwe en extra aandacht gevraagd.

Onderdeel van de planontwikkelingskosten zijn de kosten voor het infocentrum. Een belangrijk deel van de communicatie wordt verzorgd door het infocentrum. Aansturing en beheersing van deze kosten vallen buiten het project Grote Markt oostzijde maar worden wel vanuit dit project betaald. De totale bijdragen vanuit dit project verband houdend met het infocentrum bedragen € 675.000,=. De bijdragen in de investeringskosten van infocentrum bedragen in totaal € 375.000,=. Daarnaast is uitgegaan van 6 jaar lang € 50.000,= per jaar als bijdrage in de exploitatie van het infocentrum. Voor dit bedrag verzorgt het infocentrum de communicatie met middelen zoals rondleidingen, folders, films en internet. Er is geen rekening gehouden met aanvullende investering- of exploitatiekosten.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

De planontwikkelingskosten zijn geraamd op basis van verwachte inzet. De verwachte inzet is mede geraamd op basis van ervaringscijfers uit recente voortgaande jaren.

De ervaring leert dat binnenstedelijke projecten met veel belanghebbenden en onderlinge afhankelijkheden veel te maken krijgen met onvoorziene omstandigheden en onvoorziene ontwikkelingen. Om deze reden is boven op bovengenoemde bedragen ca. € 0,3 miljoen onvoorziën over de planontwikkelingskosten opgenomen in de bouw- en grondexploitatie. Zie ook risicoanalyse.

4.1.6 Voorbereiding en toezicht

De voorbereiding en toezicht bestaat uit V&T bouwrijp maken, V&T sloopkosten, V&T woonrijp maken. De werkzaamheden voor de eerste twee onderdelen zijn grotendeels afgerond. De werkzaamheden voor het woonrijp maken vinden plaats in de laatste jaren van het project. De totale kosten worden geraamd op € 1,8 miljoen.

4.1.7 Deelproject Forum, fietsenstalling en parkeergarage

Deelbudgetten opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie

De in deze bouw- en grondexploitatie opgenomen budgetten voor het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage zijn gebaseerd op de per augustus 2014 geactualiseerde investeringsraming Forum c.a. De geraamde kosten zijn op hun beurt gebaseerd op contracten met aannemer en adviseurs. De totale investeringssom van dit deelproject is € 99,1 miljoen prijspeil 2016. In de raming is een post reserve opgenomen voor onder andere meer- en minderwerk.

Afbakening kosten deelproject

Voor de financiële beheersing is een helder onderscheid gemaakt tussen de kosten en risico's van de deelprojecten Forum, fietsenstalling en parkeergarage opstalontwikkeling en overige kosten in deze bouw- en grondexploitatie. Om te voorkomen dat kosten en risico's "tussen wal en schip" geraken is afgesproken dat de volgende kosten apart worden opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie, ook al vloeien ze voort uit de opstalontwikkeling:

- Sloopkosten;
- Herstelkosten bestaande gebouwen voortvloeiend uit sloop;
- Archeologie;
- Aanvullen met schone grond na archeologische ontgravingen;
- Verleggen kabels en leidingen, kappen en verplaatsen bomen;
- Nieuwe pleininrichting;
- Verwervingskosten grond;
- Kosten constructieve voorzieningen panden derden Poelestraat;
- Planschade;
- Nadeelcompensatie;
- Schadeloosstellingen woningen Schoolstraat t.g.v. geluidsanering na ingebruikname parkeergarage;
- Nadelige gevolgen grondopbrengsten als gevolg van inrit fietsenstalling t.p.v. Poelestraat;
- Parkeerapparatuur in de parkeergarage;
- Kosten voor bouwkundige inmeting bestaande omgeving en second-opinions t.b.v. risicobeheersing; monitoring en riskcontrol.

En dat de volgende kosten en/of risico's dienen te worden betaald uit de bovengenoemde budgetten voor de opstalontwikkeling of beheerst binnen het deelproject van de opstalontwikkeling:

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

- Aansluitkosten;
- Bouwplaatsvoorzieningen; voorzieningen voor veiligheid tijdens de bouw; tijdelijke verkeersmaatregelen voor bouwverkeer (o.a. veiligheid); opslagvoorzieningen bouwmaterialen; behuizing voor directie, voorzieningen om overlast (o.a. lawaai) tegen te gaan; alle voorzieningen voor zover van toepassing op dit bouwproject;
- Schade door bouwverkeer buiten plangebied;
- (CAR)verzekering;
- Financiële gevolgen van constructieve problemen onder andere eventuele verzakkingen bestaande gebouwen;
- Gevolgen van vertragingen project Forum voor zover dat ze betrekking hebben op het uitvoeringscontract met de BAM;
- Investeringskosten ingang fietsenstalling t.p.v. de nieuwe Oostwand;
- Alle overige meerkosten voortvloeiend uit constructieve risico's, uitvoeringsrisico's en aanbestedingsrisico's en algemene risico's direct voortvloeiend uit de bouw van de opstal.
- Warmte-koudeopslag (WKO) m.u.v. eventuele meerkosten voor een upgrading naar een gebieds-WKO;
- Trafo voor het gebouw

Voor meer en minderwerken is een post reserve opgenomen in de begroting. Deze post bedroeg bij aanvang van de uitvoering in september 2012 circa € 5,6 miljoen en bedraagt per september 2014 circa € 4,4 miljoen.

Verloop post reserve	reserve	reserve in %
start bouw september-12	€ 5,60	100%
September-13	€ 5,40	96%
September-14	€ 4,40	79%
September-15		
September-16		
oplevering 2017		

4.1.8 Rentekosten

Op basis van de huidige planning en fasering worden de historische en toekomstige rentekosten geraamd op circa € 10,7 miljoen. Zie paragraaf 3.3.

4.1.9 Belastingen

Bij de ontwikkeling van Vindicat en bij de ontwikkeling van NMzz wordt ermee rekening gehouden dat de BTW deels niet verrekenbaar is. Voor het Forum is het uitgangspunt dat de BTW volledig verrekenbaar of compensabel is.

In de begroting is geen rekening gehouden met OZB tijdens de bouw voor de deelontwikkelingen Forum, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat en Nieuwe Markt zuidzijde (college besluit RO 13.3935523 20 dec 2013) Het college heeft besloten deze OZB buiten invordering te stellen.

4.2 Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed

4.2.1 Grondopbrengsten nieuwe Oostwand

Samenvatting

De crisis op de vastgoedmarkt is er de oorzaak van dat de gemeente de in de bouw- en grondexploitatie opgenomen grondwaarde voor de nieuwe oostwand nog niet contractueel heeft zeker gesteld. Door de aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt zijn de inkomsten uit grond en een tijdige realisatie onder druk komen te staan.

Ontwikkelaar VolkerWessels vastgoed tracht tot een haalbare ontwikkeling te komen door in te spelen op de trend van schaalvergroting op de winkelmarkt. De gemeente geeft haar actieve medewerking aan dit streven en tracht mede hierdoor de inkomsten uit grond op peil te houden.

De eerstvolgende uitdaging voor VVv is het binden van een hoofdhuurder aan het project. De huurafspraken en het huurniveau dat met de hoofdhuurder kan worden afgesproken is bepalend voor de financiële haalbaarheid en de verdere uitwerking van het project. Daarmee zijn zowel gemeente als VVv afhankelijk geworden van de besluitvorming bij enkele grote winkelondernemingen. Deze grote afhankelijkheid en de toegenomen tijdsdruk vergroten momenteel het risicoprofiel van deze deelontwikkeling.

Ontwikkelingen tot en met 2012

Voor de nieuwe Oostwand is in 2008 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De nieuwe Oostwand bestond toen uit vijf bouwblokken. Het meest noordelijk bouwblok is reeds gerealiseerd. Hier bevindt zich het nieuwe onderkomen voor Vindicat. De overige vier bouwblokken zouden worden ontwikkeld door een marktpartij. Voor deze bouwblokken ontvangt de gemeente een opbrengst voor de grond.² De vier bouwblokken kenden een bebouwd oppervlak van maximaal 1260 m². De 7 bouwlagen (inclusief kelder) kenden een bruto vloeroppervlak tussen de 7500 m² en 8000 m² afhankelijk van de uitwerking van het ontwerp.

Voor de middelste drie bouwblokken van deze ontwikkeling is een intentieovereenkomst (bron 1) en een samenwerkingsovereenkomst (bron 2) gesloten met VolkerWessels Vastgoed B.V. Er is in deze overeenkomsten nog geen grondprijs of erfpachtcanon afgesproken. In deze overeenkomst is afgesproken dat de grondwaarde residueel zal worden bepaald en dat de ontwikkeling financieel haalbaar dient te zijn. Daarnaast zijn percentages afgesproken voor algemene kosten en winst en risico van VolkerWessels Vastgoed B.V.. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de functies die in deze ontwikkeling dienen te worden gerealiseerd. Hiervoor vormt het recent herziene bestemmingsplan kader. Het bestemmingsplan maakt een brede variatie aan functies mogelijk, variërend van winkels, horeca, leisure, kantoren tot wonen. Het bestemmingsplan laat geen parkeervoorzieningen onder de nieuwe Oostwand toe. Voor het meest zuidelijke bouwblok is nog geen overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij. De intentie is reeds geruime tijd dat dit bouwblok eveneens deel gaat uitmaken van de ontwikkeling van VolkerWessels Vastgoed B.V.

Vastgoedcrisis

De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (retail, kantoren, hotels) zijn de periode 2010-2013 sterk negatief geweest. De ontwikkeling van nieuwe functies is landelijk vrijwel tot stilstand gekomen. De situatie lijkt zich thans alleen op de beste locaties wat te stabiliseren.

² Conform gemeentelijk beleid zal de grond in erfpacht worden uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden zullen op maat voor het project worden opgesteld. De voor het project gerealiseerde grondwaarde vormt een kapitalisatie van de te ontvangen erfpachtcanon. Er zijn nog geen erfpachtvoorwaarden voor het project bepaald.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

Het gevolg is onder andere dat de bouw van het oorspronkelijk door Volker Wessels BV aangehouden bouwprogramma dat uitging van meer kleinschalige programmaonderdelen niet meer haalbaar is. Kleinschalige (winkel)ruimten zijn onvoldoende onderscheidend ten opzichte van het bestaand winkelvastgoed in de binnenstad. Daarnaast is het moeilijker geworden financiering voor dergelijke projecten te vinden. Beleggers beoordelen retail- en vastgoedontwikkelingen met name op B-locaties als risicovoller en wensen dientengevolge een hoger aanvangsrendement. Een verdere uitwerking van de samenwerkings-overeenkomst met VVv op basis van het oorspronkelijk plan heeft dientengevolge niet plaatsgevonden.

Recente ontwikkelingen

Een uitgekende en voor de locatie op maat gesneden conceptontwikkeling en bouwprogramma zijn thans een voorwaarde voor een haalbare ontwikkeling.

Uit modelstudies is gebleken dat een integratie van het hoekpand Grote Markt 33 in het deelproject alsmede het hierboven genoemde meest zuidelijke pand de mogelijkheid geeft om een grotere commerciële functie van meer dan 2000 m² met autonome trekkracht naar het gebied te halen. In de huidige markt is een commerciële functie met autonome trekkracht randvoorwaardelijk geworden voor de financiële haalbaarheid. Kleinere functies en functies op de hogere verdiepingen dragen gezien de huidige vastgoedmarkt onvoldoende bij aan de financiële haalbaarheid.

De gemeente heeft om deze ontwikkeling mogelijk te maken in 2013 het pand Grote Markt 33 strategisch aangekocht. VolkerWessels vastgoed betreft het pand nu in de planvorming. Uw raad is hierover per brief geïnformeerd (bron 3).

In de periode 2013-2014 is het bestemmingsplan voor de Oostwand herzien (bron 7) en is het beeldkwaliteitsplan daar op aangepast. Door deze wijzigingen is het mogelijk geworden grootschalige (retail)functies op deze locatie te huisvesten. Met het aankopen van Grote Markt 33 en het flexibiliseren van het bestemmingsplan zijn de ontwikkelmogelijkheden op deze locatie aanmerkelijk vergroot. Het totale ontwikkelvolume omvat nu 11000 tot 12000 m² afhankelijk van nadere uitwerking.

De komende periode moet blijken of en wanneer deze vergrote ontwikkelmogelijkheden ook daadwerkelijk zullen resulteren in een financieel haalbaar plan. Een belangrijke vraag is of de vastgoedmarkt zich dusdanig heeft hersteld (lees gestabiliseerd) dat retailondernemingen en beleggers met voldoende vertrouwen in deze ontwikkeling willen stappen.

De eerstvolgende uitdaging voor VVv is het binden van een hoofdhuurder aan het project. De huurafspraken en het huurniveau dat met de hoofdhuurder kan worden afgesproken is bepalend voor de financiële haalbaarheid en de verdere uitwerking van het project. Daarmee zijn zowel gemeente als VVv afhankelijk geworden van de onderhandelingen met en besluitvorming bij enkele grote winkelondernemingen. Deze grote afhankelijkheid in combinatie met de wens om tijdig te realiseren vergroten momenteel het risicoprofiel van deze deelontwikkeling.

Uitgangspunten voor de bouw en grondexploitatie

Voor de bouw- en grondexploitatie gelden de volgende uitgangspunten:

1. Ruimtelijk en architectonisch staan thans vele opties open. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn leidend en randvoorwaardelijk. Ten overvloede wordt hier gemeld dat de gemeente daarbij vast zal houden aan levendig en divers beeld op straatniveau;
2. Conform brief aan uw raad (bron 3) zal het aangekochte pand grote Markt 33 pas in de bouw- en grondexploitatie worden ingebracht als de financiële haalbaarheid is zekergesteld en er contractuele afspraken over de inbreng van grond met

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

- VolkerWessels vastgoed zijn. Er wordt tot aan dat moment vastgehouden aan de terugvaloptie zoals beschreven in de brief. Indien VolkerWessels vastgoed niet tot een haalbare ontwikkeling komt, wordt het pand Grote Markt 33 niet gesloopt en in huidige staat geëxploiteerd en uiteindelijk weer verkocht.
3. Programmatisch zijn er vele varianten mogelijk. De gemeente ziet thans op hoofdlijnen de volgende drie programmatische varianten:
 1. **Behoud en handhaving in huidige staat van GM 33, realisatie van een aaneengesloten bouwblok met een grootschalige winkelfunctie en nader te bepalen functies op de verdieping;**
 2. **Sloop van GM 33, realisatie van een grote commerciële functie met autonome trekkracht op de onderste drie bouwlagen met daarboven een hotelfunctie of woningen;**
 3. **Sloop van GM 33, realisatie van een groot warenhuis over alle verdieping;**Op dit moment wordt mogelijkheid 3 financieel gezien als de mogelijkheid met de hoogste opbrengsten uit grond. Mogelijkheid 1 betreft de hierboven genoemde terugvaloptie.
 4. Handhaving van de inkomsten uit grond op € 5,0 miljoen.³ Uitgangspunt is dat de inkomsten uit grond op peil kunnen blijven, omdat:
 - a. de gemeente ingestemd heeft met de partiële herziening van het bestemmingsplan Grote Markt – Oostwand. Door de partiële herziening van het bestemmingsplan kan beter worden ingespeeld op de wensen van de markt;
 - b. de gemeente bereid is om maatwerk te leveren in randvoorwaarden en uitgiftevoorwaarden;
 - c. de gemeente bij het opstellen van de erfpachtvoorwaarden een maatwerk oplossing kan overeenkomen. Ten opzicht van verkoop van grond kan dit een wederzijds voordeel opleveren omdat de gemeente gunstiger kan financieren dan commerciële partijen. De inkomst uit grond voor de grondexploitatie betreffen dan de gekapitaliseerde erfpachtinkomsten;
 - d. de gemeente en VVv indien nodig enige tijd hebben en kunnen nemen om huurders en beleggers enthousiast voor het project te maken. Binnen het project zijn maatregelen genomen waardoor de overige deelprojecten wat betreft bouwlogistiek en exploitatie niet of minder afhankelijk zijn van de voortgang van de Oostwand. De gemeente hoeft dus niet onder tijdsdruk een suboptimale oplossing te accepteren.
 5. Riscoprofiel:
 - a. De financiële haalbaarheid staat of valt met het contracteren van een aansprekende hoofdhuurder voor de ontwikkeling;
 - b. Hoewel de vastgoedmarkt zich op de betere locaties lijkt te stabiliseren is er nog geen sprake van herstel. Dit betekent dat met name de hoofdhuurder van het te ontwikkelen vastgoed veel meer dan voorheen (financiële) eisen kan stellen aan een ontwikkeling. Vastgoedondernemingen (ontwikkelaar en belegger) zullen pas gaan investeren als een goed huurcontract zeker is. De kans bestaat dat het op korte termijn niet lukt om een hoofdhuurder en belegger te contracteren voor een voor de gemeente financieel haalbare ontwikkeling (lees: waarbij de inkomsten uit grond op peil blijven).
 - c. Maximaal financieel risico
Het maximale financiële risico dat de gemeente loopt is afhankelijk van de vervolgstap die de gemeente neemt mocht VVv een financieel niet haalbare ontwikkeling presenteren. De mogelijke vervolgstappen kunnen dan onder andere zijn:
 - i. Terugval optie. GM 33 niet slopen. GM 33 niet inbrengen;
 - ii. Vertragen. De tijd nemen om samen met VVv te zoeken naar een betere oplossing;

³ Indien de locatie Grote Markt 33 in de grondexploitatie wordt ingebracht zal de benodigde inkomsten uit grond met de inbrengwaarde van € 2,7 miljoen worden opgehoogd naar € 7,7 miljoen.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

- iii. Uitstellen van de ontwikkeling tot de vastgoedmarkt is hersteld;
 - iv. Beëindiging contract met Vwv. Nieuwe selectie procedure voor combinatie van ontwikkelaar, belegger, hoofdhuurder;
 - v. Lagere inkomsten uit grond accepteren
- Zie voor het grondwaarderisico de risicoanalyse.

4.2.2 Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz)

Samenvatting

Enkele door de gemeente verworven panden aan de Poelestraat die gedeeltelijk gehandhaafd blijven, worden aan de Nieuwe Markt zijde voorzien van een nieuwe tweede voorkant. Het betreft de panden Poelestraat 16, 18, 24, 26 en 28. De gemeente neemt de herontwikkeling van haar eigen panden zelf ter hand, omdat ze op deze manier de regie behoudt over de programmatische ontwikkeling, de stedenbouwkundige kwaliteit, de planning en de bouwlogistiek.

Voor de panden 16, en 18 is het afgelopen jaar besloten dat ook de Poelestraatzijde in de herontwikkeling wordt betrokken. Hiermee ontstaat een grotere ontwikkellocatie met een horecafunctie van circa 1000 m2 bvo over twee bouwlagen. Dit geeft de mogelijkheid een aantrekkelijke horecafunctie met uitstraling naar de Nieuwe Markt te huisvesten.

Zoals ook aangegeven in de bouw- en grondexploitatie van 2013 staan de opbrengsten uit verkoop van zowel bestaande en nieuwe panden financieel onder druk vanwege de crisis op de vastgoedmarkten. De verdere ontwikkeling (en herstel) van huurniveaus en opbrengstenniveaus rond de Nieuwe Markt zijn thans nog moeilijk te voorspellen.

Aangenomen wordt dat het dieptepunt thans bereikt is en dat naarmate het project Grote Markt oostzijde vordert de huurniveaus en vastgoedwaardes zich gaan verbeteren. De gemeente heeft zijn financiële strategie aangepast op deze situatie. Het bestaand en nieuw gemeentelijk vastgoed (partieel) wordt niet verkocht totdat de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert en totdat de benodigde inkomsten voor de bouw- en grondexploitatie gerealiseerd kunnen worden.

Context

Kernambitie van het totale project is het realiseren van een nieuw stedelijk plein 'de Nieuwe Markt'. Het succes van het project Grote Markt oostzijde in het algemeen alsmede van het Forum in het bijzonder is onlosmakelijk verbonden met een succesvolle ontwikkeling van de Nieuwe Markt tot een 'bruisend plein'. Het plein dient uit te groeien tot een nieuwe unieke plek in de stad dat zowel kwalitatief hoogwaardig als bruisend is. Van groot belang is dat rondom het plein functies zich op het plein gaan richten. Horeca op de Nieuwe Markt dient 'bruisend' te zijn maar dient zich kwalitatief te onderscheiden van de Poelestraat en omgeving. Nachthoreca is ongewenst.

Het is niet vanzelfsprekend dat het bovengeschetst wensbeeld ook daadwerkelijk tot ontwikkeling gaat komen. Ontwikkelingen van derden zijn immers moeilijk te sturen. Eigenaren nemen logischerwijs al snel een afwachtende houding aan. Ook geven de door de gemeente gewenste functies niet per definitie de hoogste opbrengsten. Nachthoreca kan bijvoorbeeld meer opleveren dan daghoreca. Kwalitatief (stedenbouwkundig) is het 'mislukken' van de 'Nieuwe markt' als stedelijk plein nog een belangrijk risico. Een risico op stedelijk niveau in het algemeen en voor het Forum in het bijzonder.

De gemeente neemt de herontwikkeling van haar eigen panden zelf ter hand, omdat ze op deze manier voor een deel van de panden rondom het plein de regie behoudt over de programmatische ontwikkeling en stedenbouwkundige kwaliteit. Door een voortrekkersrol te nemen en koersvast een visie uit te dragen worden andere vastgoedeigenaren rondom de Nieuwe Markt aangespoord ook te (her)investeren.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

Zelf ontwikkelen door de gemeente heeft ook als voordeel dat de gemeente regie behoudt op de planning en bouwlogistiek. Ook kan er door zelf te ontwikkelen geprofiteerd worden van de verwachte waardeinstijging van bestaand en nieuw vastgoed tot ingebruikname van het Forum in 2017.

Daarnaast heeft dit als voordeel dat de investeringskosten kunnen worden opgevoerd als subsidiabele kosten voor de REP subsidie.

Een belangrijke risicobeheersmaatregel is de mogelijkheid dat de gemeente ook na realisatie in 2017 het vastgoed nog enige jaren in bezit te houden en te verhuren. Het voordeel is dan dat de gemeente mede sturing kan blijven geven aan de programmatische ontwikkeling rondom de Nieuwe Markt. Daarnaast kan de gemeente profiteren van het verhuurdersrendement gedurende deze jaren en mogelijk van een waardeinstijging. Uit risico-overwegingen wacht de gemeente met de verkoop van de panden in ieder geval tot het Forum gerealiseerd is en de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert.

Opbrengstenraming

De totale verhuur- en verkoopopbrengsten na realisatie zijn opnieuw geraamd op basis van het bijgestelde het (concept) voorlopig ontwerp en worden thans geraamd op € 5,2 miljoen. Deze opbrengstraming houdt rekening met de positieve invloeden die het Forum vanaf 2017 op dit vastgoed zal hebben.

Uitgangspunt voor de berekening is:

- Concept Voorlopig ontwerp voorjaar 2014;
- Horecafunctie ter plaatsen van Poelestraat 16/18 van circa 1000 m2 over twee bouwlagen;
- overige panden commercieel op begane grond en woningen daarboven;
- huurwaarden commercieel € 180,= to € 200,=;
- huur woningen € 14,4 per m2 woonoppervlak;
- waarde bestaande panden taxatie VOS-HOVING (bijgesteld 2013);
- verkoop 20/22 na realisatie voor € 540.000,=. Onrendabele top voor gemeente;
- verkoop overige panden na 2017 na het bereiken van de benodigde opbrengstenniveaus. Tot die tijd exploiteert de gemeente zelf;

Ook bij deze ontwikkeling speelt de crisis op de vastgoedmarkt een rol. Bij de herziening in 2012 en 2013 is ingegaan op deze negatieve tendensen. Voor B en C locaties (winkels en horeca) is de negatieve tendens op de vastgoedmarkt nog niet voorbij. De woningmarkt lijkt te stabiliseren. De vraag is in hoeverre de waardeontwikkeling van deze locatie nog beïnvloed wordt door verdere negatieve tendensen. Na realisatie van het vastgoed en mogelijk al daarvoor zal de waardeontwikkeling positief beïnvloed worden door de realisatie van het Forum en de Nieuwe Markt. Het is moeilijk te voorspellen in hoeverre en hoe snel de verwachte waardeontwikkeling zich zal voltrekken. De snelheid van de waardeontwikkeling is mede afhankelijk van de voortgang van de Oostwand.

Het risico op de opbrengstenraming is beperkt zolang de gemeente zich houdt aan de ontwikkelstrategie en financiële strategie.

4.2.3 Opbrengstwaarde terrasfuncties

Inkomsten uit exploitatie van een deel van het terras is opgenomen in de exploitatieberekening van het Forum.

Binnen het project ontstaan daarnaast met name op de Nieuwe Markt plekken met terrasfuncties. De mogelijkheden en voorwaarden voor de terrasfuncties zullen een belangrijke factor zijn in de grondwaardeonderhandelingen voor nieuwe horecafuncties. Nog niet duidelijk is of en hoe de rechten van exploitatie van terrassen op gemeentegrond worden verpacht of dat gronden worden verkocht aan nieuwe eigenaren van omliggend vastgoed.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

Uitgangspunt van de bouw en grondexploitatie is dat een oplossing gekozen wordt dat bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van de bouw- en grondexploitatie. Een mogelijkheid daarbij is om de gekapitaliseerde opbrengsten van terrasrechten ten goede te laten komen aan de haalbaarheid van het project. Tot nu toe is voorzichtigheidshalve niet met opbrengsten uit terrasfuncties gerekend.

4.2.4 Tijdelijke huuropbrengsten en exploitatielasten

Een aantal panden die (tijdelijk) in het bezit van de gemeente Groningen zijn genereren huuropbrengsten en exploitatiekosten. Het betreft hier thans alleen nog de te herontwikkelen panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde. De overige panden zijn inmiddels gesloopt. Tijdelijke exploitatiekosten en tijdelijke opbrengsten vormen onderdeel van deelproject Nieuwe Markt zuidzijde.

Daarnaast wordt een deel van Poelestraat 30 aangehuurd en doorverhuurd.

4.2.5 Opbrengstwaarde Forum

Na oplevering neemt de gemeente het Forumgebouw in exploitatie. De gemeente zal het gebouw verhuren aan de stichting Forum. Ten behoeve van de exploitatie zal de gemeente een gebouwexploitatieberekening opstellen waarin de kapitaalslasten, de exploitatiekosten en de huurinkomsten worden verwerkt. Voorafgaand aan de start van de exploitatie zal ten behoeve van de overdracht van het gebouw van bouw- en grondexploitatie naar het SSC een overnamesom worden vastgesteld. De totale overnamesom bestaat uit een (A) basis overnamesom en (B) een toeslag voor extra binnen de bouw- en grondexploitatie te maken kosten.

(A) Basis overnamesom

De basis overnamesom is in de periode 2010 t/m 2013 vooruitlopende op de nog op te stellen gemeentelijke gebouwexploitatieberekening steeds voorlopig becijferd op basis van de kapitalisatie van de jaarlijkse vergoeding van € 900.000,= die stichting het Forum voor het gebouw betaalt. De basis overnamesom is voorlopig becijferd op € 21 miljoen. Zie de toelichting in de bouw- en grondexploitatie 2013.

Er kunnen zich een aantal redenen voordoen waarom de basis overnamesom voorafgaand aan de start van de exploitatie wordt aangepast. Redenen kunnen te maken hebben met bijvoorbeeld het voordoen van onvoorziene risico's in de bouw- en grondexploitatie, met de uitwerking van de gebouwexploitatie of met verschuivingen van het moment van overdracht.

(B) Toeslag extra kosten (inclusief Inrichting, extra wensen en rentekosten)

Binnen het project is de werkafpraak gemaakt dat de bovenstaande basis overnamesom wordt verhoogd met de extra kosten die de bouw- en grondexploitatie op verzoek van stichting Forum maakt. Vervolgens berekent het SSC deze meerkosten door in de huur aan stichting Forum. Onderstaand overzicht laat zien welke meerkosten op verzoek van stichting Forum worden gefinancierd door de bouw- en grondexploitatie en vervolgens middels de huur door het SSC in rekening worden gebracht bij stichting Forum.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

totaal overnamesom	grex	
	2013	2014
overnamesom gebouw prijspeil 1-1-2017	€ 21.000.000	€ 21.000.000
inrichtinguitgevoerd door de BAM (2012)	€ 427.797	€ 427.797
meerkosten ten behoeve van het restaurant	p.m.	€ 475.000
overige inrichtingskosten	p.m.	p.m.
vergoeding voor rente bij latere overdracht	p.m.	p.m.
totaal	€ 21.427.797	€ 21.902.797

Ten opzichte van 2013 wordt de overnamesom met € 475.000,= verhoogd ten behoeve van aanpassingen voor het restaurant. Deze meerkosten betreffen een aantal aanpassingen in het gebouw, die het mogelijk maken om een groter restaurant op de 10^e verdieping te realiseren en exploiteren. De aanpassingen zijn gedaan op verzoek van stichting Forum. De aanpassingen vloeien voort uit de wens om het Forum een meer commerciële invulling te geven. Het investeringsbudget van het Forum zijn met hetzelfde bedrag verhoogd. Deze stijging van de overnamesom heeft geen consequenties voor het resultaat van de bouw- en grondexploitatie.

4.2.6 Opbrengstwaarde Parkeergarage

De parkeergarage blijft in eigendom bij de gemeente en zal worden geëxploiteerd door het gemeentelijk parkeerbedrijf. Voorafgaand aan de start van de exploitatie zal een overnamesom worden vastgesteld waarvoor de parkeergarage overgaat van de bouw- en grondexploitatie naar het parkeerbedrijf. De overnamesom is gelijk aan de opbrengstwaarde van de parkeergarage en vormt een opbrengst voor de bouw- en grondexploitatie. Uitgangspunt voor de opbrengstwaarde is de "exploitatieprognose parkeergarage Forum" d.d. 12 mei 2010. Deze exploitatieprognose is als bijlage 3 opgenomen in de bouw- en grondexploitatie 2010 en als zodanig in 2010 vastgesteld als uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie. Dit houdt in dat met het parkeerbedrijf is afgesproken dat de garage bij oplevering voor de becijferde opbrengstwaarde van € 70,3 miljoen door het parkeerbedrijf wordt overgenomen er van uitgaand dat de over te dragen garage en de omstandigheden voor zover deze door het project worden beïnvloeden overeenkomen met de uitgangspunten van de exploitatieprognose parkeergarage uit 2010. In de grondexploitatie is er rekening mee gehouden dat de opbrengstwaarde van € 70,3 miljoen in ieder geval met de volgende bedragen zal worden gecorrigeerd naar circa € 68,66 miljoen:

1: Voorziening investering inrichting parkeergarage (parkeerapparatuur):

De inrichting van de parkeergarage (o.a. parkeerapparatuur en inrichting beheerdersruimte) vormt geen onderdeel van het programma van eisen van het deelproject parkeergarage (paragraaf 4.1.7). Voorlopig uitgangspunt is dat de inrichtingskosten rechtstreeks door het parkeerbedrijf worden voldaan. In de bouw- en grondexploitatie is rekening gehouden dat de overnamesom met een bedrag van - € 0,5 miljoen voor de inrichting van de parkeergarage wordt gecorrigeerd.

2: Afwijking aantal exploiteerbare parkeerplaatsen:

Afspraak is dat, indien er minder dan 398 parkeerplaatsen worden gerealiseerd of als er binnen het project bindende afspraken voor abonnementen worden gemaakt, waardoor de opbrengst uit kortparkeren vermindert, dat de opbrengstwaarde hierop wordt gecorrigeerd. Inmiddels is het duidelijk dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt lager ligt dan de 398 uit de exploitatieprognose uit 2010. Huidig uitgangspunt is dat er 390 exploiteerbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd en overgedragen aan het parkeerbedrijf. Hiervoor is voorlopig rekening gehouden met een correctie in de overnamesom van ca - € 1,413 miljoen.

3: LED verlichting:

In het oorspronkelijk programma van eisen was geen LED verlichting opgenomen. Op verzoek van het parkeerbedrijf wordt LED verlichting in de parkeergarage gerealiseerd. De extra investering die hiermee gemoeid is bedraagt € 272.827,=. De overnamesom wordt

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

verhoogd met hetzelfde bedrag. De extra investering in LED verlichting zal binnen de parkeereexploitatie worden terugverdiend uit een besparing op de energiekosten.

Voorziening, risico's en reserve:

In de grondexploitatie wordt er ondanks de nodige risicobeheersmaatregelen rekening mee gehouden dat de oplevering van andere onderdelen van het project niet naadloos zullen aansluiten op de start van de parkeereexploitatie. Dit zal inkomstenschade in de parkeereexploitatie of renteschade in het project met zich meebrengen. Hiervoor is in de bouw- en grondexploitatie onder de noemer frictiekosten, aanloopverlies een voorziening opgenomen van € 1,0 miljoen. Of en in hoeverre deze correctie daadwerkelijk nodig zal zijn moet blijken. Daarnaast is er voorzichtigheidshalve van uitgegaan dat enkele plaatsen (5 st.) minder worden gerealiseerd dan thans op tekening aanwezig.

Daarnaast kunnen er andere oorzaken binnen het project optreden waardoor de opbrengstwaarde van de parkeergarage negatief wordt beïnvloed. Dit risico vormt onderdeel van de risicoanalyse bij de bouw- en grondexploitatie. Over de risico's in de parkeereexploitatie wordt afzonderlijk gerapporteerd in het parkeerbedrijf. De parkeergarage loopt reeds enige jaren mee in de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf.

4.3 Subsidies en gemeentelijke bijdragen

4.3.1 REP

De gemeente heeft een beschikking van € 35.000.000,= REP-subsidie ten behoeve van project Grote Markt oostzijde. Het betalingsritme van de REP-subsidie is gebaseerd op de hiervoor geldende richtlijnen.

Uitgangspunt voor de grondexploitatie vormt het volgende betalingsritme:

- 20% REP (7,0 miljoen) 2011
- 30% REP (10,5 miljoen) 1 april 2015
- 30% REP (10,5 miljoen) 2^e helft 2016
- 20% REP (7 miljoen) bij afronding project in 1 januari 2019

Daarnaast is er rekening mee gehouden dat vanaf 2011 tot de financiële afrekening van de REP € 10,1 miljoen cofinanciering van de REP administratief naar de bouw- en grondexploitatie wordt overgeboekt zodat de bouw- en grondexploitatie hiervan het rentevoordeel geniet. Er wordt in de bouw- en grondexploitatie rekening mee gehouden, dat de gemeente aan het einde van deze periode de provincie een rentevergoeding betaalt ter hoogte van de IBOI-index. Uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie is de onderstaande indicatie van de rentevergoeding:

IBOI vergoeding			
geleend bedrag		€ 10.100.000	
	IBOI	rente	
2011	1,41%	50,00%	€ 71.205
2012	1,80%		€ 181.800
2013	1,66%		€ 167.559
2014	1,21%		€ 122.210
2015 (aansname)	1,80%		€ 181.800
2016 (aansname)	1,80%		€ 181.800
indicatie totaal te vergoeden rente:			€ 906.374
(uitgangspunt looptijd lening 5,5 jaar)			

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

Daarnaast heeft de provincie in het kader van de vertraging die in 2011 is ontstaan een bedrag van € 293.333,= rentevergoeding overgemaakt aan de gemeente.

4.3.2 EFRO

Er wordt uitgegaan van € 8,87 miljoen EFRO subsidie. € 5,3 miljoen is reeds ontvangen in 2010 en 2011. Uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie is dat gemiddeld per 1 juli 2015 de resterende bedragen worden ontvangen.

4.3.3 Overige bijdragen

In deze bouw- en grondexploitatie zijn de volgende bijdragen reeds opgenomen in de boekwaarde:

- Concernbijdrage € 31,25 miljoen;
- ISV fietsenstalling + stadsmeijerrechten € 5,05 miljoen;
- Bijdrage concern archeologie ISV € 2,6 miljoen;
- Incidenteel beleid/rentevrijval netto € 7,3 miljoen;
- Nieuw beleid 2004 € 2,0 miljoen;
- Aflossing oude schuld Images € 0,3 miljoen;

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

5 Resultaat (box 1 en 2)

5.1 Resultaat bouw- en grondexploitatie

De bouw- en grondexploitatie (box 1 en 2) kent een budgetneutraal resultaat van € 0,= op eindwaarde per 31-12-2018. Zie voor een samenvatting onderstaande tabel. Zie voor een verdere onderbouwing bijlage 1.

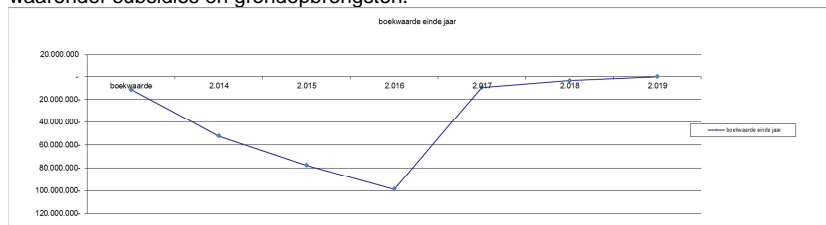
code	Omschrijving	boekwaarde per 31-mrt-14 (A)	begroting vervolg 2014 (B)	begroting na 2014 t/m 2019 (C)	totaal eindwaarde van grex (A+B+C)
A. KOSTEN:					
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.351.400	442.000	0	2.793.400
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	40.380.900	7.587.900	4.527.600	52.496.400
C1	Sloopwerken	1.299.200	779.100	273.500	2.351.800
E1	Bouwrijp maken	1.609.300	932.400	446.100	2.987.800
F1	Woonrijp maken	0	0	2.374.900	2.374.900
G1	Groenvoorzieningen	0	0	0	0
I1	Kunstwerken	0	0	0	0
K1	Planontwikkelingskosten	13.396.400	-182.400	2.647.100	15.861.100
K1	Voorbereiding en toezicht	990.200	206.700	584.800	1.781.700
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	-1.064.100	205.000	639.600	-219.500
O1	Algemene reserve	0	169.800	530.200	700.000
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	25.010.900	21.947.700	52.498.300	99.456.900
	rente	1.469.200	1.181.900	8.048.700	10.700.000
Totaal A		85.443.400	33.270.100	72.570.800	191.284.300
B. BIJDRAGEN					
1	Rijksbijdragen REP	17.393.300	-6.250.000	24.150.000	35.293.300
2	Europese subsidie EFRO	5.323.900	0	3.549.200	8.873.100
3	Opbrengstwaarde Forum	0	0	21.902.800	21.902.800
4	Stadsmeijerrechten en ISV fietsenkelder	5.050.000	0	0	5.050.000
5	ISV Archeologie	2.600.000	0	0	2.600.000
6					
7	Bijdrage concern	31.250.000	0	0	31.250.000
Totaal B		61.617.200	-6.250.000	49.602.000	104.969.200
C. OPBRENGSTEN					
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	0	0	10.245.300	10.245.300
2	Overige opbrengsten	890.200	206.700	0	1.096.900
3	Afoming BD inzake BCF	11.412.000	-1.392.000	0	10.020.000
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	0	0	64.952.800	64.952.800
Totaal C		12.302.200	-1.185.300	75.198.100	86.315.000
Saldo A - B - C		11.524.000	40.705.400	-52.229.300	0

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 ...)

5.2 Cashflow

Onderstaande grafiek geeft een indicatie van de verwachte stand van de boekwaarde aan het eind van het jaar gedurende de uitvoering van het project. De grafiek laat zien dat de boekwaarde vanaf heden gedurende de bouw van het Forum in de periode tot aan 2016 geleidelijk verder oploopt om pas aan het eind van het project weer naar € 0,= terug te keren. De boekwaarde zal oplopen tot ca. € 100 miljoen. Dit met name als gevolg van uitgaven aan de bouw van het Forum en de parkeergarage. Pas bij oplevering in 2016 worden de opbrengstwaarden van Forum en parkeergarage als inkomsten in de grondexploitatie geboekt. Uiteindelijk resteert er een boekwaarde (eindwaarde) van € 0,=

In de grafiek is rekening gehouden met het verloop van alle andere inkomsten en uitgaven waaronder subsidies en grondopbrengsten.



De grafiek maakt duidelijk dat in dit project gemiddeld genomen de kosten voor de baten uitgaan. Het gevolg hiervan is dat de rentekosten met name in de periode 2014, 2015 en 2016 sterk zullen oplopen.⁴

5.3 Toelichting op verschillen

Per saldo blijft het financieel resultaat van de herziene bouw- en grondexploitatie € 0,=. Wel zijn er verschillen. Deze paragraaf gaat in op de opgetreden verschillen in zowel de reeds gemaakte als de begrote kosten en opbrengsten. Deze verschillen zijn ontstaan op basis van gerealiseerde resultaten, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht.

In deze paragraaf worden de verschillen in de vorm van een balans gepresenteerd. Verschillen groter dan € 100.000,= zijn in de tabel opgenomen en worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht.

Verschillen in begroting t.o.v. bouw- en grondexploitatie 2013			
nadelig		voordelig	resultaat
1 meerkosten ledverlichting parkeergarage	-€ 0,27	2 hogere opbrengstwaarde parkeergarage	€ 0,27
3 meerkosten aanpassingen t.b.v.restaurant	-€ 0,48	4 hogere overnamesom Forum	€ 0,48
5 meerkosten extra wensen vindicat	-€ 0,05	6 extra bijdrage vnicat eigen wensen	€ 0,05
7 lagere opbrengst NMzz	-€ 0,76	8 minder kosten NMzz	€ 0,93
		9 minder exploitatiekosten bestaand vastgoed	€ 0,23
10 algemene reserve	-€ 0,70	11 meevaller bouwkosten Vindicat	€ 0,70
		12 rente	€ 0,24
13 planontwikkeling en V&T	-€ 0,64		
totaal	-€ 2,89	totaal	€ 2,89
			€ 0,0

⁴ Renterisico bij eventuele vertraging

Bij eventuele vertraging lopen de rentekosten op. Naarmate de boekwaarde hoger is, is het effect van vertraging op de rentekosten groter. Dit is een belangrijke, maar niet de enige reden dat vertraging een negatieve invloed op de financiële haalbaarheid heeft. Ook prijsstijging, schadeclaims en extra planontwikkelingskosten kunnen het gevolg zijn van vertraging.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

De linker kolom bevat nadelige verschillen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2013. De rechterkolom bevat voordelige verschillen. De nadelige verschillen bedragen € 2,89 miljoen. De voordelige verschillen bedragen eveneens € 2,89 miljoen. Hieronder worden de verschillende posten besproken.

Ad 1 en 2 meerkosten LED verlichting parkeergarage

Besloten is in het kader van de duurzaamheid de parkeergarage te voorzien van LED verlichting. De meerkosten bedragen circa € 0,27 miljoen. De opbrengstwaarde van de parkeergarage (overnamesom door het parkeerbedrijf) is met hetzelfde bedrag opgehoogd zodat deze extra investering voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal is. De extra investering wordt vervolgens door het parkeerbedrijf terugverdiend door besparingen op de energiekosten.

Ad 3 en 4 meerkosten Restaurant Forum

Om het restaurant op de 10^e verdieping van het Forum te vergroten zijn extra investeringen van circa € 475.000,= noodzakelijk. De opbrengstwaarde (overnamesom door het SSC) is met hetzelfde bedrag opgehoogd, zodat de extra investering voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal is. De extra investering wordt door het SSC vervolgens doormiddel van een opslag op de huur doorberekend aan stichting het Forum, die op haar beurt de extra huurlasten terugverdiend uit extra inkomsten uit (verhuur van) het vergrootte restaurant.

Ad 5 en 6 meerkosten Vindicat

Op verzoek van Vindicat zijn door de gemeente voor een bedrag van € 54.735,= extra wensen van Vindicat gerealiseerd. Deze extra kosten worden bij Vindicat in rekening gebracht, zodat deze extra kosten voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal zijn. Deze extra investeringen op verzoek van Vindicat komen boven op extra investeringen van respectievelijk € 905.612,= en € 122.970,= zoals deze reeds zijn opgenomen in de voorgaande bouw- en grondexploitatie van 2013, die eveneens zijn doorberekend aan Vindicat.

Ad 7, 8 en 6 Nieuwe Markt zuidzijde

Zowel de kosten als de opbrengsten voor deelproject Grote Markt oostzijde zijn lager geraamd dan in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. De belangrijkste reden hiervoor is dat door gewijzigde uitgangspunten de totale projectomvang (bouvvolume) van dit deelproject kleiner is geworden. Er worden 12 in plaats van 21 woningen gerealiseerd en de fietsenkelder wordt niet via een voetgangerstunnel via dit deelproject te ontsloten. Daarnaast zijn alle kosten en opbrengsten opnieuw geraamd op basis van recente inzichten. De kosten zijn € 0,93 miljoen lager geraamd en de opbrengsten € 0,76 miljoen lager. Daarnaast zijn de tijdelijke exploitatiekosten tot aan oplevering in 2017 € 0,23 miljoen lager geraamd.

Ad 10 en 11 algemene reserve

Deelproject Vindicat is afgerond. De totale kosten vallen € 0,7 miljoen lager uit (op eindwaarde) dan begroot. Het aldus vrijvallend budget wordt toegevoegd aan de algemene reserve van het project Grote markt oostzijde.

Ad 12 rente

De totale rentekosten zijn € 0,24 miljoen lager begroot dan in de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Ondanks dat in de berekening van de rentekosten is uitgegaan van een 2 maanden langer bouwtijd voor het Forum koen de totale rentekosten toch lager uit. Dit heeft vooral te maken met een gunstiger cashflow ontwikkeling dan voorheen verwacht. Met name de betalingen aan de uitvoerende aannemer BAM lopen vanwege de achterstand op

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

de planning achter op het cashflowschema dat voorheen is gehanteerd. Voor de gemeente geeft dit een rentevoordeel.

Ad 13 Planontwikkelingskosten

Er zijn meer planontwikkelingskosten uitgegeven en de nog te maken planontwikkelingskosten zijn hoger geraamd. Het totale verschil bedraagt € 0,64 miljoen. De hoger planontwikkelingskosten zijn enerzijds veroorzaakt door een langere verwachte projectduur en een hogere verwachte inzet in de eindfase van het project. Anderzijds zijn er in de afgelopen periode meer kosten uitgegeven voor subsidiebeheer, wijziging bestemmingsplannen, wijziging beeldkwaliteitsplan, communicatie en projectbeheersing.

5.4 Opsomming wijzigingen in projectomvang

In het kader van de financiële beheersing wordt vastgehouden aan de projectomvang zoals deze bij vaststelling van de 1^e bouw- en grondexploitatie in 2010 door de raad is vastgesteld. Afwijkingen in de projectomvang, randvoorwaarden en doelstellingen worden hieronder opgesomd:

Omschrijving	Bedrag	Jaar van besluitvorming	Extra dekking
Vetragingskosten in verband met aanhouden REP subsidie	€ 4.300.000,=	2011	Partieel: Bijdrage Provincie in de rentekosten € 293.333,=
Extra investering voor deel van de inrichting voor het Forum van ca. € 0,4 miljoen; (omschrijving bouw en grondexploitatie 2012, paragraaf 5.4.)	€ 427.797,=	2012	Bijdrage uit exploitatie van het Forum
Extra bijdrage voor investeringskosten infocentrum inclusief lift: zie paragraaf 5.4. bouw- en grondexploitatie 2012.	€ 280.000,=	2012	Geen
Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 122.970,=	2013	Bijdrage Vindicat
Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 54.735,=	2014	Bijdrage Vindicat
Ledverlichting parkeergarage	€ 272.827,=	2014	Opbrengstwaarde parkeergarage
Meerkosten restaurant Forum	€ 475.000,=	2014	Opbrengstwaarde Forum

6 Risicobeheersing binnen het project (box 2)

Risicobeheersing

De bij de grondexploitatie behorende risicoanalyse is geactualiseerd. Het risicoprofiel van de bouw- en grondexploitatie wijkt af van vergelijkbare projecten van gelijke omvang. Vanwege de onderstaande factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot:

- complexe binnenstedelijke locatie;
- grote gevoeligheid voor vertragingsschade;
- grote en complexe verwevenheid tussen deelprojecten;
- de technisch complexe uitvoering met name van de parkeerkelder;
- afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;

Om deze reden wordt er binnen het project een meer dan gemiddelde aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project Grote Markt oostzijde binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren.

Bijlage 3 bevat de notitie "Risicoanalyse Grote Markt oostzijde, versie 7, september 2014".

Dit document geeft op hoofdlijnen de huidige stand van zaken weer van de risicobeheersing. De notitie gaat in op de vraag: welke risicobeheersmaatregelen zijn er noodzakelijk om de risico's maximaal te beheersen?

Stand van zaken risicobeheersing

Kort samengevat kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De risicobeheersing i.r.t. het beheer van de reserves vormt de kern van de financiële beheersing van het project Grote Markt oostzijde.
- Op basis van de huidige stand van zaken in het project zijn de risico's en bijbehorende risicobeheersmaatregelen geactualiseerd.
- Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen wordt zowel de kans dat deze risico's zich voordoen als de gevolgen indien de risico's zich voordoen beperkt.
- Door actief te sturen op risico's en risicobeheersmaatregelen is het risicobewustzijn binnen het project Grote Markt oostzijde de afgelopen jaren toegenomen en is de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk verkleind.
- Voor voorzienbaar meer- en minderwerk en voorzienbare maar niet beheersbare risico's zijn zoals gebruikelijk op basis van ervaringscijfers in 2010 reserves in de begroting opgenomen. De totale reserves hiervoor in het gehele project bedragen in deze herziene begroting circa € 15,8 miljoen.
- Een aantal risico's is het afgelopen jaar afgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor risico op financiële overschrijding Parkeergarage en Vindicat. Enkele risico's nemen toe. Zie hieronder.

Kernrisico's

Aan de hand van een drietal kernrisico's met mogelijk grote impact worden hieronder enkele recente ontwikkelingen samengevat.

1. Mogelijke meerkosten realisatie Forum en parkeergarage

Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie was het eventueel optreden van technische problemen bij de realisatie van de bouwkuip voor de parkeergarage. Ervaring leert dat ondergronds bouwen met de nodige technische

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

risico's gepaard gaat. Indien er een technische verstoring optreedt, kan de financiële schade en de gevolgen voor de planning groot zijn. Zoals eerder vermeld is er voorafgaand aan de aanbesteding veel tijd besteed aan de beheersing van dit risico. Onder andere zijn er second-opinions uitgevoerd met betrekking tot constructie, het bestek en de aanbestedingsvorm. Daarnaast is een systeem van monitoring en riskcontrol opgezet in overleg met de verzekering. Elke wijziging wordt getoetst door een riskmanager. Afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen worden nauwkeurig in de gaten gehouden. De bouw van de parkeergarage is thans (september 2014) grotendeels voltooid. Tot op heden zijn er geen grote technische verstoringen opgetreden bij de bouw van de bouwkuip. De gemeten afwijkingen van omliggende panden vallen allen ruim binnen de vooraf gestelde marges. Dit is goed nieuws, maar het zal zeker tot eind 2014 duren voordat de parkeergarage constructief gereed is en er volledige zekerheid is dat genoemd risico zich niet voordoet. Tot die tijd blijven we het bouwproces nauwkeurig volgen op basis van de ingestoken methode. Wat vervolgens resteert is het risico op meerkosten voor de bovenbouw en afbouw. Mogelijke oorzaken voor meerkosten kunnen heel divers zijn. Beheersing van de kosten heeft veel aandacht binnen het project. De risicobeheersing en het contractmanagement zijn er op gericht om het deelproject binnen budget te realiseren.

2. Mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt

Bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie hebben we u geïnformeerd over dit risico. Aangegeven is dat het project wordt geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt.

VolkerWessels Vastgoed heeft in 2012 aangegeven dat men wenst in te spelen op de trend van schaalvergroting in de vastgoedmarkt. Daar waar er thans duidelijk vraagtuitval is bij kleinere winkelruimten is juist een toenemende vraag naar grotere winkelruimten voor grotere winkelformules. Ook andere functies zoals hotels vragen om grote volumes. Inmiddels heeft uw raad het gewijzigde bestemmingplan vastgesteld. Dit plan maakt grootschalige functies mogelijk. En is vooral flexibeler. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende opties denkbaar. Het uiteindelijke programma waarvoor gekozen wordt zal afhankelijk zijn van de commerciële partijen die gecontracteerd worden om zich te vestigen in de Oostwand. Met u is een traject afgesproken over de vaststelling van de definitieve invulling mocht deze niet binnen het de regels van het plan uitgevoerd kunnen worden en gebruik van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is.

Om grotere eindgebruikers te kunnen faciliteren is in 2013 ook het hoekpand Grote Markt – Poelestraat aangekocht. U bent hier op 4 juni 2013 per brief over geïnformeerd.

Deze maatregelen kunnen worden gezien als beheersmaatregelen om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken in een tijd van economische teruggang. We streven er naar de programmatische kwaliteit optimaal te houden met de door u vastgestelde financiële randvoorwaarden als taakstelling. Wij blijven vasthouden aan een stedenbouwkundig kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling ook al kost het extra tijd en inzet in deze economisch onzekere tijden. Daar waar het noodzakelijk is om meer tijd te nemen om potentiële huurders te overtuigen van de unieke kwaliteit van de locatie, wordt deze tijd genomen.

Recent is Volker Wessels vastgoed op basis van het gewijzigd bestemmingsplan de markt gaan verkennen op zoek naar een hoofdhuurder voor de ontwikkeling. De besprekingen lopen maar er zijn nog geen getekende contracten. Daarom beschouwen we vooralsnog de financiële haalbaarheid van dit projectonderdeel als een van de kernrisico's van het project.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

3. *Mogelijk subsidierisico*

Voor zowel de EFRO als de REP is een subsidiebeschikking ontvangen van respectievelijk € 8,87 en € 35 miljoen. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid dat niet de gehele subsidie kan worden benut, als later blijkt dat onvoldoende aan de subsidievoorwaarden kan worden voldaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het tijdig kunnen opvoeren van een bepaald type kosten. Daarom wordt binnen de projectorganisatie specifiek aandacht besteed aan het subsidiemanagement en subsidieverantwoording om de kans op een korting van de subsidies te minimaliseren. Indien nodig wordt bestuurlijk overleg georganiseerd. Op dit moment is dat nog niet aan de orde.

Voor wat betreft de EFRO merken we dat de controle vanuit Europa op de subsidievoorwaarden steeds verder toeneemt en steeds stringenter vormen aanneemt. De afgelopen jaren is het project onder controle geweest van DG Regio van de Europese Unie en van nationale controle instanties, die het SNN controleren. De conclusie van deze tussentijdse controles is tot op heden steeds positief geweest. Dit najaar wordt de uitkomst van een recent Europees onderzoek naar de verstrekking van de EFRO subsidie aan het deelproject Grote Markt oostzijde verwacht. Dit najaar verwachten wij de uitkomsten van een recent Europees onderzoek naar de verstrekking van de EFRO subsidie aan het deelproject Grote Markt oostzijde. Uw raad is onlangs hierover in het presidium vertrouwelijk geïnformeerd over de stand van zaken van dit onderzoek.

Nieuwe risico's

Binnen de risicobeheersing van het project grote markt oostzijde zijn de afgelopen periode twee nieuwe risico's naar voren gekomen. Dit zijn risico's voortvloeiend uit de aardbevingsproblematiek en risico's voortvloeiend uit de financiële situatie bij de BAM. Het is thans nog moeilijk te zeggen of en in hoeverre deze risico's invloed kunnen of zullen hebben op de financiële ontwikkeling van het project. Het betreft hier vooralsnog geen kernrisico's.

1. *De aardbevingsproblematiek*

De aardbevingsproblematiek van Oost Groningen heeft zich het afgelopen jaar uitgebreid naar de stad Groningen. De mogelijkheid is geschat dat de stad Groningen zelf in de toekomst ook te maken krijgt met zwaardere aardbevingen. Vragen zijn gesteld over de aardbevingsbestendigheid van het Forum. Onderzoek hiernaar loopt. We kijken met belangstelling uit naar de resultaten hiervan. Tot deze bekend zijn gaan we er van uit dat er geen nadere maatregelen noodzakelijk zijn.

2. *Financiële situatie bij de BAM*

De financiële situatie bij de BAM is de afgelopen periode meermalen in het nieuws geweest. Het is thans niet te zeggen hoe de situatie bij de BAM zich de komende periode zal ontwikkelen. Daarmee is ook niet te zeggen of en welke consequenties deze ontwikkelingen voor ons project hebben. Op basis van recente cijfers wordt de kans op een faillissement thans door ons als klein beoordeeld. Binnen het project wordt de situatie aandachtig gevolgd. Indien er verontrustende ontwikkelingen plaatsvinden zullen waar mogelijk maatregelen genomen worden.

Ontwikkeling van de risico's samengevat

Geconcludeerd kan worden dat er sinds 2013 een verschuiving in het risicoprofiel heeft plaatsgevonden. Enerzijds zijn de risico's voortvloeiend uit de bouw van de parkeergarage en de bouw van Vindicat afgenomen. Tot op heden hebben zich, zoals genoemd, geen grote (technische) problemen voorgedaan. De kans op grote technische problemen neemt af naarmate de bouw vordert. Anderzijds blijft de situatie op de vastgoedmarkt zorgwekkend. Dit bemoeilijkt de verhuur van het nieuw te ontwikkelen vastgoed aan de nieuwe Oostwand en geeft dientengevolge kans op vertraging. Het afgelopen jaar is hierin geen verandering opgetreden. Nieuwe risico's voortvloeiend uit de aardbevingsproblematiek en de financiële

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

situatie van de BAM hebben de aandacht binnen het project. Vooralsnog lijken deze nieuwe risico's geen consequenties voor het project te hebben.

7 Risicoreservering egalisereserve (box 3)

Methodie

Vanwege de complexiteit en omvang van het grondexploitatieproces en de beheersing hiervan wordt de risicoboxenmethode gebruikt voor beheersing van de risico's binnen de grondexploitatie. De risicoboxen systematiek kent drie boxen. De boxen bestaan uit:

- box I: boekwaarde en aangegane verplichtingen;
- box II: te realiseren opbrengsten en investeringen conform besluitvorming raad;
- box III: onderkende risico's in de grondexploitatie die niet zijn voorzien.

Voor het bepalen van de noodzakelijke omvang van de egalisereserve van het grondbedrijf zijn de in box 3 aangegeven risico's van de lopende grondexploitatie relevant. Door middel van een hiervoor ontwikkelde methodiek wordt de omvang van het benodigde weerstandsvermogen gekwantificeerd. De beoordeling van het risicoprofiel van het grondbedrijf ten opzichte van het benodigde weerstandsvermogen vindt plaats op grondbedrijfniveau. In de kadernota weerstandsvermogen en risicomangement (raadsbesluit 22 juni 2011) en de hierbij behorende achterliggende documenten is de methodiek van kwantificering vastgelegd.

Risico's die in box 3 vallen zijn risico's:

- waar redelijkerwijs geen rekening mee kan worden gehouden in de bouw- en grondexploitatie (kans < 50%);
- waar op basis van ervaring met vergelijkbare projecten niet op kan worden geanticipeerd;
- die buiten de invloedssfeer van de gemeente kunnen vallen en daarom moeilijk beheersbaar kunnen zijn;
- waarvan de kans van optreden klein is maar waarvan de mogelijke gevolgen groot zijn;

Ten behoeve van de berekeningssystematiek wordt onderscheid gemaakt tussen algemene risico's en projectrisico's. De algemene risico's betreffen risico's die nagenoeg in iedere grondexploitatie terugkomen. Het gaat voornamelijk om vertragingsrisico's, inflatierisico en aanbestedingsrisico's. De projectspecifieke risico's hebben met name betrekking op de toekomstige onzekere gebeurtenissen die invloed hebben op verwerving, sloop, vastgoed, subsidies etc. De kwantificering van de risico's vindt plaats op basis van de kans op voordoen (beperkt, hoog, zeer hoog) en op basis van de beïnvloedbaarheid van de risico's.

berekening

Op basis van voorliggende herziene grondexploitatie Grote Markt is de berekening van de bijdrage van de grondexploitatie aan het benodigde weerstandsvermogen als volgt opgebouwd. In deze berekening zijn de bouwkosten van het vastgoed buiten beschouwing gelaten. Algemene regel is dat voor de ontwikkeling van vastgoed geen weerstandsvermogen noodzakelijk is. Uitzondering hierop is de ontwikkeling en exploitatie van de parkeergarage. Hiervoor is bij de start van de uitvoering van Forum c.a. een voorziening c.q. bestemmingsreserve getroffen van € 6,2 mln. Deze voorziening wordt gevuld door de concernafdracht van het parkeerbedrijf van € 0,7 miljoen (besluit RO 10.2255998 23 juni 2010).

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

BEREKENING WEERSTANDSVERMOGEN VERFIJNDE METHODE GROTE MARKT					
					2014
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	0	0
Grote Markt bevat zowel een grondexploitatie als ook een opstalexploitatie. Indien boekwaarde hoger wordt dan de uitnameprijs parkeergarage en forum het verschil opnemen					
Vertragingsrisico's	Looptijd	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	3%	10,50%	11.712	1.230
Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	3.752	94
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	1.499	37
Totaal algemene risico's					1.361
Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag
- Complexe subsidies	zeer hoog	gering	25%	8.873	2.218
- Complexe subsidies	beperkt	gering	5%	35.000	1.750
- Verwervingen	beperkt	groot	5%	12.114	606
- sloop/sanering	beperkt	gering	10%	1.499	150
- Overige projectspecifieke risico's	beperkt	gering/groc	7%	10.245	717
Totaal projectgebonden risico's					5.441
Totaal					6.802
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					6.122

Het totale risicoprofiel in BOX III van het project "Grote Markt oostzijde" is berekend op € 6,802 miljoen. Rekening houdend met een concernafslag van 10% bedraagt de omvang € 6,122 miljoen.

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

**BIJLAGE 1
BOUW- EN GRONDEXPLOITATIE**

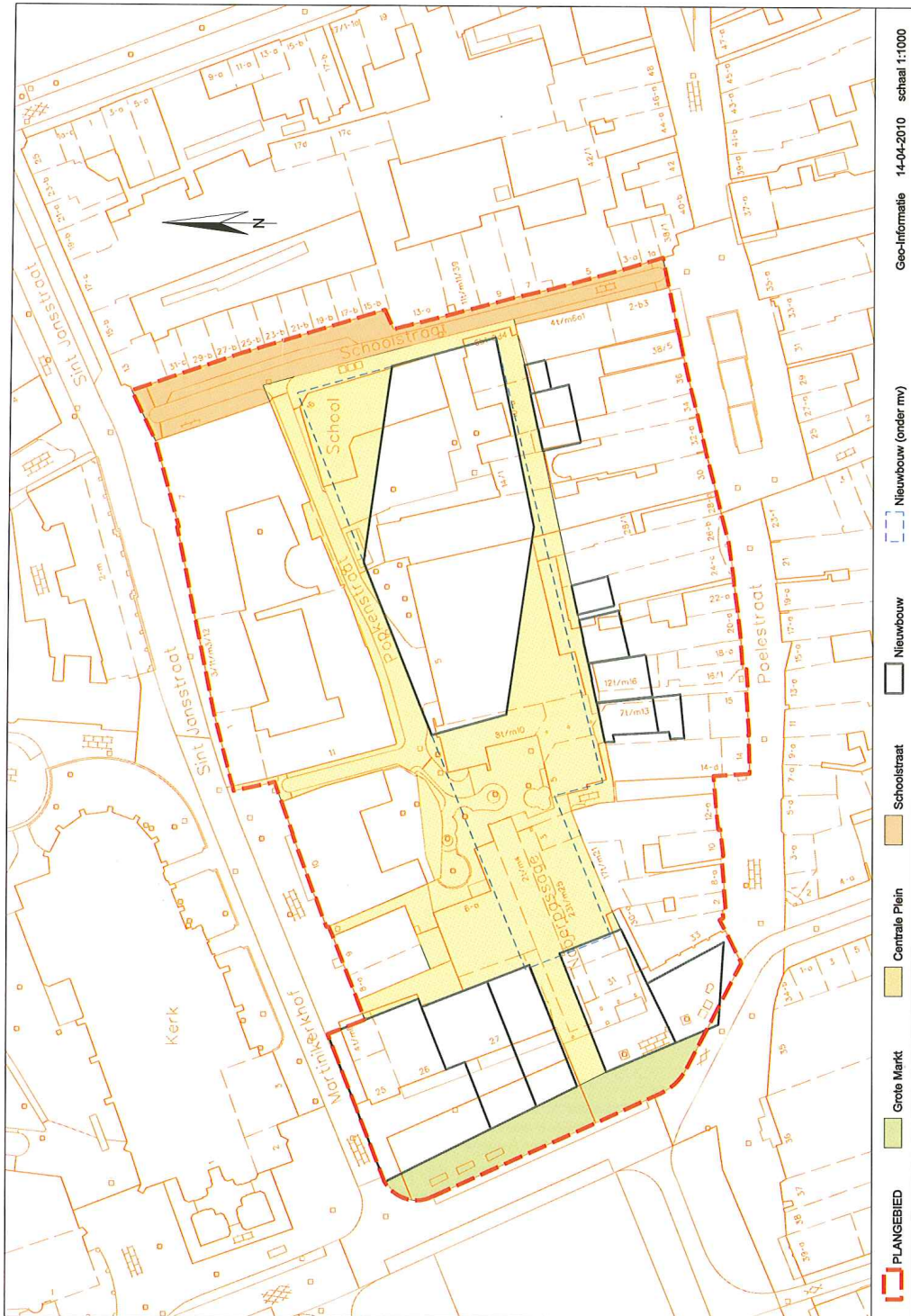
Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

**BIJLAGE 2
PLANKAART**

Bijlage 2 Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde 2014 (geheim ex art 25 . . .

**BIJLAGE 3
RISICOANLAYSE GROTE MARKT OOSTZIJDE**

bijlage 2.2 grex plankaart (geheim ex art 25 gemeentewet)



Risicoanalyse Grote Markt oostzijde
Gemeente Groningen

Versie 7: september 2014

Geheim

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Inhoudsopgave

- 1 Toelichting en conclusies
- 2 De belangrijkste risico's binnen de 15 risicoaandachtvelden van de bouw- en grondexploitatie

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

1 Toelichting en conclusies

Inleiding

Deze risicoanalyse versie 7 is een actualisatie van de risicoanalyse versie 6 (maart 2014).

De risicoanalyse versie 7 vormt onderdeel van de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde zoals deze eind 2014 aan de raad zal worden voorgelegd. Het is een "overall" risicoanalyse voor het gehele project. Voor de deelprojecten Forum c.a. en Vindicat worden specifieke risicoanalyses opgesteld.

De overall-risicoanalyse Grote Markt oostzijde wordt 2 x per jaar geactualiseerd. Actualisatie vindt plaats gelijktijdig met de actualisatie van de bouw- en grondexploitatie en 1x per jaar tussentijds. Voorliggende actualisatie is zoals genoemd onderdeel van de bouw- en grondexploitatie 2014. De risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente inzichten, actuele ontwikkelingen en risicoanalyses van deelprojecten.

Scope van de risicoanalyse

Deze risicoanalyse beschrijft de risico's die tot gevolg kunnen hebben dat het financieel resultaat van de bouw- en grondexploitatie niet wordt gehaald. Daarnaast worden de risicobeheersmaatregelen beschreven die helpen de risico's te voorkomen of de gevolgen van de risico's te verminderen. "Risico" wordt daarbij als volgt gedefinieerd: een onzekere toekomstige gebeurtenis die gevolgen heeft voor het resultaat van de bouw- en grondexploitatie.

De risicoanalyse gaat in op de specifieke risico's die er voor dit project zijn. Het project Grote Markt oostzijde kent een uniek risicoprofiel. Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang vanwege:

- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang van een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de complexiteit van de constructie;
- afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- een grote kans op vertragingen als gevolg van bovenstaande punten.

De nog vast te stellen bouw- en grondexploitatie 2014 voor project Grote Markt oostzijde kent een investering van circa € 191,3 miljoen. Daartegenover staan grond-opbrengsten, subsidies en bijdragen van eveneens circa € 191,3 miljoen. De grondexploitatie kent een resultaat van € 0,-.

Deze notitie gaat in op de vraag of en onder welke voorwaarden het project zoals het thans in de grondexploitatie is omschreven ook daadwerkelijk binnen de gestelde financiële kaders kan worden gerealiseerd.

Kernvraag hierbij is: welke risicobeheersmaatregelen zijn hiervoor, gezien het risicoprofiel, minimaal nodig?

De risicoanalyse gaat niet over de risico's van de exploitatie van het Forum, de verhuurderexploitatie van het Forum en de parkeerexploitatie.

Rubricering risico's

De risico's zoals in deze notitie beschreven zijn gerubriceerd in de volgende 15 risicoaandachtsvelden.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

- 1) Lagere grondopbrengsten oostwand dan aangehouden in de grondexploitatie
- 2) Lagere opbrengsten en/of overschrijding investeringskosten NMzz dan aangehouden in de grondexploitatie
- 3) Lagere opbrengstwaarden gemeentelijk vastgoed (parkeergarage en Forum)
- 4) Het niet volledig binnenhalen van toegekende subsidies
- 5) Overschrijding van de kosten van bouw- en woonrijp maken, sloop en archeologie
- 6) Overschrijding investeringskosten Forum c.a.
- 7) Overschrijding kosten Vindicat
- 8) Overschrijding overige verwervingskosten en schadeloosstellingen
- 9) Overschrijding planontwikkelingskosten
- 10) Risico's, aandachtspunten of voorgenomen acties worden over het hoofd gezien
- 11) Geen effectieve beheersing van samenhang tussen projectonderdelen
- 12) Financieel-economische risico's
- 13) Vertraging tijdens de bouw van Forum c.a.
- 14) Overige vertragingen
- 15) Politieke risico's

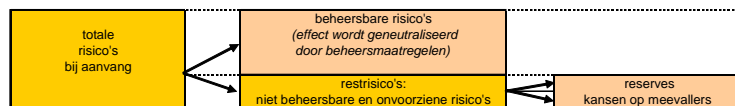
De eerste 9 aandachtsvelden hebben betrekking op de verschillende kosten- en opbrengstenposten uit de bouw- en grondexploitatie. Vervolgens zijn er 6 algemene aandachtsvelden waarvan er twee betrekking hebben op de planning. Binnen de totale risicobeheersing van het project krijgen de aandachtsvelden 6, 13 en 7 speciale aandacht. 6 en 13 hebben betrekking op de grootste uitgavenpost van de bouw- en grondexploitatie: de investering in het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Voor deze twee aandachtsvelden is een aparte risicoanalyse opgesteld. 7 heeft betrekking op het deelproject Vindicat. Ook hiervoor is een separate risicoanalyse opgesteld. Daarom worden de risico's van deze twee deelprojecten in deze notitie summier behandeld. Binnen de aandachtsvelden zijn meerdere risico's mogelijk. In deze notitie worden de belangrijkste genoemd. Op projectniveau worden nog meer risico's onderscheiden. De binnen de 14 aandachtsvelden genoemde risico's en risicobeheersmaatregelen zijn een samenvatting van de risico's en risicobeheersmaatregelen binnen het project.

Beheersbare en niet beheersbare risico's

In deze notitie wordt zowel het beheersbare als het niet beheersbare deel van de risico's beschreven. Een belangrijk deel van de risico's, zoals deze bekend waren bij aanvang van het project, zijn beheersbaar. Door het vaststellen en uitvoeren van beheersmaatregelen kan de kans dat deze risico's zich voordoen worden gereduceerd. Ook kunnen de gevolgen, indien de risico's zich voordoen, worden beperkt.

Vervolgens resteren er restrisico's en onvoorzienbare risico's, die niet beheersbaar (tot 0 te reduceren) zijn binnen het project. Voor een belangrijk deel van deze risico's is op basis van ervaring wel een voorspelling te geven van de mate waarin de risico's zich voor doen. Voorbeelden hiervan zijn nadere detaillering, afstemmingsverliezen, beperkte vertragingen, meer- en minderwerk tijdens de bouw. Het is gebruikelijk om voor dit soort risico's een reserve mee te nemen in de ramingen en budgetten. Uit analyse of uit ervaring dient bepaald te worden hoe groot de post reserve redelijkerwijs dient te zijn om dit restrisico af te dekken. Ook eventuele meevallers kunnen bijdragen om deze restrisico's op te vangen, mits meevallers op deelbudgetten terugvloeien naar de reserve van de bouw- en grondexploitatie. Het totaal aan risico's, beheersmaatregelen en reserves dient in evenwicht te zijn, zodat met een redelijk vertrouwen gewerkt kan worden aan realisatie van het gehele project binnen de vastgestelde budgetten. Zie onderstaand schema.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)



Exceptionele onvoorziene risico's (calamiteiten)

Daarnaast kunnen zich nog exceptionele voorvallen voordoen die niet redelijkerwijs binnen het project kunnen worden opgelost. Voorbeelden hiervan zijn:

- een lange periode van vertraging door bijvoorbeeld brand, vernieling, constructieve problemen etc.;
- faillissement hoofdaannemer(s);
- exceptionele marktontwikkelingen (vastgoedcrisis verslechtert komend jaar nog verder waardoor langjarig geen haalbare ontwikkeling aan oostwand mogelijk is);
- grote constructieve problemen met de bouwkuip (verzakkingen panden rondom);
- het gelijktijdig optreden van kernrisico's;
- intrekken van subsidiebeschikking;

De gevolgen van dergelijke risico's kunnen niet binnen het project worden opgevangen en dienen bijvoorbeeld door de egaliseringsreserve van het grondbedrijf te worden opgevangen (Box III).

Financiële vertaling van de risico's

De risico's worden 1x per jaar indicatief vertaald in geld. Gelijktijdig met het opstellen van de bouw- en grondexploitatie wordt de op basis van de risicoanalyse indicatief becijferd hoe groot het risico is en wat het verwachte resultaat zal zijn indien door middel van beheersmaatregelen actief op beheersing van risico's wordt gestuurd. Met deze benadering wordt 1 x per jaar globaal inzichtelijk gemaakt welke risico's het grootst zijn, welke risico's goed beheersbaar zijn en welke niet en of risicomaatregelen moeten worden aangescherpt. De risico-omschrijving en financiële vertaling is dusdanig prematuur en indicatief dat het geen garanties biedt op het financiële eindresultaat van het project. Het moet bijvoorbeeld nog blijken of alle voorgestelde risicomaatregelen voldoende geïmplementeerd kunnen worden en dat er geen exceptionele onvoorziene risico's optreden met grote gevolgen zoals hierboven beschreven. Wel leidt de grotere bewustwording van de risico's alsmede het sturen op de beheersmaatregelen inmiddels tot een aanzienlijke verbetering van de financiële beheersbaarheid van het project.

Resultaat indicatieve financiële vertaling risico's (bij de vorige versie risicoanalyse)

Indien er niet op de beheersing van de risico's wordt gestuurd en er geen reserves in de ramingen zouden zijn opgenomen, zou het project indicatief met een tekort van circa € 35 miljoen kunnen eindigen. Dit bedrag noemen we het theoretische risico.

Becijferd is dat door beheersmaatregelen te nemen en actief te sturen op beheersing van kosten en risico's het risico kan worden gereduceerd met bijna € 20 miljoen tot circa € 15 miljoen.¹ In deze notitie worden hiervoor de belangrijkste beheersmaatregelen genoemd.

¹ Politieke risico's zijn bij de kwantificering van de risico's uitgesloten. Daarnaast is bij de kwantificering het uitgangspunt dat er zich geen exceptionele risico's (calamiteiten) voordoen en dat kernrisico's niet gelijktijdig optreden. Onder calamiteiten wordt onder andere verstaan faillissement van een hoofdaannemer of onderaannemer, sterk ondermaats presteren van een aannemer of projectontwikkelaar, stagnatie bij de uitvoering door een conflictsituatie met de aannemer(s) of ernstige constructieve problemen. Ook een nog verdere stagnatie op de vastgoedmarkt wordt als een calamiteit beschouwd.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Financieel essentiële maatregelen zijn:

- Aansturing en besluitvorming binnen het project blijft projectmatig en risico gestuurd;
- Realisatiefase en exploitatiefase Forum en parkeergarage worden integraal gemanaged (win-win);
- Deelprojecten worden in samenhang beheerst;
- Naar particuliere investeerders wordt een marktconforme en consistente visie gecommuniceerd;
- grond oostwand wordt uitgegeven in erfpacht met project specifieke voorwaarden;
- gemeente houdt in onderhandeling vast aan minimale opbrengst uit grond voor oostwand ook al duurt het ontwikkelproces daardoor langer;
- de (start van de) exploitatie van het Forum en de parkeergarage worden (ruimtelijk/bouwlogistiek) onafhankelijk van de voortgang van de Oostwand gemaakt, zodat er geen aanpassingen in opbrengstwaarden garage en Forum volgen uit eventuele vertraging van de Oostwand;
- De bestaande en te ontwikkelen gemeentelijke panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde worden pas verkocht als de verkoop voldoende opbrengst genereert. Indien de verwachte waardestijging later op gang komt dan verwacht wordt verkoop uitgesteld. Tot moment van verkoop profiteert de bouw- en grondexploitatie van tijdelijke huuropbrengsten en waardestijging;

Er resteren zoals genoemd circa € 15 miljoen aan risico's die niet te beheersen zijn met risicobeheersmaatregelen. Het effect kan dus niet met risicomaatregelen worden geneutraliseerd. Daarom dienen deze ondervangen te worden met reserves in de begrotingen dan wel door meevallers op onderdelen. Op dit moment zijn er ruim € 15 miljoen aan reserves in de begrotingen opgenomen. Deze reserveringen zijn in de begroting opgenomen omdat op basis van analyse en ervaring is ingeschat dat het project ondanks een gedegen budgetbewaking en risicobeheersing deze reserves nodig zal hebben.

Ingeschat is dat de bovengenoemde reserve voldoende is om normale niet beheersbare risico's op te kunnen vangen. Indien zich uitzonderlijke risico's (calamiteiten) voordoen dan zal deze reserve niet voldoende zijn. Op dat moment wordt aanspraak gedaan op het weerstandsvermogen.

Conclusies

Het is niet vanzelfsprekend dat het project Grote Markt oostzijde zonder tekort kan worden afgesloten. Door beheersmaatregelen te nemen en actief te sturen op beheersing van kosten en risico's en door het reserveren van meevallers voor risicobeheersing wordt de kans dat het project zonder tekort kan worden afgesloten aanmerkelijk vergroot.

Om te voorkomen dat het project met een tekort wordt afgesloten:

- dienen de beheersmaatregelen genoemd in deze notitie consequent en tijdig genomen en bewaakt worden;
- dienen reserves in de bouw- en grondexploitatie beheerst te worden ingezet;
- dient proactief op de planning te worden gestuurd;
- dient nadrukkelijk gestuurd te worden op afstemming tussen projectonderdelen en aandachtsvelden;
- dienen meevallers waar mogelijk doelbewust gerealiseerd te worden en beschikbaar te komen voor de beheersing van de risico's.

Geconcludeerd kan worden dat sinds 2013 een verdere verschuiving in het risicoprofiel plaats heeft gevonden. Enerzijds zijn de risico's voorvloeiend uit de bouw van de parkeerkelder en Vindicat respectievelijk verder afgenomen of tot 0 gereduceerd. Tot op heden hebben zich

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

geen grote (technische) problemen voorgedaan bij de bouw van de parkeergarage. De kans op grote technische problemen neemt af naarmate de bouw vordert.

Zorgelijker is de situatie op de vastgoedmarkt. Niet duidelijk te zeggen is of de markt de eerstkomende periode voldoende stabiliseert om tijdig commerciële partijen aan de Oostwand en de NMzz te binden. De onzekerheid bij marktpartijen is nog bepalend voor hun investeringsbeleid. Belangrijk is dat commerciële partijen de eerstkomende tijd overtuigd kunnen worden en vertrouwen krijgen in deze locatie. Door met beheersmaatregelen in te spelen op de specifieke situatie worden de binnen deze deelprojecten toegenomen risico's gereduceerd. Aandacht behoeft ook nog de subsidierisico's.

Toelichting op methodiek

Definitie van risico

Een onzekere toekomstige gebeurtenis die gevolgen heeft voor het resultaat van de bouw- en grondexploitatie.

Aandachtsvelden en risico's

Getracht is door middel van de 15 aandachtsvelden een totaaloverzicht te geven van de risico's van het project. De risicoaandachtsvelden omvatten meerdere risico's. Het totaal aan risico's is in de 15 aandachtsvelden gerubriceerd. Binnen de aandachtsvelden zijn meerdere risico's mogelijk. In deze notitie worden de belangrijkste genoemd. Op projectniveau worden nog meer risico's onderscheiden.

Beheersbaar en niet beheersbaar

Risico's zijn voor een deel beheersbaar en voor een deel niet beheersbaar. Het beheersbare deel wordt beheerst door risicobeheersmaatregelen. Voor het niet beheersbare deel dienen reserveringen worden getroffen.

Kwantificering

De risico's worden op hoofdlijnen globaal gekwantificeerd op basis van de formule: risico = kans x gevolg. Hierbij worden de volgende twee vragen gesteld:

- Wat is in orde van grootte de maximale financiële schade voortvloeiend uit de risico's? Is dit € 1, 2, 3, 4, 5 of 10 miljoen;
- Wat is de kans dat deze maximale schade optreedt. Is dit 1%, 2%, 5%, 10%, 20%, 50%, 75% of 100%.

Politieke risico's worden bij de kwantificering van de risico's uitgesloten. Daarnaast is bij de kwantificering het uitgangspunt dat er zich geen exceptionele risico's (calamiteiten) voordoen. Uitgangspunt is dat tegenvallers en meevallers tegen elkaar wegvallen en dat kernrisico's niet gelijktijdig optreden. Onder calamiteiten wordt onder andere verstaan faillissement van een aannemer of onderaannemer, sterk ondermaats presteren van een aannemer of projectontwikkelaar, stagnatie bij de uitvoering door een conflictsituatie met de aannemer of ernstige constructieve problemen bij de parkeerkelder. Ook een nog verdere verdieping van de crisis op de vastgoedmarkt wordt als een calamiteit beschouwd.

Zonder maatregelen, met maatregelen en stand van zaken

De risico's worden globaal gekwantificeerd voor twee gevallen:

- de huidige situatie zonder beheersmaatregelen;
- de situatie wanneer alle maatregelen zijn geëffectueerd;

Zo wordt duidelijk wat globaal het effect van de risicobeheersmaatregelen ofwel het risico-gestuurd managen van het project oplevert.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Daarnaast wordt globaal duidelijk welke niet beheersbare risico's overblijven nadat alle beheersmaatregelen zijn geëffectueerd. Voor deze risico's dienen reserveringen worden getroffen. Globaal kan worden beoordeeld of de in de begroting opgenomen reserves voldoende zijn.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

**2 De belangrijkste risico's binnen de 15
risicoaandachtsvelden van de bouw- en
grondexploitatie**

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 1 – Lagere grondopbrengsten oostwand dan aangehouden in de grondexploitatie

Risico-omschrijving In de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de gemeente inkomsten uit grond krijgt van € 5,0 mln. Het gebied is erfpachtgebied. De inkomsten uit grond bestaan uit de gekapitaliseerde waarde van de jaarlijkse vergoeding die de gemeente voor de grond ontvangt. Een en ander dient vastgelegd te worden in de realisatieovereenkomst met Volker Wessels Vastgoed (VWV).² Het risico bestaat dat de geprognosticeerde inkomsten niet worden gehaald. De gemeente en VWV zijn bij dit risico afhankelijk van verdere ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en van onderhandelingsresultaten met potentiële huurders en beleggers.

De winkelmarkt heeft zich sinds 2008 verslechterd. Door de onzekerheid op de vastgoedmarkt voor zowel winkels, woningen als hotels is het de afgelopen periode niet mogelijk geweest om met VWV nadere afspraken over de hoogte van de grondwaarde te maken. Achterliggende oorzaak is dat het voor VWV in de huidige markt niet mogelijk is om vroegtijdig passende contracten te sluiten met eindgebruikers en/of beleggers voor hotel en winkels. De negatieve tendens en grote onzekerheid op de vastgoedmarkt vertaalt zich in onzekerheid bij VWV over het te realiseren functionele programma en een aarzeling bij VWV om afspraken met de gemeente over de grondprijs te maken. Het ontbreken van deze afspraken betekent dat er thans geen zekerheid is over zowel de hoogte van de grondopbrengsten als over een tijdige realisatie. De ontwikkelovereenkomst met VWV is op diverse punten achterhaald. Het risico op de inkomsten uit grond ligt bij de gemeente.

Vanwege de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt past een passieve houding van VWV en de gemeente niet meer. De omstandigheden op de vastgoedmarkt in combinatie met de financiële randvoorwaarden uit de bouw- en grondexploitatie heeft de gemeente en VWV inmiddels gedwongen het programma, de bouwvolummes, het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te herzien.

De gemeente heeft het risico dat ze in een tijd fuik loopt en gedwongen wordt een te lage grondprijs te accepteren onderkend. De gemeente heeft besloten niet onder tijdsdruk een te lage grondwaarde te accepteren.

Het risico op lagere grondwaarden kan zich voordoen onder andere als gevolg van het volgende:

Verdere verslechtering van de vastgoedmarkt

De winkelmarkt blijft gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zoals internetverkoop een onzekere factor. Voor de retail-functie zijn gemeente en VWV afhankelijk van enkele grote retail-ondernemingen. Indien 'concurrentie' tussen hoofdhuurders ontbreekt, zal een potentiële huurder trachten zijn onderhandelpositie uit te nutten.

Het ontbreken van duidelijke afspraken

De contractuele afspraken tussen gemeente en VWV zijn op diverse punten niet meer actueel. De minimaal noodzakelijke grondwaarde moet nog schriftelijk vastgelegd worden. Van belang is dat de gemeente de randvoorwaarden voor de ontwikkeling herformuleert en als

² De opbrengstwaarde is in 2012 op basis van negatieve tendensen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2011 met € 2,5 miljoen naar beneden bijgesteld naar € 5 miljoen. Bij eventuele inbreng van de locatie Grote Markt 33 wordt de benodigde grondwaarde verhoogd met € 2,7 miljoen naar € 7,7 miljoen.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

vertrekpunt duidelijk vastlegt. Doet de gemeente dat niet dan loopt de gemeente het risico dat VVV afspraken met huurders en/of beleggers maakt met (achteraf) een te lage grondwaarde als gevolg. Lagere grondwaarde, vertraging en onnodig hoge ontwikkelkosten kunnen het gevolg zijn.

Te vlieg toehappen en niet benutten van optimalisatiemogelijkheden

Maatwerk (programma, ontwerp en financieel) levert voor alle partijen de hoogste waarde op. Ondanks dat de gemeente besloten heeft om niet onder tijdsdruk een te lage grondwaarde te accepteren, blijft het niet benutten van optimalisatiemogelijkheden wel een valkuil. Van belang is dat de unieke kwaliteiten van de locatie commercieel en financieel worden benut.

Politieke besluitvorming

Als het college of de raad om bijvoorbeeld architectonische of stedenbouwkundige redenen besluit een voor de grondwaarde optimaal model niet te accepteren. Zie ook risicoaandachtveld 15.

Risico-inschatting	Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 <u>8</u> 10
	Kans van optreden zonder maatregelen:	50%
	Gevolgen voor planning:	mogelijk
	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	is groter geworden; het laatste jaar heeft zich geen hoofdhuurder gemeld; onzekerheid over marktconformiteit gewenst programma
Beheersbaarheid	Omdat de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt niet te beheersen zijn is het niet mogelijk dit risico volledig te beheersen. Programmatische keuzes, timing van besluitvorming en contractvorming spelen een belangrijke rol in de beheersing van dit risico.	

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Gemeente ontwikkelt ruimtelijke-programmatische varianten en rekent deze door. Waar nodig second opinion.	gereed	planeconoom
2	Projectgroep met VVV intensiveren naar tweewekelijks. Verslagen en agenda maken door gemeente;	gereed	PM.GMo
3	Gemeente neemt voor zo ver mogelijk de procesregie in handen zonder daarbij de ontwikkelverantwoordelijkheden bij VVV weg te nemen. Procesregie wil in ieder geval zeggen regie op de elkaar opvolgende processtappen en contractdocumenten en het bespreekbaar maken van de voortgang. Om dit te bereiken wordt een processchema opgesteld waarin taken en verantwoordelijkheden van zowel gemeente als VVV met elkaar in verband worden gebracht.	vanaf 1-1-2013	PM.GMo
4	Gemeente vraagt VVV programmatisch-ruimtelijke varianten van november '12 uit te werken en door te rekenen. Vervolgens dialoog en besluitvorming.	niet meer actueel	PM.GMo
5	Gemeente past bestemmingsplan aan waardoor een warenhuis en/of een groot aaneengesloten hotel tot de mogelijkheden gaat behoren	gereed (procedure is ingezet)	PM.GMo
6	Gemeente houdt in onderhandelingen vast aan minimale grondwaarde ook al wordt er om die reden niet tijdig overeenstemming bereikt. Met deze maatregel wordt voorkomen dat de gemeente onder tijdsdruk een niet optimaal en ontoereikend grondbod accepteert. VVV krijgt zo nodig meer tijd om in onderhandeling met eindgebruikers tot een haalbaar plan te komen.	gereed. Afspraak is gemaakt voorafgaand aan vaststellen grex 2013. Zie notitie college.	PM.GMo
7	Om te voorkomen dat maatregel 6 tot grote financiële schade gaat leiden wordt in de verdere aansturing van het totale project rekening gehouden met eventuele vertraging bij de Oostwand. Deze situatie wordt goed doordacht. Doel is het minimaliseren van de exploitatieschade voor het Forum, de parkeergarage en NMzz bij eventuele vertraging. Uitgangspunt is dat er activiteiten op de Nieuwe Markt kunnen worden gerealiseerd kort na oplevering van het Forum. Voorlopig uitgangspunt is dat er een doorgang voor voetgangers naar Grote Markt tijdens de bouw van de oostwand open moet blijven ten behoeve van voetgangers. Nagedacht wordt of hier nadere ruimtelijke of bouwlogistieke randvoorwaarden aan moeten worden toegevoegd. Indien uitstel langer duurt zal er tijdsde bestrating worden aangelegd ter plaatse van de oostwand.	gereed per juni 2014; zie beheersmaatregelen bij aandachtsveld 11 en 14	PM.GMo
8	Er wordt een processchema opgesteld waarin contractvorming, besluitvorming op het ontwerp en realisatie wordt afgestemd. Het processchema is vervolgens leidend voor de planning.	gereed	PM.GMo
9	Inventariseren van financiële instrumenten die kunnen helpen in haalbaarheid (o.a. financieringsconstructies). Startpunt grondwaardebespreking is erfpacht met nader te bepalen erfpachtvoorwaarden	gereed, nog niet besproken met VVV	PM.GMo
10	GM33 wordt pas gesloopt als er zekerheid is over de inkomsten uit grondverkoop of erfpacht.(realisatie overeenkomst)	Afspraak is gemaakt met de raad.	PM.GMo
11	Project startup of brief; Afspraken maken in aanvulling op samenwerkingsovereenkomst. Hierbij aandacht voor onder andere: a) stedenbouwkundige randvoorwaarden, randvoorwaarden bevoorrading b) Processchema; besluitvormingsmomenten, taakverdeling c) randvoorwaarden uit streefplanning (ook bouwlogistieke voorwaarden) d) eventuele programmatische randvoorwaarden. Bijvoorbeeld functies op b.g. gericht op Nieuwe Markt. e) Onderzoek win-win mogelijkheden hotel-Forum f) minimale grondwaarde en/of commerciële erfpachtcanon g) panning VVV, inzet menskracht en deskundigheid	a,b,c,d in projectgr. afgesproken e nog niet aan de orde e nog niet aan de orde f nog niet schrift. vastgelegd g deels in projectgr.	PM.GMo
12	Grondwaarde, voorwaarden en risicoverdeling vastleggen in realisatie o.v.k. (op basis van VO-ontwerp)	31-12-2014	PM.GMo

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtveld 2 – Lagere opbrengsten en/of overschrijding investeringskosten NMzz dan aangehouden in de grondexploitatie

Risico-omschrijving	<p>De gemeente treedt zelf als ontwikkelaar van dit deelproject op. Het project bestaat uit vier deelontwikkelingen die al dan niet onderling of met het bestaand vastgoed zijn verbonden. In de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de gemeente € 4,9 miljoen opbrengsten genereert en dat de bouw- en bijkomende kosten € 4,0 miljoen bedragen. De bandbreedte van de financiële uitkomst aan zowel de opbrengsten als kostenkant is thans nog relatief groot. Beheersing van de risico's is van belang.</p> <p>De ontwikkeling bevindt zich op een unieke locatie recht tegenover de ingang van het Forum. Wegens onbekendheid met de toekomstige situatie, onzekerheid over het succes van de Nieuwe Markt als bruisend plein, worden de mogelijkheden van deze locatie thans nog onvoldoende door de markt herkend c.q. op waarde geschat.</p> <p>De gemeente zal haar bestaand vastgoed op deze locatie pas verkopen als het project Grote Markt oostzijde gereed is danwel als de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert. Op deze manier vervult de gemeente een voortrekkersrol en behoudt de gemeente regie op programmatische en stedenbouwkundige kwaliteit. Daarnaast behoudt de gemeente de regie op de planning en bouwlogistiek. Financieel kan de gemeente profiteren van verhuurrendement en waardeverhoging van het bestaande vastgoed.</p> <p>Om stedenbouwkundige redenen worden de deelopgaven door verschillende V.O. architecten ontworpen. In de voorfase is gestudeerd op een optimale functionele samenhang. Een coördinerend architect is aangesteld om de samenhang te bewaken en waar nodig verder aan te brengen in de verschillende deelontwerpen.</p> <p>Om onder andere de volgende redenen is het denkbaar dat het financieel resultaat niet wordt gehaald:</p> <p><u>Een verdere verslechtering van de vastgoedmarkt</u> Onzekerheid en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt vergroten het risico dat de geprognosticeerde opbrengst niet wordt gehaald. Winkelbeleggers zijn zich er in toenemende mate van bewust dat het probleem van leegstand van winkels structureel is. De huurprijzen van winkels zijn de afgelopen jaren gedaald. Met name op B en C locaties zoals de Poelestraat zijn de afgelopen periode drastische huurprijsdalingen waargenomen. Daarnaast vertaalt de onzekerheid in de markt zich in ongunstige aanvangsrendementen. Ook de horeca kampt met omzetsdalingen hetgeen zich vertaalt in lagere huren. Niet duidelijk is of, wanneer en op welk niveau de vastgoedwaarden zich de komende jaren zullen stabiliseren.</p> <p><u>Toekomstkansen vastgoed worden (nog) onvoldoende herkend</u> De vraag is in hoeverre de 'vastgoedmarkt' direct na realisatie de ontwikkeling op waarde weet te schatten. De vraag is of de Nieuwe Markt zich direct vanaf het begin heeft ontwikkeld tot een "bruisend plein" waar ondernemers geld denken te kunnen verdienen. Op dit moment nemen eigenaren van naburige panden rond de nieuwe Markt nog een afwachtende houding aan. Het vasthouden aan visie en uitgangspunten en het vervullen van een voortrekkersrol door de gemeente zal doorslaggevend zijn. Mede doorslaggevend zal ook de wijze waarop de oostwand en het Forum het plein gaan gebruiken en tot een succes zullen maken.</p>
----------------------------	---

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Het ontbreken van goede afspraken met eigenaren, bestaande huurders en toekomstige huurders

Voor deelontwikkeling 20/22 zullen nog afspraken gemaakt moeten worden met de eigenaar. Verder zullen afspraken met bestaande huurders moeten worden gemaakt (met name Poelestraat 16/18). Daarnaast moeten er huurders worden gezocht voor de toekomst. Daarbij zijn wisselingen van huurders bij het bestaand vastgoed zeker niet uitgesloten. Tot slot is het voor de waardeontwikkeling van belang dat er eveneens een herontwikkeling plaats vindt in naburige panden (met name Poelestraat 12 en 14). Indien de gemeente niet (tijdig) de gewenste afspraken kan maken en/of als er leegstand ontstaat zal dit gevolgen hebben voor voortgang en financiële haalbaarheid.

Onvoorziene gevolgen van regelgeving en bestemmingsplan

Aansluiting op bestaand vastgoed maakt de interpretatie van regels en voorschriften (o.a. bouwbesluit) lastiger. In de voorfase is ruim aandacht besteed aan de regelgeving. Desondanks blijft de kans bestaan dat de plannen in een laat stadium moeten worden gewijzigd. Dit kan gevolgen hebben voor de voorbereidingsplanning, kosten en opbrengstwaarde.

Onvoorziene zaken in bestaand vastgoed

De bestaande bebouwing en de fundering is niet technisch in kaart gebracht. Het kan zijn dat er verborgen gebreken of verborgen risico's tevoorschijn komen, die op dit moment niet in beeld zijn. Dit kan leiden tot extra kosten. Als gevolg van het gefragmenteerde karakter van het project en de vele aansluitingen op het bestaand vastgoed is het project lastig te ramen. In de voorfase zijn de kosten geraamd door een externe kostendeskundige en de coördinerend architect. Desondanks bestaat de kans dat bij nadere uitwerking de ramingen naar boven moeten worden bijgesteld.

Onbalans in aansturing project

De gemeente is niet gewend als ontwikkelaar op te treden van commercieel vastgoed. De kans bestaat dat er in de aansturing typische ontwikkelaars zaken zoals de verhuurbaarheid, optimale vastgoedwaarde, flexibiliteit en kostenbeheersing ondersneeuwen bij andere zaken.

Risico-inschatting	Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 <u>4</u> 5 10
	Kans van optreden zonder maatregelen:	50%
	Gevolgen voor planning:	mogelijk
	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	kleiner geworden; plannen zijn concreter te beoordelen en risico's beter te overzien
Beheersbaarheid	Omdat de ontwikkelingen op de vastgoed markt niet te beheersen zijn is het niet mogelijk dit risico volledig te beheersen. Andere ontwikkelrisico's zijn goed te beheersen.	

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Vasthouden aan financiële strategie. Bestaand vastgoed NMZZ pas na realisatie (incl. herontwikkeling naburige panden) verkopen omdat zodoende van de waardestijging en van het verhuurrendement kan worden geprofiteerd. Na realisatie wordt niet zo lang door de gemeente doorgeexploiteerd totdat de omstandigheden zo zijn dat bij verkoop de voor de bouw- en grondexploitatie benodigde opbrengsten kunnen worden gerealiseerd.	continu	PM.GMo
2	Aanstellen van een coördinerend architect. Tot de taken behoort: a) de functionele afstemming tussen de deelontwerpen, b) het effectief en efficiënt organiseren van het ontwerpproces; c) het toetsen van de ontwerpen op wet en regelgeving; d) het bewaken van de kosten.	gereed	PM.GMo
3	Vaststellen van een definitief p.v.e. en definitief budget alvorens het ontwerpproces wordt opgestart. (Het budget is gekoppeld aan de verhuurbare m2.)	gereed	PM.Gmo / planeconoom
4	Ontwerp toetsen (en eventueel p.v.e. aanscherpen) op basis van marktdeskundigheid en marktverkenningen	continu per fase	PM.GMo
5	Een ontwikkelteam instellen dat de afspraken met eigenaren en bestaande huurders maakt, verhuur van ruimten voorbereidt, de plannen op vastgoedwaarde en marktconformiteit toetst en waar nodig het p.v.e. actualiseert of aanscherpt.	continu	PM.GMo
6	besluitvorming, toetsen van ontwerpen en werkzaamheden ontwikkelteam goed plannen in detailplanning.	continu	PM.GMo
7	Kosten- en opbrengstenbeheersing door: a) verantwoordelijkheid kosten bij coördinerend architect b) kostendeskundige inschakelen voor toetsing c) bij fasebesluit in de stuurgroep een financiële toets ook over opbrengsten d) projectmatige aanpak met pve als uitgangspunt e) alert zijn op scopewijzigingen	continu	Planeconoom / p.l. GMo
8	Deelproject II: afspraken samenwerking en overnamesom vastleggen in ok met VHG op basis van VO. Lukt dat niet dan stoppen na DO ontwerp.	na VO ontwerp	PM.GMo
9	Deelproject I: Op basis van het VO ontwerp wordt getracht tot een huurintentie ok te komen met potentiële huurders.		
10	Deelproject I: besluit tot daadwerkelijk slopen van het bestaand vastgoed nr 16 en 18 wordt genomen in stuurgroep of college op basis van een inschatting van de risico's op dat moment. De huurintentie ok van maatregel 9 kan hierin doorslaggevend zijn.	jan-15	Vastgoedontwikkelaar
11	Deelproject I en III: Uitplaatsing huurders zo veel mogelijk in overleg om juridisch conflict te voorkomen. Waar mogelijk draagt gemeente alternatieven voor huurders aan.	vanaf mrt 2013	Vastgoedontwikkelaar
12	JPV stelt verhuurplan op. Tot het moment dat er bindende afspraken met huurders zijn wordt uitgegaan van flexibiliteit en casco realisatie.	< april 2014	Vastgoedontwikkelaar
13	Bij aanbesteding worden de vier panden in vier percelen aanbesteed. Voorafgaand aan start bouw volgt een Go-no go besluitmoment. De mogelijkheid blijft dat de bouw van een deelproject wordt uitgesteld indien het risico te groot wordt.	2014	PM.GMo
14	Bij verkoop streven naar een win-win situatie voor gemeente en belegger door in overleg te gaan over de erfpachtvoorwaarden. Nagaan of geprofiteerd kan worden van gunstige financieringsmogelijkheden van de gemeente om zodoende de haalbaarheid te vergroten.	2017 of later	Planeconoom / vastgoedontwikkelaar

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 3: Lagere opbrengstwaarde gemeentelijk vastgoed (parkeergarage en Forum)

Onder aandachtsveld 3 worden de risico's vanuit het perspectief van de bouw- en grondexploitatie beschreven. In hoofdstuk 3 onder aandachtsveld A en B worden de risico's voor de parkeergarage en Forumgebouwexploitatie samengevat en worden financiële aandachtspunten voor het ontwikkeltraject benoemd.

Risico-omschrijving De dekking van de bouw- en grondexploitatie bestaat voor circa € 65 miljoen uit opbrengstwaarde parkeergarage en € 21 miljoen uit opbrengstwaarde Forum. Deze bedragen dienen uit de toekomstige exploitatie van de garage en het Forum te worden terugverdiend.

Parkeergarage

Voor de parkeergarage is een parkeereexploitatie (gebouwexploitatie) vastgesteld. Het kan zijn dat bij de exploitatie de werkelijke resultaten afwijken van de uitgangspunten in de vastgestelde parkeereexploitatie. Het risico hiervan ligt primair bij het parkeerbedrijf. Sinds 2010 rapporteert het parkeerbedrijf over deze risico's. Afwijkingen (bijvoorbeeld afnemende groei binnenstadsbezoek) wordt door parkeerbedrijf in beeld gebracht. Zie risicoaandachtsveld A.

Voor een deel echter is de opbrengstwaarde van de parkeergarage afhankelijk van uitgangspunten en maatregelen binnen de scope van het project GMo. Indien uitgangspunten vanuit het project Grote Markt oostzijde worden gewijzigd kan dit aanleiding vormen om de opbrengstwaarden of het betalingsmoment te wijzigen. Dit vormt een belangrijk risico voor de bouw- en grondexploitatie. Voorbeelden zijn:

- minder parkeerplaatsen bouwen;
- te veel abonnementen uitgeven voor bijvoorbeeld een hotel;
- later opleveren garage of geen goede bereikbaarheid in startjaar (zie ook risicoaandachtsveld 13 en 14);

Bij de start van de exploitatie wordt een definitieve opbrengstwaarde-berekening vastgesteld.

Het parkeerbedrijf gaat er bij de opbrengstwaardeprognose vanuit dat bij ingebruikname van de garage direct na oplevering door de aannemer de garage obstakelvrij en representatief is te benaderen door voetgangers en auto's. Het is niet zeker of het project aan deze eis kan voldoen. De opbrengstwaardeprognoses van de parkeergarage gaan er vanuit dat de bij ingebruikname van de garage het Forum en de oostwand ook in gebruik wordt genomen. De planning van de bouw- en grondexploitatie gaat er vanuit dat dit 6 maanden na de ingebruiknamedatum van de garage ook daadwerkelijk het geval is. Later in gebruik nemen van het Forum en/of de oostwand geeft een hogere aanvangsleegstand.

Forum

Voor het Forum wordt thans de gebouwexploitatie uitgewerkt en geactualiseerd. Hierbij wordt aandacht besteedt aan de risico's van de gebouwexploitatie.

Afspraak is jaarlijks te indexeren huurcomponent van € 900.000,= beschikbaar is voor kosten in de bouw- en grondexploitatie. In de gekapitaliseerde opbrengstwaarde van deze huurcomponent is rekening gehouden met een 2% risico-opslag voor risico's die zich openbaren bij de bouw van het Forum in de eindfase van het project of in de Forumgebouwexploitatie. Dit kunnen risico's zijn die 'landen' in de bouw- en grondexploitatie zijn (voorbeeld vertragingen door meer- en minderwerk Forum, problemen bij de uitvoering, subsidies, BTW risico) en dit kunnen risico's zijn die in de gebouwexploitaties 'landen' (vb speciale parkeertarieven voor Forumbezoekers, meerwerk Forum voor optimale exploitatie).

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Voorafgaand aan de start van de exploitatie van het Forum wordt een op elkaar aansluitende gebouwexploitatie en een definitieve opbrengstwaarde (overnamesom voor SSC) vastgesteld.

Een aantal risico's bevinden zich op het grensvlak van de bouw- en grondexploitatie en de gebouwexploitaties. Omdat de gebouwexploitatie van het Forum nog niet is vastgesteld is er een risico dat kosten en risico's 'tussen wal en schip' geraken. Bij risicoaandachtsveld B wordt hier nader op ingegaan.

Risico-inschatting **Maximale gevolgen in miljoenen € :** **10**
Kans van optreden zonder maatregelen: **50%**
Gevolgen voor planning:
Ontwikkeling risico afgelopen periode:

Beheersbaarheid De beheersbaarheid is groot.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Bewaken van uitgangspunten en gemaakte afspraken	continu	Planeconoom
2	Waar nodig organiseren van samenhang tussen uitgangspunten bouw- en grondexploitatie en uitgangspunten parkeereexploitatie en gebouwexploitatie Forum. Integraal benaderen. Zie ook maatregelen risicoaandachtsveld A en B	continu	Planeconoom

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtveld 4 – Het niet volledig binnenhalen van toegekende subsidies

Risico-omschrijving	<p>In de grondexploitatie wordt uitgegaan van diverse subsidies waaronder € 8,8 miljoen EFRO en € 35 miljoen REP. De EFRO heeft betrekking op de oostwand, Vindicat en de fietsenstalling. De REP heeft betrekking op de parkeergarage, het Forum en de directe omgeving hiervan. Het risico bestaat dat een deel van de subsidies niet wordt ontvangen als:</p> <ol style="list-style-type: none">1. er onvoldoende subsidiabele kosten worden gemaakt;2. er niet aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan, bijvoorbeeld omdat er niet conform richtlijnen is aanbesteed;3. de subsidieadministratie niet op orde is;4. de subsidiabele kosten niet op tijd worden gemaakt;5. verschil van inzicht met subsidieverstrekker6. onrechtmatig verstrekte subsidie <p>Een bedreiging is ontstaan in 2012. Vanwege de financiële verschuivingen als gevolg van de aanbestedingsvoordelen uit 2012 is het mogelijk dat niet de maximale omvang van de subsidiabele kosten gemaakt wordt voor de REP subsidie. In de komende periode zal gekeken worden of er mogelijkheden zijn om de subsidie te optimaliseren. Daarnaast zal in overleg met de provincie de subsidiebegroting moeten worden gewijzigd om de volledige subsidie te realiseren. De kwestie vraagt om een bestuurlijk ambtelijk samenspel.</p> <p>Daarnaast wordt de EFRO subsidie gecontroleerd door diverse controlediensten van zowel de Rijksoverheid als ook van de Europese Unie op zowel de rechtmatigheid van de verstrekking van de subsidie als ook rechtmatigheid van de ingebrachte subsidiabele kosten. Indien de subsidie als ook de kosten niet in overeenstemming is met de subsidievoorwaarden, dan worden de desbetreffende kosten gecorrigeerd. Dit kan ertoe leiden dat de maximale omvang van de subsidiabele kosten en de subsidie niet wordt behaald. De omvang van het risico interval bedraagt nihil tot € 8,8 mln.</p> <p>De subsidiabele kosten voor de EFRO dienen voor 31-12-2014 te zijn gemaakt.</p>								
Risico-inschatting	<table><tr><td>Maximale gevolgen in miljoenen € :</td><td>1 2 5 10</td></tr><tr><td>Kans van optreden zonder maatregelen:</td><td>75%</td></tr><tr><td>Gevolgen voor planning:</td><td>-</td></tr><tr><td>Ontwikkeling risico afgelopen periode:</td><td>Kans van optreden is groter geworden omdat de controles vanuit Europa strenger zijn geworden</td></tr></table>	Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10	Kans van optreden zonder maatregelen:	75%	Gevolgen voor planning:	-	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	Kans van optreden is groter geworden omdat de controles vanuit Europa strenger zijn geworden
Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10								
Kans van optreden zonder maatregelen:	75%								
Gevolgen voor planning:	-								
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	Kans van optreden is groter geworden omdat de controles vanuit Europa strenger zijn geworden								
Beheersbaarheid	Het risico is voor een groot deel te beheersen met risicomaatregelen.								

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouders
1	Streven naar wijzigingen in subsidievoorwaarden (REP).	-	financieel beleidsmedew.JPV
2	Werken aan een verbeterde relatie tussen stadsbestuur en provinciebestuur.	-	college
3	Inrichtingskosten Forum en verbouw NMZZ, verbouw Forum Images, Infocentrum, parkeerinstallatie opvoeren als subsidiabele kosten	vanaf 1-9-2012	financieel beleidsmedew.JPV
4	Relatiebeheer met subsidieverstrekker, subsidiecoördinatie, toetsing uitvoering op subsidievoorwaarden	continu	financieel beleidsmedew.JPV
5	Subsidievoorwaarden als uitgangspunt integreren in aanpak diverse projectonderdelen. Met name in de aanbestedingen.	continu	PM.GMo
6	Samenstellen en up to date houden van subsidiedossier	gereed	exploitatie-beheerder
7	tussentijdse toets op compleetheid subsidiedossier	halfjaarlijks	PBI

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 5 – Overschrijding van de kosten van bouw- en woonrijp maken, sloop en archeologie

Risico-omschrijving	<p>Een belangrijk deel van de kosten van archeologie, sloop en bouwrijp maken is reeds gemaakt. De kosten voor het woonrijp maken volgen later in het project. Er zijn verschillende oorzaken (risico's) denkbaar waardoor de budgetten van resterende kosten kunnen worden overschreden. Hier volgt een toelichting op de belangrijkste risico's:</p> <p><u>1. risico op meerkosten archeologisch onderzoek</u> De archeologisch aannemer is failliet. De uitwerking van het archeologisch onderzoek wordt opnieuw aanbesteed. Dit geeft een nieuw aanbestedingsrisico en er zijn extra voorbereidingskosten.</p> <p><u>2. risico op overschrijding budget sloop</u> Het grootste deel van de sloop is gereed. Indien het bestaande pand Grote markt 33 wordt ingebracht en gesloopt zijn daar sloop gerelateerde risico's aan de orde. Met name de kans op schade aan naastgelegen pand alsmede het aantreffen van asbest zijn risico's. Verwacht wordt dat er dan maatregelen moeten worden genomen om naastgelegen pand te stabiliseren.</p> <p><u>3. risico op overschrijding kosten bouwrijp maken</u> De kosten van het bouwrijp maken zijn voor een groot deel al gemaakt.</p> <p><u>4 risico op overschrijding woonrijp maken</u> De kosten voor woonrijp maken zijn indicatief geraamd op een moment waarop er nog geen programma van eisen en plannen voor een nieuwe pleininrichting voorhanden waren. Wel zijn de technische randvoorwaarden bekend. Bij nadere uitwerking kan blijken dat het wensenpakket hoger ligt dan het budget toelaat.</p> <p><u>5 risico als gevolg van hinder</u> Dat het project hinder zal geven voor de omgeving is zeker. Vormen van hinder zijn stof- en geluidsoverlast, die inherent zijn aan het project. Stof- en geluidsoverlast is te beperken maar niet te voorkomen. De gevolgen zijn slechts te beperken met (tijdelijke) voorzieningen of aanpassing van de werkwijze. Als opdrachtgever is de gemeente het feitelijke aanspreekpunt bij hinder, ook al is de aannemer de veroorzaker. Het maatschappelijke risico ligt in die zin bij de gemeente. <i>(Dit risico geldt overigens voor meerdere projectonderdelen van het project zoals Forum c.a. en Vindicat en oostwand. Zie ook risicoanalyse Forum)</i></p> <p><u>6 risico ten gevolge van scopewijzigingen</u> Het is mogelijk dat tijdens het project besloten wordt het hoofdriool te vervangen of de maaiveldinrichting buiten plangebied te vernieuwen. Het project dient alert te zijn op scopewijzigingen. Voorkomen moet worden dat kosten die niet tot het project behoren voor rekening van het project komen.</p>								
Risico-inschatting	<table><tr><td>Maximale gevolgen in miljoenen € :</td><td>1 2 5 10</td></tr><tr><td>Kans van optreden zonder maatregelen:</td><td>25%</td></tr><tr><td>Gevolgen voor planning:</td><td>mogelijk</td></tr><tr><td>Ontwikkeling risico afgelopen periode:</td><td>onveranderd</td></tr></table>	Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10	Kans van optreden zonder maatregelen:	25%	Gevolgen voor planning:	mogelijk	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	onveranderd
Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10								
Kans van optreden zonder maatregelen:	25%								
Gevolgen voor planning:	mogelijk								
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	onveranderd								
Beheersbaarheid	De risico's zijn deels beheersbaar en deels niet beheersbaar.								

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouders
	archeologie		
1	Sturen op planning bij uitvoering archeologie. Integratie planning en uitvoering archeologie-bouwrijp maken	gereed	p.I.IGG
2	Afspreken taakstellend budget met projectleider archeologie. Afspreken restantbudget voorafgaand aan aanbesteding uitwerking archeologie.	gereed	planeconoom
	sloop		
3	Er vindt vooropname plaats van de panden rondom het sloopgebied en op enkele risicovolle panden worden trillingsmeters geplaatst. Vervolgens vindt monitoring plaats.	gereed	p.I.IGG
4	Vroegtijdig asbestinventarisatie uitvoeren en/of rekening houden met asbest in planning uitvoeringscontract	gereed	p.I.IGG
5	GM33: vroegtijdig asbestinventarisatie en inventarisatie stabiliteit naastgelegen pand.	sep-14	p.I.IGG
	bouwrijp maken		
5	Faseringskosten waar mogelijk voorkomen	continu	p.I.IGG
	woonrijp maken		
6	Toets raming inrichtingskosten plein op compleetheid en prijsniveau aan de hand van technisch p.v.e.	gereed	p.I.IGG
7	In ontwerpfase pleininrichting wordt taakstellend gestuurd op budget uit grondexploitatie en vindt tussentijds toets op budget plaats	2014/2015	planeconoom
	algemeen		
8	Allert zijn op scopewijzigingen	continu	allen
9	In algemene voorwaarden diverse bestekken een scherpe paragraaf opnemen voor stof- en geluidsoverlast bij werkzaamheden aannemer.	continu	p.I.IGG
10	Geen toezeggingen aan omgeving boven huidige wet- en regelgeving als het gaat om hinder	continu	p.m.Gmo
11	Communicatie met omgeving om overlast en bezwaren te voorkomen	continu	p.m.Gmo

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtveld 6 – Overschrijding investeringskosten Forum, parkeergarage, fietsenstalling

Risico-omschrijving In de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de deelprojecten worden gerealiseerd binnen de vastgestelde budgetten. In de deelbudgetten is een post reserve opgenomen voor gebruikelijk meer- en minderwerk. Het risico bestaat dat de gemeente tijdens de uitvoering wordt geconfronteerd met een budgetoverschrijding. Gezien de complexe binnenstedelijke locatie, de constructief lastige opgave en het tijdens de bouwfase optreden van voortschrijdend inzicht m.b.t. de gebruiksfase is vastgesteld dat dit deelproject een hoger risicoprofiel kent dan een gemiddeld gebouw van deze omvang. Omdat scherp is ingeschreven door de aannemer doet de aannemer meer dan normaal zijn best om meer meerwerk in te dienen en om bij meerwerken de winstmarge op te krikken. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering blijkt dat de post reserve voor meer- en minderwerk die bij start bouw wordt aangehouden te laag is.

Het risico is in belangrijke mate beheersbaar. Binnen het deelproject is veel aandacht voor risicobeheersing. Door de ruime aandacht voor de risico's door het projectmanagement van het deelproject is het risico (kans van optreden) reeds aanmerkelijk verkleind. Zie hiervoor en voor de beheersmaatregelen de specifieke risicoanalyse Forum c.a.

Onderstaande risicobeheersmaatregelen hebben betrekking op de relatie met het totaalproject.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	60%
Gevolgen voor planning:	zie risico 13
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	kleiner geworden, voortgang betekent minder risico's

Beheersbaarheid Het risico wordt gekwalificeerd als een risico waarbij de kans van optreden aanmerkelijk kan worden verminderd.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Projectmanagement van de deelprojecten formuleert en coördineert en bewaakt risicobeheersmaatregelen en voert deze uit	continu	p.m.Forum c.a.
2	Waar nodig tussentijds scope en deelbudget deelproject aanpassen	jaarlijks bij herziening grex	planeconoom en p.m.Forum c.a.
3	Tussentijds herbeoordeling risicoprofiel in relatie tot resterende post reserve	jaarlijks bij herziening grex	planeconoom en p.m.Forum c.a.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 7 – Overschrijding kosten Vindicat

Risico-omschrijving Vindicat is inmiddels opgeleverd. Daarmee is het risico op overschrijding van de kosten komen te vervallen.

Er blijft wel een risico op 'nagekomen claims van Vindicat over het functioneren van het gebouw'. Vanaf dit moment wordt dit 'restrisico' meegenomen onder risicoaandachtsveld 8.

Risico-inschatting Maximale gevolgen in miljoenen € :

Kans van optreden zonder maatregelen:

Gevolgen voor planning: mogelijkheid van vertraging

Ontwikkeling risico afgelopen periode: is verminderd omdat deelproject (bijna) is afgerond

Beheersbaarheid

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Projectmanagement Vindicat formuleert en coördineert en bewaakt risicobeheersmaatregelen en voert deze uit	gereed	p.m. Vindicat
2	Waar nodig tussentijds scope en deelbudget deelproject aanpassen	gereed	planeconoom en p.m. Vindicat
3	Tussentijds herbeoordeling risicoprofiel in relatie tot resterende post reserve	gereed	planeconoom en p.m. Vindicat
4	Sluiten van een contract met Vindicat	gereed	Aufait
5	Integrale afweging bij eventuele versnellingsmaatregelen in dinsdagochtend overleg	gereed	p.m. Vindicat

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 8 – Overschrijding overige verwervingskosten en schadeloosstellingen

Risico-omschrijving	<p>De benodigde verwervingen zijn reeds gerealiseerd. Om deze reden is het risico op de verwervingen nihil.</p> <p>Dit geldt nog niet voor de schadeloosstellingen. In de grondexploitatie zijn op basis van ervaringscijfers bedragen opgenomen voor schadeloosstellingen huurders, planschade, nadeelcompensatie, beperkende maatregelen, geluidoverlast, lichthinder, schade aan gebouwen van derden, claims van Vindicat voor naar aanleiding van het niet goed functioneren van de nieuwbouw etc. Dit soort kosten zijn moeilijk van te voren te ramen. Het risico bestaat dat gaat blijken dat de geraamde kosten worden overschreden.</p> <p>Nadeelcompensatie kan onder andere aan de orde zijn daar waar de exploitatie van terrassen, horeca of winkels door de bouw wordt belemmerd. Enkele nadeelcompensatieaanvragen zijn inmiddels ingediend. Ook kan nadeelcompensatie aan de orde zijn daar waar het woongenot ernstig wordt belemmerd. Schadevergoeding aan huurders voor vroegtijdig beëindigen van huurcontracten is nog aan de orde bij Grote Markt 31 (Springs), Poelestraat 16, 18, 24, 26. Er loopt nog een hoger beroepsprocedure over de afkoop van het huurcontract van Spring's waarvan de uitkomst lastig te voorspellen is. Daarnaast dient er nog overeenstemming te worden bereikt met huurders van gemeentelijke panden in de Poelestraat 16, 18, 24 en 26 en met diverse eigenaren van panden in de Poelestraat, waaronder de eigenaar van Poelestraat 20-22.</p> <p>Bij risico 13 en 14 worden vertragingen als gevolg van (geluid)hinder en overlast behandeld.</p>								
Risico-inschatting	<table><tr><td>Maximale gevolgen in miljoenen € :</td><td>1 2 5 10</td></tr><tr><td>Kans van optreden zonder maatregelen:</td><td>50%</td></tr><tr><td>Gevolgen voor planning:</td><td>zie risico 14</td></tr><tr><td>Ontwikkeling risico afgelopen periode:</td><td>kleiner geworden, er is meer zicht gekomen op schadeloosstellingen, schadeloosstellingen door overlast vallen mee</td></tr></table>	Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10	Kans van optreden zonder maatregelen:	50%	Gevolgen voor planning:	zie risico 14	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	kleiner geworden, er is meer zicht gekomen op schadeloosstellingen, schadeloosstellingen door overlast vallen mee
Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10								
Kans van optreden zonder maatregelen:	50%								
Gevolgen voor planning:	zie risico 14								
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	kleiner geworden, er is meer zicht gekomen op schadeloosstellingen, schadeloosstellingen door overlast vallen mee								
Beheersbaarheid	<p>Het resterend risico is deels te beheersen. Voortgang en overlast c.q. de hoogte van schadevergoeding kunnen op gespannen voet met elkaar staan. De gemeente is mede afhankelijk van de manier waarop derden met de situatie omgaan.</p>								

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouders
1	Tot verwerving een alternatief voor uitgang fietsenkelder op grond Grote Markt 33 beschikbaar houden	gereed	p.m. GMo
2	Tijdig besluit over maatregelen panden die constructief last van bouw garage en fietsenkelder hebben	gereed	p.m. GMo
3	Consequenties en alternatieven ingang fietsenkelder in beeld brengen	gereed	p.m. NMzz
4	Beperking van bouwverkeer door Poelestraat (voorwaarden in bestek Forum)	gereed	p.l. IGG
5	Verplaatsingen Poelestraat in onderling overleg te realiseren, waarbij alternatieve vestigingslocaties worden onderzocht en mogelijk gemaakt.	2014	vastgoedontwikkelaar
6	Vergoeding Springs vaststellen op basis van uitspraak hoger beroep	2014	stadsadvocaat/JPV
7	Tijdig in kaart brengen maatregelen naastgelegen pand bij sloop van GM33 en dit met eigenaar afspreken	nov-13	p.l. IGG + vastgoedontwikkelaar
8	Voorkomen van schadeclaims door een goede relatie en vertrouwen met de omgeving op te bouwen onder andere door een goede communicatie	continu	p.m. GMo
9	Geen uitkeringen of schadevergoedingen boven de wettelijke normen en/of beleidslijnen	continu	p.m. GMo

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 9 – Overschrijding planontwikkelingskosten

Risico-omschrijving In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor nog te realiseren planontwikkelingskosten en kosten voorbereiding en toezicht. Ervaring met complexe binnenstedelijke projecten leert dat planontwikkelingskosten een grote kans op overschrijding hebben. Vaak doen zich onvoorziene omstandigheden voor die aandacht vragen van het projectmanagement. Bijvoorbeeld door de volgende omstandigheden:

- tegenvallers in verwervingstrajecten of contractvorming;
- arbitragezaken bij schadeloosstellingen;
- niet voorziene communicatie-inzet;
- extra benodigde afstemming tussen projectonderdelen;
- besluitvorming vraagt extra aandacht;
- wijzigingen in het project, projectomgeving of marktomstandigheden;
- vragen vanuit de politiek;
- vertraging in het project;
- wijzigingen in exploitatie Forum met als gevolg extra afstemming/aanpassingen gebouw en inrichting.
- extra vragen controlerende instanties (subsidies, aanbestedingen)

Extra planontwikkelingskosten zijn op zich vaak een gevolg van andere risico's

Een deel van bovengenoemde omstandigheden zijn feitelijk scopewijzigingen. Van belang is dat bij de meerkosten van scopewijzigingen ook de extra planontwikkelingskosten in beeld worden gebracht.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 <u>4</u> 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	75%
Gevolgen voor planning:	-
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	afgenomen door voortgang project

Beheersbaarheid Voor een deel is het risico een gevolg van andere risico's en als zodanig niet direct te beheersen. Voor een deel is het risico te beheersen door een effectieve en efficiënte projectorganisatie.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Projectplanning als belangrijkste sturingselement in project	continu	p.m. GMo
2	aansturen op basis van duidelijk omschreven interne en externe opdrachten	continu	p.m. GMo

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 10 – Risico's, aandachtspunten of voorgenomen acties worden over het hoofd gezien

Risico-omschrijving Het totaalproject bestaat uit een groot aantal deelprojecten en er zijn veel deelprojectleiders actief. Gezien de veelheid aan activiteiten kunnen projectonderdelen, acties, aandachtspunten of risico's gemakkelijk over het hoofd worden gezien of organisatorisch tussen wal en schip geraken. Gebrek aan afstemming kan gemakkelijk tot veel vertraging leiden met financiële gevolgen.

Risico-inschatting Maximale gevolgen in miljoenen € : 1 2 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen: 50%
Gevolgen voor planning: ja
Ontwikkeling risico afgelopen periode: Onveranderd

Beheersbaarheid Dit risico is beheersbaar

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Dashboard. Periodiek toetsen van deelprojecten op inhoud, tijd en geld en het formuleren van actiepunten	halfjaarlijks	planeconoom
2	Halfjaarlijks actualiseren van de risicoanalyse	halfjaarlijks	planeconoom
3	Interne controle of alle risicomaatregelen volgens planning worden uitgevoerd	halfjaarlijks	planeconoom

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 11 – Geen effectieve beheersing van de samenhang en synergie

Risico-omschrijving Samenhang gemeentelijke deelprojecten binnen de bouw- en grondexploitatie
Het project Grote Markt oostzijde bestaat uit een groot aantal onderling samenhangende deelprojecten. Binnen het totaalproject zijn veel verschillende projectleiders actief. De deelprojecten zoals Forum, parkeergarage en fietsenstalling, Vindicat, NMzz, archeologie, bouw- en woonrijp en sloop, verwerving en schadeloosstelling, de planning, de subsidies en de financiering vormen samen een onlosmakelijk geheel. De financiële beheersing van de bouw- en grondexploitatie is gebaseerd op het uitgangspunt dat de deelprojecten en aandachtsvelden in samenhang worden beheerst. Verschuivingen binnen een deelproject kunnen onbedoelde en niet vooraf te anticiperen effecten hebben in andere projectdelen. Dit onder andere als gevolg van verschillende contractpartijen binnen de bouw- en grondexploitatie. Indien er bij afwijkingen, gewijzigde omstandigheden of nadere uitwerking onvoldoende naar de gevolgen voor of risico's van andere deelprojecten wordt gekeken is er kans op sub-optimalisatie. Voor het deelproject kan een besluit optimaal zijn, terwijl het voor het totale project negatieve gevolgen heeft. Het risico op financiële ontsporing van de bouw- en grondexploitatie als geheel neemt toe indien er niet integraal wordt gemanaged. Het bewaken van de samenhang vormt kernpunt van de risicobeheersing.

Voorbeelden waar samenhang tussen projecten dient te worden bewaakt:

1. Planning (Zie risicoaandachtsveld 13 en 14)
2. Bouwlogistiek
3. Kosten afbakening (voorkomen van kosten tussen wal en schip, afstemming bouw- en grondexploitatie op administratie en op de afzonderlijke budgetrapportages van de deelprojecten)
4. Risico afbakening
5. Contractvorming (aandacht voor bouwlogistiek, hinder, flexibiliteit)
6. Subsidievoorwaarden en aanbestedingen
7. Invloed programma op resultaat parkeerexploitatie
8. Opbrengstwaarde parkeergarage i.r.t. het aantal kortparkeerplaatsen
9. Opdrachtgeverschap (eenduidige scheidslijn tussen deelprojecten)

Om te komen tot samenhang en synergie is naast is een projectmatige doelgerichte houding een empatische en flexibele houding noodzakelijk binnen het project. Dit geldt zeker daar waar particuliere investeerders over de streep moeten worden getrokken.

Toelichting 1: Particuliere investeringen
Het project Grote Markt oostzijde eindigt daarbij niet bij de gemeentelijke projecten zoals hierboven genoemd. Binnen het plangebied is de oostwand de grootste particuliere investering. Daarnaast zijn er de particuliere verbouwingen van Poelestraat 12 en 14. Ook de panden c.q. terrassen van Nieuwe Markt noordzijde zullen zich nog beter op de Nieuwe Markt moeten gaan richten. Toekomstige huurders van de oostwand en de Nieuwe markt zuidzijde dienen een huurbesluit te nemen en investeren vervolgens in nieuwe inrichting van de commerciële ruimten.
Gezien de vastgoedcrisis zijn de particuliere investeringen veel minder vanzelfsprekend dan voor de crisis voorzien. Het is vanzelfsprekend dat particuliere investeerders een enigszins afwachtende houding aannemen. Het vertrouwen dat de nieuwe stedelijke omgeving succesvol wordt dient nog te groeien. Andersom: het is lang niet vanzelfsprekend dat alle projectonderdelen in 2017 gelijktijdig gerealiseerd zijn en de Nieuwe Markt direct als bruisend plein gaat functioneren. De gemeente dient overtuigend te zijn. Een marktconforme en consistente visie en communicatie vanuit de gemeente zijn van groot belang. Daarnaast dient

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

de gemeente zijn voorttrekkersrol bij bijvoorbeeld de Nieuwe Markt zuidzijde meer dan waarmaken.

2: Samenhang met gemeentelijke projecten buiten de bouw en grondexploitatie

Optimale afstemming en synergie is nodig o.a. met de binnenstad projecten infocentrum, herinrichting Martinikerkhof en st Jansstraat en eventueel de verbouwing van de Muziekschool en opvangtehuis.

3: Van realisatiefase naar exploitatiefase

Nu het project de eindfase nadert en de startmoment van de exploitatie van het Forum en parkeergarage naderen verschuift de aandacht in het project deels naar de exploitatiefase. Van belang voor de gemeente is dat risico's van de exploitatiefase en de realisatiefase in samenhang worden beheerst. In bijlage 3 deel A en B worden risico's van de gebouwexploitaties die op dit moment aandacht behoeven benoemd. In de besluitvorming op projectniveau wordt telkens rekening gehouden met deze risico's.

Uitgangspunt voor de financiering van bouw- en grondexploitatie is dat de exploitatie van de parkeergarage start direct na oplevering door de BAM. De opbrengstwaardeprognose van de garage is daarnaast gebaseerd op een start van de exploitatie van het Forum en de oostwand maximaal enkele maanden na de start van de exploitatie van de parkeergarage. Als dit niet lukt of er beperkende omstandigheden zijn neemt de aanvangsleegstand van de garage toe. Daarnaast is sprake van beperkende omstandigheden als de parkeergarage bij oplevering nog niet goed toegankelijk is voor voetgangers of auto's. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als de oostwand of de NMzz niet tijdig zijn gerealiseerd. Ook geeft een latere ingebruikname van het Forum een hogere aanvangsleegstand. De gemeente is vanwege de parkeerexploitatie er financieel gezien bij gebaat dat alle deelontwikkelingen zo kort mogelijk na oplevering en ingebruikname van de garage in exploitatie gaan. Recente ontwikkelingen leiden tot een toename van dit risico. De combinatie van (mogelijke) vertragingen bij de oostwand (VWV) en NMzz en een mogelijke versnelling in de eind fase bij de uitvoering van het Forum (BAM) vergroten het risico. De bereikbaarheid van de parkeergarage komt dan mogelijk in de knel. Zie beheersmaatregelen 5a t/m 5d.

Risico-inschatting	Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10
	Kans van optreden zonder maatregelen:	50%
	Gevolgen voor planning:	ja
	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	onveranderd

Beheersbaarheid Het risico is voor een groot deel te beheersen.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Middels actuele streefplanning worden tijdsafhankelijkheden tussen deelprojecten in beeld gebracht	continu	p.l.IGG
2	Ruime aandacht voor samenhang (bouwlogistiek, randvoorwaarden, afstemming, flexibiliteit) in contracten met aannemers	per bestek	p.l.IGG
3	Alle voortgangsrapportages, risicoanalyses, plannings en daaruit voortvloeiende besluitvorming voorbehandelen in stuurgroep waar integrale toetsing op gevolgen voor tijd en geld plaatsvindt voordat verdere besluitvorming in VDB en PO plaatsvindt.	continu	p.m.GMo
4	Inhoudelijke afstemming aandachtsvelden en deelprojecten in interne projectgroep, 'dinsdagochtend overleg' en 'woensdagochtend overleg'	continu	p.m.GMo
5a	Sturen op start exploitatie parkeergarage zo kort mogelijk na oplevering parkeergarage; vanaf ingebruiknamedatum garage sturen op obstakelvrije en representatieve bereikbaarheid parkeergarage, auto's via Schoolstraat, voetgangers-ontsluiting via o.a. Engelenpoortje, parkeerwijssysteem gereed etc. Het ingebruik nemen van garage onafhankelijk maken van voortgang Oostwand.	continu	p.m.Gmo en p.l. IGG
5b	Sturen op een voor activiteiten gebruiksklaar plein (Nieuwe Markt) kort na oplevering Forum en garage, zodat Forum en ondernemers activiteiten kunnen organiseren en terrasruimte kunnen benutten. Het organiseren of stimuleren van een activiteitenagenda voor het plein. Het plein inrichten en gebruiksgereed maken van het plein onafhankelijk maken van voortgang Oostwand.	continu	p.m.Gmo en p.l. IGG
5c	Sturen op een start van de exploitatie van het Forum zo kort mogelijk na start exploitatie parkeergarage;	continu	p.l.Forum
5d	Sturen op een realisatie oostwand zo kort mogelijk na start van de exploitatie van de garage. Dit niet ten koste van alles. Het programma en ontwerp van dit deelproject is doorslaggevend voor het succes van zowel het plein als de parkeergarage op lange termijn.	continu	allen
6	Vroegtijdig aandacht voor bouwlogistiek en planning bij gelijktijdig uit te voeren projecten van derden	continu	p.m.Gmo en p.l. IGG
7	Heldere omschrijving deelprojecten in programma, tijd en geld in fase-documenten	continu	projectleiders deelprojecten
8	Afkadering tussen deelprojecten vastleggen of aanscherpen in de bouw- en grondexploitatie. Bij verschuivingen of scopewijzigingen waar nodig budgetten aanpassen.	jaarlijks	planeconoom
9	Voorafgaand aan eventueel besluit tot gebieds-WKO verschillen vanuit alle invalshoeken in beeld brengen. Voorkomen dat gebieds-WKO nadelig uitpakt voor project als geheel.	gereed	Planeconoom
10	Structuur administratie gelijkgeschakelen met de bouw- en grondexploitatie. Alleen nieuwe projectnummers aanmaken in overleg met planeconoom.	gereed	exploitatie-beheerder
11	Periodieke controle of budgetrapportages TG 100% singroon lopen met de financiële administratie	per kwartaal	exploitatie-beheerder
12	Opdrachtgeverschap aan en prijsonderhandelingen met aannemers uitsluitend via projectorganisatie deelprojecten (BAM-Forum c.a., Juriens - Vindicat)	continu	allen
13	Infocentrum: afstemmen financiering op uitgavenpatroon	< sept 2013	p.l.Infocentrum

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtveld 12 – Financieel-economische risico's

Risico-omschrijving In de grondexploitatie is uitgegaan van de 3,0% interne calculatierente van de gemeente Groningen (ROP) met daarbovenop een risicotoeslag van 0,5%. Daarnaast is rekening gehouden met 2% kostenstijging.
Het kan zijn dat de werkelijke rente en prijsstijgingen in het vervolg van het project afwijken van deze percentages. Dit kan zowel in het voordeel als in het nadeel van het project werken.

Rekenrente

De interne rekenrente (ROP) van de gemeente Groningen is in de periode sinds juni 2010 opgelopen van 3,65 % tot 3,85 % in 2012 en vervolgens in 2013 en gedaald naar 3,35%. Inmiddels is de ROP in 2014 verder daalt naar circa 3,0%. De 3,0% bevindt zich op een historisch laag niveau. De verwachting is dat de ROP niet lager wordt en de komende periode weer gaat stijgen. De ROP kan om meerdere redenen gaan stijgen. Reguliere ontwikkelingen zullen de eerstkomende periode niet snel tot een stijging van de ROP leiden. Eventuele stelselwijzigingen in de gemeentefinanciën kunnen veel grotere sprongen geven.

Het kan zijn dat de op basis van de ROP berekende rente aan het eind van het project niet voldoende blijkt te zijn. Dit kan omdat de mogelijkheid bestaat dat de ROP over de resterende periode 2015, 2016 en 2017 op kan lopen boven de 3,5%. Omdat de boekwaarde juist in deze jaren hoog oploopt is de gevoeligheid voor rentestijging in deze jaren groot. Het meest nadelige scenario voor het project is als de interne rekenrente in de laatste twee jaar wanneer de boekwaarde het hoogst is opeens ruim boven de 3,5% uitkomt. De kans op een ROP hoger dan 3,5% in de periode van dit project wordt klein geacht.

Kostenstijging

Het prijsrisico van de belangrijkste deelprojecten is inmiddels bij de aannemers van Forum en Vindicat ondergebracht. Voor de overige nog te realiseren kosten bestaat het risico dat de prijsstijging boven de 2% uitgaat, waarmee in de bouw en grondexploitatie rekening is gehouden. Aangezien het prijsrisico van de meeste kosten is ondergebracht bij aannemers, is dit risico beperkt. Het risico is wel gestegen omdat deze parameter vorig jaar nog op 3% stond.

BTW

Uitgangspunt is dat de gemeente de BTW over het gehele project kan terugvorderen/verrekenen. Met betrekking tot het Forumgebouw is dit nog een aandachtspunt en dus een risico. De keuze van eindgebruikers en het huurcontract tussen gemeente en st. het Forum zijn bepalend.

Risico-inschatting	Maximale gevolgen in miljoenen € :	<u>1</u> 2 5 10
	Kans van optreden zonder maatregelen:	20%
	Gevolgen voor planning:	geen
	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	gestegen omdat parameter kostenstijging van 3% naar 2% is verlaagd.
Beheersbaarheid	Het renterisico is voor het project niet te beheersen.	

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouders
1	Risico prijsstijging Forum c.a. en Vindicat onderbrengen bij aannemer	gereed	planeconoom
2	Opslag op rekenrente herbeoordelen bij herziening	jaarlijks bij herziening	planeconoom

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 13 – Vertraging tijdens de bouw van Forum, parkeergarage en fietsenstalling

Risico-omschrijving Bij de bouw van het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage kan om verschillende redenen vertraging tijdens de bouw optreden. Vertraging zal financiële consequenties hebben. De financiële consequenties zijn afhankelijk van de oorzaak van de vertraging en de afspraken met de aannemer.

Mogelijke oorzaken van vertraging

Uitgangspunt voor de bouw- en opstalexploitatie 2014 is realisatie van het gebouw binnen de contractplanning met de aannemer met een buffer voor uitloop van 10 maanden. De achterstand op de planning is thans circa 7 maanden.

Hoewel er strak op het halen van de planning zal worden gestuurd zijn er veel oorzaken denkbaar waardoor de bouw toch wordt vertraagd. Deze oorzaken kunnen bij de aannemer liggen of bij de gemeentelijke projectorganisatie, maar ook buiten het project.

Enkele mogelijke oorzaken van vertraging tijdens de bouw:

- constructieve problemen tijdens de bouw of door verzakking panden;
- onderaannemers kunnen niet tijdig leveren;
- faillissement aannemers of onderaannemers, leveranciers;
- onvolkomenheden in organisatie van aannemer;
- wijzigingen in bestek;
- stilleggen van de bouw door problemen met veiligheid, geluid, overlast, hinder;
- maatregelen bij hinder /overlast voor omgeving;
- complicaties in planning met andere deelprojecten en projecten;
- tegen diverse vergunningen zijn procedures mogelijk.
- vertraging bij sloop Vindicat
- Onwerkbaar weer
- Hinder voor bouwverkeer
- Wijzigingen (meer en minderwerk)

Ook door besluitvorming kan vertraging optreden. Door politieke verschuivingen, aanpassing van het programma van eisen. Deze vertragingen maken geen onderdeel uit van deze risicoanalyse.

Inmiddels is in de bouwplanning een achterstand van circa 7 maanden opgetreden. De aannemer ziet kansen om deze vertraging (deels) weer in te lopen.

Mogelijke financiële gevolgen van vertraging

Uit gevoeligheidsanalyses blijkt dat het financiële gevolg van vertragingen tijdens de bouw bijzonder groot kan zijn, zeker als de gemeente zelf juridisch gezien verantwoordelijk is voor de vertraging.

- *Indien aannemer verantwoordelijk is:*

De gemeente heeft schade omdat de opbrengstwaarden voor Forum en parkeergarage later beschikbaar komen en omdat de subsidie later (of deels niet) wordt ontvangen.

Mogelijk vertragen andere deelprojecten mee en nemen ook de planontwikkelingskosten toe. In een gevoeligheidsanalyse zijn de verdragingskosten oorzaak aannemer geraamd op € 0,3 miljoen per maand. Hiertegenover staat dat de contractueel met de aannemer een korting is afgesproken bij te laat opleveren. Pas bij het einde van het project zal blijken of de korting ook daadwerkelijk verrekend kan worden. Ervaring leert dat er vaak verschil van mening is en dat dit waarschijnlijk tot een gerechtelijke procedure zal leiden.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

- *Indien de gemeente verantwoordelijk is:*
Indien de gemeente de veroorzaker van de vertraging is zullen de vertragingskosten per maand veel hoger zijn. In een dergelijk geval zal de aannemer een claim indienen omdat tijdens de vertraging een deel van zijn kosten doorlopen (o.a. personeelskosten). De vertragingskosten kunnen oplopen tot ca € 1,5 miljoen per maand. In de praktijk gebeurt het dat aannemers een dergelijke situatie aangrijpen voor buitenproportionele schadeclaims. Hierop wordt door het projectmanagement gestuurd door strakke monitoring van de feitelijke vertraging(skosten).

De vertragingskosten zijn niet meeverzekerd.

Risico-inschatting	Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 <u>5</u> 10
	Kans van optreden zonder maatregelen:	50%
	Gevolgen voor planning:	ja
	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	kleiner, de rest van het bouwproject is beheersbaarder voor de aannemer. De aannemer wil versnellen.

Beheersbaarheid Het risico is in belangrijke mate beheersbaar. Door ruim aandacht te besteden in de aanbestedingsprocedure aan de planning heeft de gemeente het risico maximaal beheerst. De gemeente heeft een buffer van 10 maanden in de planning opgenomen. Het is echter een utopie te denken dat het risico volledig beheersbaar is. De financiële gevolgen zijn te verminderen door bij de projecten te sturen op tijd en goede afspraken met de aannemer te maken.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	In aanbesteding aannemer uitdagen tot versnelling. Optimum tussen prijs, kwaliteit en bouwtijd zoeken.	gereed	p.l. Forum c.a.
2	Risico op vertraging waar mogelijk onder brengen bij aannemer. Planning onderdeel uit laten maken van contract. Tijdsbeheersing onderdeel uit laten maken van plan van aanpak (contract). Korting opnemen in contract bij te laat opleveren.	gereed	p.l. Forum c.a.
3	Projectmanagement formuleert risicobeheersmaatregelen waardoor kans op vertraging vermindert. (Zie risicoanalyse Forum c.a.)	continu	p.l. Forum c.a.
4	Aannemer aanspreken op zijn tijdsbeheersing en bij eventuele vertraging in overleg gaan over versnellingsmogelijkheden.	continu	p.l. Forum c.a.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtveld 14 – Overige vertragingen

Risico-omschrijving	<p>De planning kent naast de oplevering van het Forum en de parkeergarage andere belangrijk mijlpalen die financieel van betekenis zijn. Te noemen zijn onder andere:</p> <ol style="list-style-type: none">1. het moment dat de parkeergarage obstakelvrij met de auto kan worden bereikt en voetgangers representatief de Grote markt kunnen bereiken via o.a. het Engelenpoortje2. het moment dat op de Nieuwe Markt ongehinderd activiteiten kunnen worden georganiseerd3. het moment dat voetgangers via de Naberstraat het Forum en de parkeergarage kunnen bereiken4. de oplevering van de Oostwand <p>Uitgangspunt van de bouw- en grondexploitatie is dat (1) gelijktijdig met de oplevering van het Forum gerealiseerd is en dat (2), (3) en (4) kort daarna maar in ieder geval binnen een half jaar na de oplevering van het Forum gerealiseerd zijn. Lukt dat niet dan ontstaat er een financieel nadeel. Zodra de opening van de parkeergarage gaat schuiven of de parkeerexploitatie nadeel gaat ondervinden is het financieel nadeel groot. Maar ook is bijvoorbeeld het nog niet volledig functioneren van de Nieuwe Markt of oostwand nadelig voor de exploitatie van commerciële ruimte in de Nieuwe Markt zuidzijde.</p> <p>Mogelijke oorzaken van het niet tijdig realiseren van de bereikbaarheid van de parkeergarage:</p> <ul style="list-style-type: none">- vertraging door projecten derden of door scope wijzigingen zoals:<ul style="list-style-type: none">o het aanbrengen van een ondergrondse infra in Schoolstraat en/of Sint Jansstraato verbouwing opvangstehuis,o Poelestraat 14, Poelestraat 12- niet tijdig kunnen werken aan maaiveldinrichting- vertraging NMzz- nadere eisen inrichtingsperiode Forum <p>Mogelijke oorzaken van vertraging realisatie Nieuwe Oostwand.</p> <ul style="list-style-type: none">- niet tijdig contracteren van huurders nieuwe oostwand;- geen tijdige overeenstemming VVV (realisatie overeenkomst)- vertraging bouw nieuwe oostwand- bezwaren tegen vergunningen- vertraging bij sloop (asbest of voorzieningen naastgelegen gebouw) <p>Mogelijke oorzaken vertraging gebruiksgereed plein</p> <ul style="list-style-type: none">- te veel projecten in eindfase- verbouwingen derden (Poelestraat 12/14, Feithuis, opvangstehuis)- tijdelijk opslag, bouwketen <p>De planning voor de nieuwe oostwand is inmiddels onder druk komen te staan. Om de planning te halen zal er parallel gewerkt moeten worden aan p.v.e., ontwerp, realisatieovereenkomst en verhuur.</p>								
Risico-inschatting	<table><tr><td>Maximale gevolgen in miljoenen € :</td><td>1 2 5 10</td></tr><tr><td>Kans van optreden zonder maatregelen:</td><td>50%</td></tr><tr><td>Gevolgen voor planning:</td><td>ja</td></tr><tr><td>Ontwikkeling risico afgelopen periode:</td><td>kleiner geworden, deelprojecten worden onafhankelijker van elkaar</td></tr></table>	Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10	Kans van optreden zonder maatregelen:	50%	Gevolgen voor planning:	ja	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	kleiner geworden, deelprojecten worden onafhankelijker van elkaar
Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 10								
Kans van optreden zonder maatregelen:	50%								
Gevolgen voor planning:	ja								
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	kleiner geworden, deelprojecten worden onafhankelijker van elkaar								

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Beheersbaarheid Het risico is voor een deel te beheersen. Door actief te sturen kan de totale vertragingstijd zeker worden bekort. Het is echter nauwelijks te voorkomen dat er vertraging optreedt, mede omdat de gemeente afhankelijk is van derden.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouders
1	Randvoorwaarden planning nieuwe oostwand (uitvoering en besluitvorming) contractueel vastleggen. Zie risicoaandachtsveld 1a.	<mei 2013	p.m.GMo
2	Onderzoeken van mogelijkheid om nieuwe oostwand (VWV) in 1 fase te bouwen en/of bouwtijd te beperken. Planning deelproject opstellen.	gereed	p.m.Gmo i.o.m. VWV
3	Bij uitwerking plannen oostwand en bij uitvoeringsplanning rekening houden met (anticiperen op) mogelijke vertraging oostwand . Zie maatregel 6 en 7 van aandachtsveld 1 en maatregel 5 bij aandachtsveld 11. Doel is om (exploitatie)schade voor parkeergarage en Forum te beperken en activiteiten Nieuwe Markt zo veel mogelijk mogelijk maken als opleverdatum oostwand niet gehaald wordt . Bepalend is de wijze waarop voetgangers vanuit de garage en het Forum de Grote Markt kunnen bereiken tijdens een eventueel vertraagde bouw van de oostwand. De voetgangersverbinding tijdens de bouw moet veilig en representatief zijn.	< sept 2013	p.m.GMo i.o.m.
4	detailvoorbereidingsplanning NMzz opstellen incl. contractvorming/besluitvorming	< sept 2013	p.m.GMo
5	planning maaiveldinrichting eindfase project; voorkomen dat we in deze fase te veel tegelijk plannen;planning inbrengen in coördinatieoverleg.		p.l. IGG
6	randvoorwaarde planning overige bouwprojecten derden actualiseren en blijven communiceren	continu	p.m.GMo

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtsveld 15 – Politieke risico's en scope wijzigingen

Risico-omschrijving “Politieke risico's en scope wijzigingen” is een verzamelnaam voor allerlei risico's die moeilijk te beheersen zijn door de projectorganisatie en waarvan de oorzaak vaak in de politiek-bestuurlijke organisatie ligt.

Het kan bijvoorbeeld gaan om:

- wijziging van programma van eisen van parkeergarage, fietsenstalling of Forum al dan niet voortvloeiend uit wijziging in plannen voor exploitatie;
- wijziging opbrengstwaarde parkeergarage en/of Forum als gevolg van wijzigingen in plannen voor exploitatie (bijvoorbeeld wijzigingen in tarieven);
- eventuele wijzigingen in plannen en programma zoals nadere eisen aan openbaar gebied, architectuur, programma of planning;
- eventuele wijzigingen in de voorwaarden voor toegekende subsidies;
- aanpassingen project of planning als gevolg van andere projecten;
- besluit met het gevolg dat niet binnen de bouw- en grondexploitatie gebudgetteerde kosten op het project gaan drukken;
- bestuurlijke toezeggingen die niet passen binnen de kaders van de bouw- en grondexploitatie;
- Wijzigingen voortvloeiend uit inzet van actiegroepen of belanghebbenden;
- onjuiste en negatieve uitingen over het project.
- actueel is de aardbevingsproblematiek. Thans wordt nagedacht over normen die horen bij aardbevingsbestendig bouwen. Indien besloten wordt om aanpassingen in het gebouw aan te brengen in verband met aardbevingsrisico is dit een scopewijziging.
- een eventueel besluit van college of raad om een voor de grondexploitatie optimaal model voor de Nieuwe Oostwand niet te accepteren. Zie ook risicoaandachtsveld 1.

Juist op het raakvlak tussen de bouw- en grondexploitatie enerzijds en de gebouwexploitaties van Forum en parkeergarage anderzijds kunnen scope wijzigingen aan de orde zijn. Dit omdat aannemelijk is dat kort voor de start van de daadwerkelijke exploitatie nog nagedacht zal worden over de exploitatie.

Risico-inschatting Maximale gevolgen in miljoenen € : **wordt niet in geld uitgedrukt**
 Kans van optreden zonder maatregelen: **geen kans inschatting**
 Gevolgen voor planning: **ja**
 Ontwikkeling risico afgelopen periode:

Beheersbaarheid Dit risico is deels beheersbaar voor de projectorganisatie

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Allert zijn op scopewijzigingen. Allert zijn op besluitvorming van invloed op het project. Goede communicatie tussen project en bestuur.	continu	p.m.GMo
2	Allert zijn bij besluitvorming aangaande parkeereexploitatie en exploitatie Forum met betrekking tot consistentie in uitgangspunten.	continu	p.m.GMo
3	Voorafgaand aan besluit financieel gevolg voor het project in beeld brengen	continu	p.m.GMo

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

3 Aandachtspunten gebouwexploitaties

In hoofdstuk 2 onder worden de risico's van Forum en parkeergarage vanuit het perspectief van de bouw- en grondexploitatie beschreven en getalsmatig benaderd. In hoofdstuk 3 onder aandachtsveld A en B worden de risico's voor de parkeereexploitatie en de Forumgebouwexploitatie samengevat en worden vervolgens financiële aandachtspunten voor het ontwikkeltraject tot aan start exploitatie benoemd. Deze toevoeging aan de risicoanalyse is noodzakelijk om te voorkomen dat de realisatiefase wordt geoptimaliseerd ten koste van de exploitatiefase. Zeker aan het eind van de realisatiefase wordt het nadenken over het maken van een goede start van de exploitatie financieel economisch belangrijker. Indirect hebben de in dit hoofdstuk 3 benoemde risico's hun invloed gehad op de geformuleerde beheersmaatregelen van hoofdstuk 2.

Aandachtsveld A – Aandachtspunten parkeereexploitatie

Risico-omschrijving **Risico parkeereexploitatie**

De bouw en grondexploitatie wordt voor een belangrijk deel gefinancierd uit de opbrengstwaarde van de parkeergarage. Dit houdt in dat de investering van het project Grote Markt oostzijde voor een belangrijk deel moet worden terugverdiend uit de toekomstige parkeerinkomsten van de garage. Deze opbrengstwaarde is vastgesteld op basis van een parkeereexploitatie-prognose uit 2010.

Het risico bestaat dat de werkelijke inkomsten negatief afwijken van de in deze exploitatieprognose gehanteerde uitgangspunten. Een negatief afwijkend exploitatieresultaat kan onder andere veroorzaakt worden door:

- afnemende groei binnenstadsbezoek
- wijziging beleid parkeertarieven
- toename P+R parkeerplaatsen en/of openbaar vervoerssystemen
- toename parkeerplaatsen elders in de stad
- wijzigende wet en regelgeving
- extra onderhouds- en of beheerskosten

Het exploitatieresultaat kan ook beïnvloed worden door planaanpassingen en besluiten in het project GMo. Voor zover het exploitatieresultaat beïnvloed wordt door nader besluitvorming in project GMo is dit het risico voor het project GMo. Zie risicoaandachtsveld 3 in hoofdstuk 2. Voor zover dit algemene ontwikkelingen zijn zoals hierboven of keuzes van het parkeerbedrijf is dit het risico van het parkeerbedrijf. Over dit risico wordt door het parkeerbedrijf gerapporteerd.

Aandachtspunten **Aandachtspunten in relatie tot de bouw- en grondexploitatie**

Tot aan oplevering en ingebruikname van de parkeergarage zijn er in het kader van de risicobeheersing de volgende aandachtspunten die om afstemming met het parkeerbedrijf vragen:

1. Integrale afweging bij besluitvorming

Het programma van de nieuwe oostwand is van invloed op het risicoprofiel van de parkeergarage. De winkelontwikkeling is bepalend voor de mate waarin winkelend publiek de garage als bronpunt voor binnenstad bezoek gaat zien. Van invloed zijn ook afspraken over abonnementen met de exploitant van een eventueel hotel. Een bruisend plein en een succesvol Forum zijn goed voor de parkeereexploitatie.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

2. Voorkomen van tegenstrijdige rapportages

Het parkeerbedrijf rapporteert regelmatig over haar bedrijfsvoering. Ook de exploitatieprognose en het risicoprofiel van de Grote Markt garage komt daarbij aan de orde. Van belang is dat de uitgangspunten van deze rapportages niet gaan afwijken van de uitgangspunten in de bouw- en grondexploitatie.

Afstemming dient er te zijn over:

- uitgangspunten (afwijkingen van de in 2010 vastgestelde opbrengstwaarde)
- ingebruiknamedatum/financieringsdatum
- dekking meer en minderwerk (o.a. meerwerk LED verlichting)

In de bouw en grondexploitatie is afgesproken dat een complete parkeergarage conform p.v.e./bestek wordt opgeleverd. Uitzondering vormt de parkeerinstallatie die door het parkeerbedrijf zelf wordt ingekocht.

3. Forum en parkeertarieven

De totale gebiedsontwikkeling is gebaad bij een synergetische afstemming van de Forumexploitatie op de parkeereexploitatie. Specifieke doelgroepbenadering en gedifferentieerde tarieven voor doelgroepen kunnen zowel voor parkeereexploitatie als Forumexploitatie een stimulans zijn. Ze kunnen ook nadelig uitpakken. Aanbevolen wordt om vroegtijdig naar win-win mogelijkheden op zoek te gaan.

Risico-inschatting n.v.t.

Beheersbaarheid Risico's zijn beheersbaar

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Voorkomen van (interpretatie)verschillen in uitgangspunten tussen bouw- en grondexploitatie en parkeereexploitatie door regelmatig af te stemmen. (opleverdatum, aantal parkeerplaatsen en opbrengstwaarde)	continu	Planeconoom
2	rekening houden met parkeereexploitatie bij programmakeuzes (met name Oostwand)	continu	stuurgroep Gmo
3	Blijven sturen op een ingebruikname van het Forum en de Oostand kort na oplevering parkeergarage. Blijven sturen op een obstakelvrije en representatieve bereikbaarheid van de garage	continu	p.m.GMo
4	parkeerverwijssysteem en parkeerinstallatie tijdig gereed	voor oplevering	parkeerbedrijf
5	eventuele toezeggingen over abonnementen afstemmen met parkeereexploitatie en het verwerken in de opbrengstwaarde	continu	Planeconoom

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

Aandachtveld B – Aandachtspunten gebouwexploitatie Forum

Risico-omschrijving **Risico gebouwexploitatie**

De gemeente behoud het Forumgebouw in eigendom. De gemeente zal het gebouw exploiteren op basis van een gebouwexploitatie (verhuurderexploitatie). Het risico bestaat dat de werkelijke exploitatiekosten hoger zullen zijn dan vooraf geraamd.

Een deel van de investering van het project Grote Markt ³ oostzijde alsmede gebouwexploitatiekosten zoals onderhoud, beheer, OZB, verzekering zullen moeten worden terugverdiend uit de toekomstige huuropbrengsten van het Forum. Uit indicatieve berekeningen in 2013 blijkt dat dat er een jaarlijks tekort is op de Forumexploitatie en/of Forumgebouwexploitatie. In de periode tot aan start exploitatie wordt gewerkt aan de oplossing van dit probleem.

Omdat in hoge mate bepaald is hoe het gebouw er uit komt te zien en hoe het wordt gebouwd zijn de exploitatiekosten nog slechts beperkt met het ontwerp te beïnvloeden. Wel zijn de nog nader te bepalen financiële uitgangspunten voor de gebouwexploitatie en het nader te bepalen gebruik van het gebouw van invloed op de uiteindelijke resultaten van de gebouwexploitatie.

Hieronder volgen aandachtspunten voor de periode tot aan de start van de exploitatie.

Aandachtspunten **Aandachtspunten op grensvlak van bouw- en grondexploitatie en gebouwexploitatie**

1. Gebouwexploitatie Forum

In de periode tot aan start exploitatie wordt de gebouwexploitatie opgesteld en aangescherpt. De gebouwexploitatie vormt de exploitatie op basis waarvan het Forum straks wordt geëxploiteerd. De gebouwexploitatie is een meerjarenprognose en bevat enerzijds de huurinkomsten en anderzijds de kapitaalslasten en exploitatiekosten. Met betrekking tot de methode van en variabelen in de gebouwexploitatie dienen nog nadere keuzes worden gemaakt.

2. Onzekerheid i.r.t. besluitvorming en voortgang

Gezien de voorbereidingstijd voor adviseurs en aannemer is het vanaf heden niet meer mogelijk om grote wijzigingen in het plan door te voeren. Dit kan een spanningsveld opleveren als nadere besluitvorming over het gebruik van het gebouw tot gewijzigde wensen leidt. Vanuit perspectief van de gebouwexploitatie vormt onzekerheid over de definitieve hoogte van overnamesom en de definitieve opleverdatum een lastig gegeven.

3. Huurovereenkomst en BTW

Uitgangspunt van de bouw- en grondexploitatie is dat er geen sprake is van niet-verrekenbare BTW. Met betrekking tot de investeringskosten van het Forum is dit nog een aandachtspunt en een risico. Van belang is dat er bij de keuze van de eindgebruikers en bij het opstellen van het huurcontract de BTW aspecten randvoorwaardelijk worden meegenomen. Uitgangspunt tot op heden is dat de hal van het Forum 'openbaar gebied' wordt en niet

³ Voorlopig uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie is een netto overnamesom van € 21 miljoen. Zie toelichting bouw- en grondexploitatie 2013. De netto overnamesom wordt opgehoogd met extra kosten en investeringen ten behoeve van een optimale exploitatie en inrichting.

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

verhuurd wordt aan st. het Forum. Deze oplossing is met de fiscus voorbesproken. Andere oplossingen zijn denkbaar maar dienen eveneens nauwkeurig te worden voorbereid. Aandacht is nodig in het kader van de BTW voor de VVV als eindgebruiker.

4. Subsidies

Voor de bouw- en grondexploitatie is van belang dat de inrichtingskosten kunnen worden meegenomen in de subsidiabele kosten voor de REP. De subsidievoorwaarden stellen eisen aan de aanbestedingsvorm en het opdrachtgeverschap.

5. Kredietaanvragen

Inmiddels is € 0,4 miljoen aan inrichtingskosten meegenomen in de aanbesteding van BAM. Het krediet behoeft nog aandacht. Voor scopewijzigingen (restaurant) en inrichtingskosten dient nog krediet te worden aangevraagd.

6. Integrale afweging bij besluitvorming en voorkomen van tegenstrijdige rapportages

Besluiten aangaande de Forumexploitatie kunnen gevolgen hebben voor de bouw- en grondexploitatie of andersom. Voorbeelden hiervan zijn de overnamesom, BTW, meer en minderwerk, subsidies, kredieten, planning en rente. Gebouwaanpassingen ten gunste van de exploitatie van het Forum zijn gezien de voortgang van het project niet of nauwelijks meer mogelijk of financieel onaantrekkelijk.

7. Opleverdatum, ingebruiknamedatum en ingroeiperiode

Aandachtspunt vormt de 1^e periode na oplevering van het Forum. Verwacht wordt dat de inrichtingsperiode een half jaar in beslag gaat nemen. Daarna volgt een periode van enige jaren waarin de eerste ervaringen met het Forumgebouw om verdere inregeling en bijsturing in de exploitatie zullen vragen. De organisatie moet leren om het gebouw optimaal te exploiteren. Inkomstenstromen moeten op gang komen.

In de bouw- en grondexploitatie is met betrekking tot de overnamedatum geen rekening gehouden met een inrichtings- en ingroeiperiode. Uitgangspunt is dat het gebouw bij oplevering wordt overgedragen.

Aanbevolen wordt om bij de berekening van de kostprijsdekkende huur een ingroeiperiode te overwegen c.q. de startdatum van de exploitatie te verschuiven. (Ter illustratie: de parkeerexploitatie houdt wel rekening met een ingroeiperiode. In veel huurcontracten van commerciële functies is ook spraken van een ingroeiperiode)

Het ontbreken van BIM deskundigheid bij de verhuurder (en huurder) vormt een aandachtspunt.

8. Forum en parkeergarage (synergie)

De totale gebiedsontwikkeling is gebaad bij een synergetische afstemming van de Forumexploitatie op de parkeerexploitatie. Specifieke doelgroepbenadering en gedifferentieerde tarieven voor doelgroepen kunnen zowel voor parkeerexploitatie als Forumexploitatie een stimulans zijn. Aanbevolen wordt om vroegtijdig naar win-win mogelijkheden op zoek te gaan.

9. Forum en plein (synergie)

De Forumexploitatie kan baat hebben bij een bruisend plein. Mogelijk dat bepaalde activiteiten van het Forum zich uitstrekken tot op de Nieuwe Markt. Van belang is dat er een visie op het gebruik van het plein wordt vastgesteld mede in relatie tot het Forum. Financiële aandachtspunten zijn zaken zoals kosten voor aanlichten van het Forum, eventuele

bijlage 2.3 grex risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

inrichtingselementen op plein t.b.v. het Forum en precario.

10. Hotel en Forum (synergie)

Indien gekozen wordt voor de variant met een hotel dan is synergie tussen hotel en Forum een aandachtspunt.

Risico-inschatting Risico wordt niet in geld vertaald:

Beheersbaarheid groot

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Op basis van een meerjaren gebouwexploitatie (verhuurdersexploitatie) de <u>kostprijsdekkende huur</u> berekenen. Kostprijsdekkende huur confronteren met beschikbare huur. Waar nodig optimalisaties doorvoeren.	2014	
2	meerjaren gebouwexploitatie inclusief onderhoudsbegroting <u>vaststellen</u> als basis voor beheersing exploitatiekosten tijdens de exploitatie	voor start exploitatie	
3	administratie afstemmen op gebouwexploitatie	voor start exploitatie	
2	<u>Financiële werkgroep</u> instellen dat actie ondernemt op de in deze risicoanalyse genoemde aandachtspunten. (o.a. gebouwexploitatie, consistentie uitgangspunten begrotingen, afstemming subsidie, BTW, kredietaanvraag, consistentie begrotingen, consistentie besluitnota's, oplevermomenten, parkeerexploitatie etc. (besluitvorming in stuurgroep)		
3	<u>BTW</u> . Bij huurovereenkomst tussen SSG en st. Forum de hal niet meeveeruren. Dit vanwege de BTW op de investering. Check op eindgebruikers en BTW (o.a. VVV)		
4	<u>Subsidies</u> . Vroegtijdig opdrachtgeverschap en aanbestedingsvorm gebouwrichting vaststellen in verband met subsidiabiliteit		
5	Procedure afspreken voor communicatie met raad en <u>kredietaanvraag</u> bij meerwerken voor het Forum die met de bouw worden meegenomen.		
6	Een oplossing voor de <u>gebiedswko</u> bedenken dat kostenneutraal is voor de Forumexploitatie en bouw- en grondexploitatie.	gebieds Wko gaat niet door	

bijlage 2.3.1 financiële vertaling van risicoanalyse (geheim ex art 25 gemeentewet)

FINANCIËLE VERTALING VAN RISICOANALYSE

	Theoretisch risico		Huidig risico zonder beheersmaatregelen		Risico in behaarde situatie		Inschaling van risico dat daadwerkelijk gaat optreden onder de beheersmaatregelen	
	maximale groep-schade	kans max. schade	risico	risico	maximale groep-schade	kans max. schade	risico	risico
1 lagere grondprijzen oostwaard dan aangehouden in griex	8	50%	4,0		5	50%		2,5
2 lagere opbrengstend overschrijding inv kosten NZZ dan aangehouden in griex	4	50%	2,0		2	25%		0,5
3 lagere opbrengstwaarde garage door wijzigingen, uitgangspunten en voortgang	10	50%	5,0		10	10%		1,0
4 niet volledig binnentaken van toegange subsidies	10	75%	7,5		10	25%		2,5
5 overschrijding van kosten bouw- en woonrijp maken en archeologie	1	25%	0,3		1	20%		0,2
6 overschrijding investeringskosten Forum, fiesinstelling en parkeer garage *	10	60%	6,0		10	40%		4,0
7 overschrijding investeringskosten Vindicat	0	0%	0,0		0	0%		0,0
8 overschrijding overige verwervingskosten en schuldoestellingen	2	50%	1,0		2	25%		0,5
9 overschrijding planontwikkelingskosten	4	50%	2,0		3	50%		1,5
10 risico's, sanatieschieten of voorgekomen iets anders over het hoofd gezien	2	50%	1,0		1	20%		0,2
11 geen effectieve beheersing van samenhang tussen projectonderdelen	2	50%	1,0		1	20%		0,2
12 financieel economische risico's (rente en prijsstijgingen)	1	20%	0,2		2	25%		0,5
13 vertaling tijdens de bouw van Forum, parkeergarage en fiesinstelling *	5	50%	2,5		5	25%		1,3
14 overige vertalingen	5	50%	2,5		5	10%		0,5
15 politieke risico's / scope wijzigingen (aandwingingsaanleg)	p.m.	p.m.			p.m.	p.m.		
omvossene risico's en/of calamiteiten of gelijkijdig optreden van meerdere kernrisico's of nog verder doorzeten van vastgoedrisico								
totaal			35,0				15,4	15,4
								15,8
								0,5

	maximaal theoretisch risico:	niet-behaarden risico:
maximaal theoretisch risico:	35,0	15,4
niet-behaarden risico:		15,8
overschrijding van risico's:		0,5

reserve in bouw- en grondexploitatie	151.653
voorzieningen en schuldvoorzieningen, NZZ, verbouwingen de den	1.578.365
reserve NZZ	262.266
reserve NZZ	290.989
reserve NZZ	290.989
bouwrijp maken	259.956
planontwikkelingskosten	392.300
planontwikkelingskosten	300.000
tijdelijke exploitatie	300.000
algemene reserve	400.000
algemene reserve	672.700
vervangingswaarde garage	1.300.000
vervangingswaarde garage	1.805.653
reserve Forum c.a.	4.400.000
reserve Forum c.a.	4.400.000
totaal	15.803.598

overname maatregelen te zetten bij calamiteiten of voor gebouwexploitatie Forum	p.m.
risico's van (reëel) financieel oostwaard (als ook gebouw naast grond)	p.m.
mesoprijzen bij tijdelijke exploitatie NZZ	p.m.
benutting risico's bij in kapitaal huur Forum	p.m.
indereen van opbrengstwaarde parkeergarage van 1-1-16 naar datum ingebruikname	p.m.
andere vastgoedovername	p.m.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt



Raadsvoorstel

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt**
Registratienr. 4673235 Steller/telnr. Meinderts Bijlagen Div

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	Van der Schaaf Raadscommissie R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen betreffende een geringere afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte, de begrenzing van de bouwvlakken aan de Koninginnelaan ten behoeve van een doorgang, de maximale bouwhoogte bij recht van de achterzijde van de Nassauschool, het schrappen van de 4 meter hoge bebouwing nabij de hoek Noorderstationsstraat-Tuinbouwstraat en teruglegging van de achterste bouwgrens aan de Noorderstationsstraat overeenkomstig dit raadsvoorstel over te nemen en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen West Hoogkerk terug te leggen overeenkomstig dit voorstel;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.OO14.BP532OranjeNoorder-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van oktober 2014, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt heeft ten doel:

1. een actueel planologisch kader te verschaffen voor het plangebied. Reden is dat het hele gemeentelijk grondgebied op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening sinds 1 juli 2013 voorzien moet zijn van actuele bestemmingsplannen;
2. het terugleggen van de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen West Hoogkerk.

Essentie

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze betreffen vooral de vrees voor méér en hogere bebouwing ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt. Het gaat met name om het kleinschalig karakter van de buurten en de bebouwing op de binnenterreinen. Echter, de essentie van het nieuwe bestemmingsplan is dat nu juist niet méér bouwmogelijkheden dan het oude bestemmingsplan Oranjewijk worden geboden.

In grote lijnen is de situatie als volgt.

- Waar het oude bestemmingsplan bijvoorbeeld 2 bouwlagen van ieder 3.50 meter mogelijk maakte, maakt het nieuwe bestemmingsplan 7 meter bouwhoogte mogelijk; waar het oude bestemmingsplan 3 bouwlagen van ieder 3.50 meter mogelijk maakte is dit afgerond 11 meter bouwhoogte geworden, etc. (zie de verbeelding, voorheen plankaart genoemd).
- Waar het oude bestemmingsplan een vrijstelling (dit heet nu: een afwijkingsbevoegdheid) kende om één extra bouwlaag toe te staan, kent het nieuwe bestemmingsplan eenzelfde regeling: 3.50 meter extra hoogte kan worden toegestaan. De vrijstelling/afwijkingsbevoegdheid is geen vanzelfsprekendheid en is de afgelopen jaren sporadisch toegepast (in 6 à 7 jaar plm. 10 keer), omdat dit stedenbouwkundig in veel gevallen niet wenselijk is. Hierin verandert het nieuwe bestemmingsplan niets.

B&W-besluit d.d.: 4 november 2014

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Het nieuwe bestemmingsplan biedt zelfs meer bescherming dan het oude plan, want:

1. voor veel woningen in kleinschalige buurten is de bestaande goothoogte aan de straatzijde de maximaal toegestane hoogte (zie de verbeelding). Daardoor wordt de kap en daarmee het kleinschalige straatbeeld behouden. Hier is geen extra bouwlaag mogelijk in de eerste 5 meter vanaf de straatzijde. Voorheen was dit wel mogelijk.
2. de binnenterreinen worden veel beter beschermd doordat hogere bebouwing alleen nog in de rand van het bouwblok is toegestaan; hierdoor blijven de binnenterreinen vrij van hogere bebouwing. Hogere bebouwing kon onder het oude plan worden gerealiseerd op de binnenterreinen; dat kan nu niet meer. Wel houden de bewoners het recht op het bouwvolume dat zij onder het oude plan hadden.

Voor bestaande hoge bebouwing is op de verbeelding de bestaande hoogte aangegeven.

Aanleiding en doel

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan wordt begrensd door de Noorderstationsstraat en de Nieuwe Ebbingestraat aan de noordkant, het Noorderplantsoen aan de oostkant, het Reitdiep aan de zuidkant en de spoorlijn Groningen-Sauwerd aan de westkant. Doel van dit bestemmingsplan is het verzorgen van een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt bestemmingsplan Oranjewijk, vastgesteld op 19 november 1997, en is een vervolg op het actualiseringstraject van de gemeente dat erop was gericht om op 1 juli 2013 het grondgebied van de gemeente te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Voor onder meer de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt heeft de raad in 2008 besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid die de oude WRO bood om gedeputeerde staten te verzoeken voor ten hoogste 10 jaar vrijstelling te verlenen van de verplichting om het voor beide buurten geldende bestemmingsplan binnen tien jaar te herzien. Dit verzoek is gehonoreerd. De gemeenteraad moet daarom vóór 2018 een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en de waardevolle stedenbouwkundige structuren te beschermen. Daarbij is rekening gehouden met het toegestane bouwvolume op grond van het te vervangen bestemmingsplan Oranjewijk om bewoners niet onevenredig te beperken in hun bouwmogelijkheden. In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.

Daarnaast zal de geluidzone vanwege Industrieterrin Groningen West Hoogkerk worden teruggedrukt tot op de grens van het plangebied. Dit is mogelijk doordat de feitelijke geluidbelasting van industrielawaai op het plangebied minder dan 50 dB(A) bedraagt.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 21 augustus 2014. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt, is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken terinzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten en afwegingen

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid zienswijzen in te dienen, is gebruik gemaakt door middel van 10 schriftelijke, en geen mondelinge, zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Het betreft:

1. een zienswijze van twee bewoners van de Kolfstraat;
2. een zienswijze van een bewoner van de Kerklaan;
3. een zienswijze van een bewoner van de Kloosterstraat;
4. een zienswijze van een bewoner van de Koolstraat;
5. een zienswijze van een bewoner van de Tuinbouwstraat, mede namens 89 ondertekenaars;
6. een zienswijze van een bewoner aan de Oranjesingel;
7. een zienswijze van een bewoner van de Oranjestraat;
8. een zienswijze van twee bewoners van de Oranjestraat;
9. een zienswijze van een bewoner van de Oranjestraat;
10. een zienswijze van een bewoner van de Noorderstationsstraat.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze van twee bewoners van de Kolfstraat.

Zienswijze.

Het bestemmingsplan noemt als doelstelling: "de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk respecteren, en de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vastleggen". Ook stelt het bestemmingsplan: "Om de huidige woonkwaliteit te bewaren, dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven". Dit is misleiding van de bewoners en de gemeenteraad. Dit blijkt voor de Noorderplantsoenbuurt uit een vergelijking per bouwblok van het oude met het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie.

Wij zijn van mening dat het nieuwe bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt een betere bescherming biedt dan het nu nog vigerend plan, zowel qua hoogte aan de straatzijde als qua bescherming van de binnenterreinen. Tevens wordt recht gedaan aan bestaande feitelijke en juridische-planologische rechten. Het bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt komt overeen met het nu nog vigerend bestemmingsplan Oranjewijk.

Voor de vergelijkbaarheid van het oude bestemmingsplan Oranjewijk en het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de maximaal toegestane hoogte bij recht, dus zonder vrijstelling/toepassing afwijkingsbevoegdheid. Deze maximaal toegestane hoogte staat op de verbeelding (zie voor een aantal representatieve voorbeelden hierna, onderaan deze reactie). Uit de vergelijking tussen bouwblokken blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan strikt conserverend is en geen grotere volumes toestaat dan het oude bestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Op de plankaart van het oude bestemmingsplan Oranjewijk stond het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld, waarbij een bouwlaag maximaal 3.50 meter of een vergelijkbare hoogte mocht zijn. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een maximale bouwhoogte in meters. Voor zeer beschermenswaardige, gave woonstraten wordt in het voorliggend plan nu zelfs een onderscheid gemaakt in bouw- en goothoogte om de kap te beschermen. Het oude bestemmingsplan noemt het aantal bouwlagen, maar daar moeten de kappen nog bij op worden geteld, omdat de definitie van bouwlaag in het oude plan kappen niet meetelt (artikel 1).

In het oude plan Oranjewijk was - vergelijkbaar met de afwijkingsbevoegdheid in het nieuwe plan - een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een grotere bouwhoogte in de vorm van maximaal één bouwlaag. Een bouwlaag was maximaal 3.50 meter (zie lid 5.4 onder 4).

Het nieuwe bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt kende in de ontwerpversie een afwijkingsbevoegdheid van maximaal 4 meter. Gezien het kleinschalige karakter van de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt bestaat er geen bezwaar tegen de toegestane afwijkingsbevoegdheid van 4 meter te verlagen naar 3.50 meter. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. Een afwijkingsbevoegdheid is noodzakelijk om enige flexibiliteit - die nodig is gezien de lange planperiode van 10 jaar - te waarborgen en om onnodige procedures te vermijden.

Overigens moet er zeker niet vanuit worden gegaan dat de bevoegdheid altijd en overal wordt toegepast of dat bij toepassing, de maximale afwijkgrens wordt opgezocht. De mate waarin en of wel of niet toepassing van de bevoegdheid plaatsvindt, is onder meer afhankelijk van de ruimtelijke situatie, waaronder de verhouding ten opzichte van omliggende percelen. Bovendien geldt hiervoor een afzonderlijke procedure met de mogelijkheid op het plan te reageren.

Bestemmingsplan Oranjewijk kende een vloerindex. De vloerindex gaf aan wat het toegestane bouwvolume was, waarbij oppervlakte en hoogte in zekere mate inwisselbare grootheden waren. Dit betekende dat op grond van het oude plan het binnenterrein tot het maximale bebouwingspercentage kon worden volgebouwd of dat daarin tot een grotere hoogte kon worden gebouwd. De vloerindex is niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hoofdbebouwing is uitsluitend toegestaan aan de randen van de bouwblokken - met behoud van het voorheen toegestane bouwvolume om de bewoners niet in hun bouwrechten te beperken ten opzichte van het oude plan. Uiteraard is bestaande hogere bouw hiervan uitgezonderd. Door de gekozen regeling biedt bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt meer bescherming aan de binnenterreinen dan het oude bestemmingsplan deed.

Regeling in het oude bestemmingsplan Oranjewijk: de hoogte van een bouwlaag is maximaal 3.50 meter; waar dit uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is, mag in plaats van een bouwlaag een vergelijkbare bouwhoogte worden aangehouden. Er is vrijstelling mogelijk met 1 bouwlaag, het bebouwingspercentage mag met het getal 10 worden verhoogd en de vloerindex met een percentage van 20. Net als in het nieuwe plan wordt het verlenen van een vrijstelling (dit heet tegenwoordig: de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid) per geval beoordeeld.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt

Concrete representatieve voorbeelden:

- Wat betreft de bouwregeling voor de locatie waar de indieners van de zienswijze wonen: voor het bouwblokje Kolfstraat-Kerklaan-Verlengde Grachtstraat-Selwerderstraat (blok 21 in de zienswijze) geldt de volgende regeling. Op grond van het oude bestemmingsplan Oranjewijk is toegestaan: in de oostelijke helft aan de zijde van de Kerklaan 3 bouwlagen (dat wil zeggen maximaal 10.50 meter) en in de oostelijke helft aan de zijde Selwerderstraat 2 bouwlagen (dat wil zeggen: maximaal 7 meter). Bij vrijstelling is een extra bouwlaag mogelijk. Op het binnenterrein is er in theorie ook hoofdbebouwing, c.q. 3 bouwlagen, mogelijk. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan: aan de Kerklaan 11 meter en voor de overige straten een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Dit met uitzondering van een paar panden die een bestaande grotere hoogte hebben. Op het binnenterrein is geen hoofdbebouwing meer toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan was een afwijkingsbevoegdheid van maximaal 4 meter opgenomen; er is geen bezwaar tegen om deze, gezien het kleinschalig karakter van de buurt, conform het oude bestemmingsplan te verlagen (naar 3.50 meter), zoals de indieners van de zienswijzen wensen. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.
- Wat betreft de bestaande bebouwing, ook op het binnenterrein, zoals ter plaatse van en bij de Noorderkerk het volgende. De locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de feitelijk bestaande hoogte gekregen, zodat behoud van het kerkegebouw mogelijk blijft. Het gaat gedifferentieerd om: bouwhoogte 4 meter, goothoogte 4 en bouwhoogte 7 meter, goothoogte 7 en bouwhoogte 11 meter, bouwhoogte 7 meter en goothoogte 10 en bouwhoogte 20 meter. Voor dit onderwerp zie ook de gemeentelijke reactie op zienswijze 5.

Wat betreft de in de zienswijze genoemde bouwregeling voor de Noorderstationsstraat het volgende. In het oude plan is maximaal 4 bouwlagen toegestaan (dat wil zeggen: maximaal 14 meter), in de nieuwe regeling maximaal 14 meter. Wel is abusievelijk in de ontwerpversie van het bestemmingsplan de achterste bouw-grens voor de Noorderstationsstraat te ver naar achteren gelegd, zodat een groter bouwvolume mogelijk is dan onder het oude plan. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter – en wat betreft de bebouwing voor de Noorderstationsstraat, en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

2. Zienswijze van een bewoner van de Kerklaan.

Zienswijze.

- a. Gewenst is maximaal 3 bouwlagen, bij uitzondering een vierde laag, en mits met instemming van/ schadevergoeding voor bewoners in de buurt. Gewenst is geen vergroting van de bouwinhoud/van het bouwoppervlak, binnenterreinen niet meer volbouwen dan nu toegestaan is en bij bezwaar schadevergoeding.
- b. Alle bepalingen en uitzonderingen bieden de mogelijkheid voor opdeling in studio's en appartementen. Dit zal het karakter van de buurt aantasten (zonlicht, privacy, geluidsoverlast).
- c. De parkeermogelijkheden in de wijk mogen niet verminderen ten gevolge van studio's of appartementen. Er zijn nu al parkeerproblemen.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Voor meer bouw mogelijkheden dan het oude bestemmingsplan bood, hoeft niet te worden gevreesd. Het nieuwe bestemmingsplan biedt juist meer bescherming aan de buurten in het plangebied. Daarbij wordt met name het volume van de bebouwing aan de straatzijde en op de binnenterreinen beschermd door teruglegging van de bouw grenzen. Alleen de soms hogere of volumineuzer *bestaande* bouw is positief bestemd. Wat betreft de afwijkingsbevoegdheid: ook het oude plan bood de mogelijkheid het bebouwings-percentage met het getal 10 te verhogen. Omdat de regeling in het nieuwe plan niet meer toestaat dan het oude plan, ligt een gerechtvaardigde planschadeclaim niet in de lijn der verwachtingen. Zie ook de gemeentelijke reactie onder zienswijze 1, inclusief de aanpassing voor de Noorderstationsstraat en de naar beneden bijgestelde afwijkingsbevoegdheid voor een grotere hoogte.

Ad b. Opdeling in appartementen en studio's zal niet snel aan de orde zijn, omdat in het bestemmingsplan een splitsingsverbod is opgenomen (artikel 16). Alleen voor grotere panden (meer dan 140 m² gebruiks-oppervlakte) is afwijking mogelijk, waarbij de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning minimaal 50 m² dient te zijn.

Ad c. Voor wat betreft de parkeersituatie geldt het volgende.

De parkeermogelijkheden in de wijk worden overgelaten aan en gereguleerd door de Bouwverordening. Hierin zijn de parkeernormen afhankelijk gesteld van de functie van de gebouwen; per functie is een passende parkeernorm vastgesteld.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Voorts heeft het college, op verzoek van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt, op 19 maart 2014 besloten om per 1 januari 2015 betaald parkeren in te voeren in de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt. Het zuidelijke deel van de Oranjebuurt heeft reeds een betaald-parkeren-regime. Het noordelijke deel van de Oranjebuurt komt daar nu bij met hetzelfde regime als in het zuidelijke deel (van 9 tot 6 uur plus de koopavonden). Voor de Noorderplantsoenbuurt geldt het regime voor meer uren per dag.

Overigens zal als gevolg van het voorliggend bestemmingsplan de parkeersituatie niet of nauwelijks veranderen ten opzichte van bestemmingsplan Oranjewijk.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte - door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en wat betreft de bebouwing voor de Noorderstationsstraat, en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

3. Zienswijze van een bewoonster van de Kloosterstraat.

Zienswijze.

De regeling voor de bestemming Wonen biedt te veel ruimte voor het opdelen van woningen in studio's of appartementen of voor uitbouwen in de tuin. Dit betekent een aantasting van het karakter van de buurt en het woongenot van de omringende bewoners (zonlicht, privacy, geluidsoverlast) en de parkeerproblematiek neemt verder toe.

Gemeentelijke reactie.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden, het opdelen van woningen en de parkeerproblematiek: zie de gemeentelijke reactie op de zienswijzen 1 en 2.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte - door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en wat betreft bebouwing voor de Noorderstationsstraat, en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

4. Zienswijze van een bewoner van de Koolstraat.

Zienswijze.

- a. Wij zijn sterk voor het snel invoeren van betaald parkeren binnen de Noorderplantsoenbuurt. Er moet rekening worden gehouden met de recente golf van woningsplitsingen. Deze woningen moeten conform de oude indelingen voor splitsing geteld worden voor toe te kennen parkeervergunningen.
- b. Wij zijn sterk tegen het toestaan van hogere bebouwing. Het nieuwe bestemmingsplan staat bijvoorbeeld nog twee verdiepingen toe bovenop Tuinbouwstraat 47. Het uitbreiden van de verkapte studentenbewoning in de vorm van appartementen leidt tot een verlaging van het percentage kamerverhuur, waardoor woningen ingezet kunnen worden voor kamerverhuur. Hierdoor ontstaat een situatie van verloedering door een veel te hoog percentage studentenbewoning. In het bestemmingsplan ontbreekt een duidelijke visie op de balans tussen studenten en andere bewoning. Daarnaast is er in de buurt 's nachts veel geluidsoverlast van door de buurt lopende jongeren.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2.

Ad b. De hoogte op het achterterrein van Tuinbouwstraat 47 is op de verbeelding aangegeven: 3, 5 en 7 meter. Het gaat om de bestaande hoogte van de bebouwing ter plaatse. Het gebruik maken van een afwijkingsbevoegdheid wordt per geval beoordeeld en betreft maximaal 3.50 meter. Twee extra verdiepingen zullen dan ook niet kunnen worden gerealiseerd. Zie ook de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 de aanpassing voor de Noorderstationsstraat en de naar beneden bijgestelde afwijkingsbevoegdheid voor een grotere hoogte.

Het tegengaan van bewoning door een bepaalde categorie inwoners van Groningen kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan; wel wil de gemeente een evenwichtig samengestelde wijk behouden door de 15%-norm voor onzelfstandige woonruimte en door het tegengaan van woningsplitsing. Dit wordt in de Huisvestingsverordening respectievelijk in dit bestemmingsplan geregeld.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte - door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en wat betreft de bebouwing voor de Noorderstationsstraat en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

5. Zienswijze van een bewoner van de Tuinbouwstraat, mede namens 89 ondertekenaars

Zienswijze.

In de zienswijze uiten bewoner en ondertekenaars hun zorgen over de toename van bouwmogelijkheden achter hun woning. Hier staat momenteel de Noorderkerk en achterbebouwing. Deze oude bebouwing geeft sfeer. In het vigerend plan werd dit terrein beperkt qua bouwmogelijkheden. In het nieuwe plan zijn de contouren van de kerk en bebouwing overgetrokken en is gekeken naar de huidige hoogtes. Gevreesd wordt voor sloop en nieuwe bebouwing binnen de contouren. Hierdoor wordt een groot aantal jongerenwoningen mogelijk. Gewenst is het huidige bestemmingsplan te handhaven.

Gemeentelijke reactie.

In het huidige bestemmingsplan is de Noorderkerk wegbestemd. Het bestaande kerkgebouw valt onder het overgangsrecht. Juridisch is het niet mogelijk bebouwing tweemaal onder het overgangsrecht te brengen. Dit betekent dat de bebouwing positief bestemd moet worden. Als gekozen zou worden voor wegbestemmen, zoals de indieners van de zienswijzen wensen, zou dit kerkgebouw moeten verdwijnen binnen de planperiode. Dit is ongewenst en tast de rechten van de eigenaar aan. Ook de eigenaar wil graag het bestaande gebouw behouden. Sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw wordt om deze reden en omdat het teveel kosten met zich mee zou brengen, niet verwacht. Ook de gemeente wil behoud van het bestaande gebouw. Dit is de reden dat de kerk in zijn huidige contouren bijzonder gedetailleerd is vastgelegd op de verbeelding. De bestaande contouren en hoogtes zijn opgenomen. Theoretisch is het inderdaad mogelijk dat binnen de contouren nieuwbouw mogelijk is. De ruimtelijke effecten qua zonlicht en uitzicht veranderen hierdoor echter niet ten opzichte van de situatie waarin het bestaande kerkgebouw behouden blijft. Wat betreft de bestemming het volgende. Voor het pand is een bij het pand en de buurt passende bestemming opgenomen. Dit betekent dat de functie wonen is toegestaan en op de begane grond tevens de functie 'maatschappelijk'. Het bestemmingsplan maakt geen onderscheid in woningen voor verschillende leeftijdscategorieën. Van belang is voorts dat onzelfstandige woonruimte gekoppeld is aan de 15%-norm die op dit moment in vrijwel de hele stad geldt; deze norm bindt het aantal onzelfstandige woonruimten aan een maximum per straat. Deze norm zal in Groningen vooral van toepassing zijn op studenten, maar kan in principe ook ouderen, werkenden etc. betreffen. Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

6. Zienswijze van een bewoner van de Oranjesingel.

Zienswijze.

De zienswijzen betreffen bezwaren inzake:

- sublid 11.2.2: het bouwvlak tussen Koninginnelaan 27 en 29 maakt bebouwing mogelijk ter plekke van de gang naar de daarachter gelegen percelen;
- sublid 11.4.1, eventueel samen met sublid 18.1a: het mogelijk maken van hogere bouwhoogten dan de bestaande door middel van de afwijkingsbevoegdheid in de Oranjebuurt. Hierdoor wordt meer dan één verdieping mogelijk. Dit is ongewenst in een vooroorlogse buurt met een hoge architectonische kwaliteit en een hoge bevolkingsdichtheid.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Gezien de breedte van de gang, die inderdaad bebouwing mogelijk maakt en gezien de eigendomssituatie, kunnen wij instemmen met wijziging van de bouwvlakken ter plaatse.

Ad b. Zie de gemeentelijke reactie onder zienswijze 1.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de begrenzing van de bouwvlakken aan de Koninginnelaan en voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - over te nemen, en voor het overige niet over te nemen.

7. Zienswijze van een bewoner van de Oranjestraat.

Zienswijze.

- Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid worden hogere bouwhoogten dan de bestaande mogelijk in de Oranjebuurt. Hierdoor wordt meer dan één verdieping mogelijk. Dit is ongewenst in een vooroorlogse buurt met een hoge architectonische kwaliteit en een hoge bevolkingsdichtheid. Gewenst is maximaal 3 bouwlagen en bij grotere profielen maximaal 4.
- Het bezwaar is gericht op artikel 7.4.1, het toestaan van een grotere bouwhoogte voor de Nassauschool door middel van een afwijkingsbevoegdheid in verband met de zonlichttoetreding in de ondiepe tuinen van de woningen aan de Oranjestraat. Het bestemmingsplan staat 11 meter toe; dat is reeds een uitbreiding van 2 meter voor die delen van het gebouw die het dichtst tegen de erven van de woningen aan de Oranjestraat liggen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Zie de gemeentelijke reactie onder zienswijze 1. De opzet van de regeling voor de Oranjebuurt is vergelijkbaar met die van de Noorderplantsoenbuurt. Daarbij is ook voor de Oranjebuurt de bestaande en de juridisch-planologische situatie als uitgangspunt genomen voor het nieuwe plan.

De maximaal toegestane bouwvolumes in het oude plan staan los van de vraag of deze bebouwing in het verleden ook daadwerkelijk gerealiseerd is. De afwijkingsbevoegdheid voor een grotere bouwhoogte is verlaagd naar 3.50 meter in het voorliggend bestemmingsplan en verschilt niet ten opzichte van het oude plan.

Ad b. Aansluitend op de bestaande situatie en in verband met de bezonning van de percelen achter de school is de bebouwingshoogte van de Nassauschool aan de achterzijde van 11 naar 9 meter verlaagd (verbeelding). Voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid: zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de Nassauschool deels over te nemen (verbeelding inzake de Nassauschool aan de achterzijde: verlaging van de maximale bebouwingshoogte bij recht van 11 naar 9 meter) en voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en voor het overige niet over te nemen.

8. Zienswijze van twee bewoners van de Oranjestraat.

Zienswijze.

De zienswijze is vrijwel gelijk aan die onder 6b, maar noemt de afwijkingsbevoegdheid onwenselijk uit architectonisch en esthetisch oogpunt en in verband met de leefbaarheid en waarde van de achtergelegen woonpercelen.

Gemeentelijke reactie.

Zie de gemeentelijke reactie onder 7. Overigens heeft een bestemmingsplan doel de ruimtelijke impact te regelen, zoals de bestemmingen, de situering en de bouwvolumes. Architectonische en esthetische redenen zijn in het kader van een bestemmingsplan niet relevant. Dergelijke aspecten worden in het kader van de welstandsbeoordeling getoetst.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de Nassauschool deels over te nemen (verbeelding inzake de Nassauschool aan de achterzijde: verlaging van de maximale bebouwingshoogte bij recht van 11 naar 9 meter) en voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en voor het overige niet over te nemen.

9. Een bewoner van de Oranjestraat

Zienswijze.

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan die onder 7 en 8 samen.

Gemeentelijke reactie.

Zie de gemeentelijke reactie onder 7 en 8.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de Nassauschool deels over te nemen (verbeelding inzake de Nassauschool aan de achterzijde: verlaging van de maximale bebouwingshoogte bij recht van 11 naar 9 meter) en voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en voor het overige niet over te nemen.

10. Zienswijze van een bewoner van de Noorderstationsstraat.

Zienswijze.

De indiener van de zienswijze stelt dat ten gevolge van het bestemmingsplan:

- a. zijn bouwmogelijkheden verminderen en de bouwmogelijkheden van de buren toenemen, waardoor privacy, dag- en zonlicht in zijn tuin en woning afnemen;
Bij de bouwmogelijkheden van de buren gaat het om de panden aan de Noorderstationsstraat, maar vooral om de bebouwing aan de achterzijde aan de Tuinbouwstraat. De laatste is feitelijk circa 4 meter hoog; het is gewenst dit zo te laten.
- b. woningsplitsing mogelijk moet blijven, omdat in de Noorderplantsoenbuurt een dergelijke problematiek niet speelt en leidt tot waardevermindering.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. De stelling dat de bouwmogelijkheden van de indiener van de zienswijze verminderen is onjuist, doordat in het vigerend bestemmingsplan een vloerindex is opgenomen. In het voorliggend bestemmingsplan mag alles binnen de bouwgrenzen tot maximaal 14 meter worden bebouwd; in het nu nog vigerend plan was de bouwgrens dieper naar achteren gelegd, maar het bebouwingspercentage 80 en de vloerindex 2.4.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Daarentegen was de bouwgrens in de ontwerpversie van het bestemmingsplan aan de Noorderstationsstraat op grond van een verkeerde berekening abusievelijk te ver naar achteren gelegd. Dit geldt zowel voor het perceel van de indiener van de zienswijze als voor dat van de meeste andere woningen in deze straat; dit is gecorrigeerd, zodat het toegestane bouwvolume gelijk blijft ten opzichte van het oude plan.

De bouwmogelijkheden van de burens aan de Tuinbouwstraat zijn op het achterterrein voor wat betreft de bestaande bebouwing, die 4 meter hoog is, abusievelijk op de verbeelding opgenomen. Deze bebouwing behoort te vallen onder de regeling voor bijbehorende bouwwerken (artikel 11.2.3) en is daarom van de verbeelding geschrapt.

Ad b. Op 27 juni jl. is het bestemmingsplan Woningssplitsing in werking getreden. Omdat de gemeente van mening is dat de problematiek van onevenwichtige wijken ook in de Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt speelt, is het splitsingsverbod ook opgenomen in bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt.

Het splitsingsverbod is bedoeld voor woningen.

Het beleid is er op gericht om spreiding van woningcategorieën over de stad te bereiken. Er is in de Huisvestingsverordening voor gekozen om dit te reguleren via de 15% -norm voor kamerverhuur. De raad heeft in een eerder stadium besloten dat deze norm voorlopig in stand blijft. Sinds het najaar van 2012 staat ook het onderwerp woningssplitsingen in de belangstelling, onder andere door signalen van bewoners.

De laatste jaren neemt het aantal bouwkundige woningssplitsingen toe, ook in straten die vanwege de 15%- norm al op slot staan. Door dergelijke woningssplitsingen ontstaan zelfstandige woonruimten (appartementen) die niet meetellen voor de 15% norm. Zo kan het gebeuren dat in straten die op slot staan woningen niet meer geschikt worden als gezinswoning.

De toename van het aantal splitsingen van woningen (vooral ook in straten die al "op slot" staan vanwege de 15%-norm), de gevolgen van splitsingen voor de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten en wijken en de geluiden van buurtorganisaties en bewoners zijn de aanleiding geweest om de mogelijkheden van het reguleren van woningssplitsingen te regelen. Doel is de bouwkundige woningssplitsingen te reguleren om zo de leefbaarheid in wijken en buurten te beschermen. Daarmee wordt bereikt dat er voldoende gezinswoningen beschikbaar blijven en er evenwichtige wijken behouden blijven waar het voor iedereen goed wonen en leven is.

In de Structuurvisie Wonen is het belang aangegeven van evenwichtige wijken met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu door onder andere een goede balans in de woningdifferentiatie, in de samenstelling van de bewoners en bij de wijk passende voorzieningen. Bekend is dat de waardering voor en de beleving van wijken door bewoners, naast fysieke kenmerken, vooral door sociale aspecten als de bevolkingssamenstelling en de dagelijkse interactie worden bepaald.

Met de 15 %-norm en het splitsingsverbod wordt geborgd dat de diversiteit in wijken behouden blijft en dat de dichtheid van bebouwing niet te groot wordt.

De oppervlakte van de woningen waarvoor het splitsingsverbod gewenst is, heeft een bovengrens van circa 140 m².

Woningen die groter zijn dan 140 m² gebruiksoppervlakte behoren niet tot deze categorie "betaalbaar en schaars".

Daarom wordt in dit bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze regelt dat splitsingen die geen afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de buurt en daarom geen bezwaar ontmoeten, gerealiseerd kunnen worden.

Woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer kunnen eventueel gesplitst worden. Voorwaarde voor het toestaan van een afwijking is dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m². Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Met deze afwijkingsbevoegdheid wordt het belang van dergelijke splitsingen niet door dit bestemmingsplan geblokkeerd.

De norm van 140 m² wordt gekoppeld aan het begrip "gebruiksoppervlakte" uit het Bouwbesluit.

De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. Toepassing van deze eenheidsnorm levert een oppervlakte op die puur geschikt is voor woongebruik en sluit de overige ruimtes in een woning uit.

In de begripsbepalingen sluiten we tevens aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bebouwing geschikte ruimtes uit. Dit voorkomt dat dergelijke ruimtes meegeteld worden, met het risico dat dan boven de 140 m² wordt uitgekomen en splitsing eventueel mogelijk wordt.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de beperking van bebouwing nabij de hoek Noorderstationsstraat-Tuinbouwstraat en bouwmogelijkheden op het achterterrein van de panden aan de Noorderstationsstraat over te nemen en voor het overige niet over te nemen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen.

- sublid 11.4.1 onder a: de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte is verlaagd van 4 naar 3.50 meter;
- verbeelding: de begrenzing van de bouwvlakken aan de Koninginnelaan is aangepast ten behoeve van een doorgang;
- verbeelding: de maximale bebouwingshoogte bij recht van de achterzijde van de Nassauschool is verlaagd van 11 naar 9 meter;
- verbeelding: binnen de bestemming Wonen is op het achterterrein nabij de hoek Tuinbouwstraat-Noorderstationsstraat de bestaande 4 meter hoge bebouwing geschrapt en ter plaatse van de Noorderstationsstraat is de achterste bouwgrens teruggelegd, zodat het bestaande toegestane bouwvolume conform het nu nog vigerend bestemmingsplan gehandhaafd blijft.

Ambtshalve wijzigingen.

Op grond van voortschrijdend inzicht is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast.

- Abusievelijk zijn de garageboxen op de verbeelding niet aan de maximum hoogte van 3 meter gebonden. Dit is hersteld (lid 11.1 onder n).
- Omdat de goothoogte vooral van belang is voor het straatbeeld en om tevens geen onnodige beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden op te werpen, is lid 11.2.2 uitgebreid. Toegevoegd is de bepaling dat de maximum goothoogte uitsluitend wordt berekend over een diepte van 5 meter, gemeten vanaf de naar de straatzijde gekeerde gevel tot (de denkbeeldige evenwijdige lijn) 5 meter daarachter.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is de bewonersorganisatie van de Noorderplantsoenbuurt 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. Tijdens de inspraaktermijn van 31 januari tot en met 27 februari 2014 zijn 11 inspraak-reacties ingediend, die deels tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. In hoofdzaak ging het over de in het bestemmingsplan toegestane bouwvolumes: in 6 inspraakreacties werden zorgen geuit te veel bouwmogelijkheden, in 4 inspraakreacties over een beperking van de bouwmogelijkheden en/of te beperkte bouwhoogte. Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier en in de afzonderlijk bijgevoegde bijlage is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Financiële consequenties

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de juridisch-planologische dan wel bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De door de gemeente te maken kosten betreffen alleen de actualisatie van het vigerend plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Overige consequenties: nvt

Vervolg

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld. Het plan zal nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

Bestemmingsplan
Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt
versie vastgesteld

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Ontstaansgeschiedenis	6
Hoofdstuk 3	De bestaande ruimtelijk - functionele structuur	20
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	39
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	52
Hoofdstuk 6	Participatie, inspraak en overleg	58
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	60
Bijlagen bij de toelichting		
61		
Bijlage 1	Industrielawaai	62
Bijlage 2	Externe veiligheid	64
Bijlage 3	Bodem	73
Bijlage 4	Overleg	82
Regels		87
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	88
Artikel 1	Begrippen	88
Artikel 2	Wijze van meten	98
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	99
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	100
Artikel 4	Centrum	100
Artikel 5	Gemengd	103
Artikel 6	Groen	108
Artikel 7	Maatschappelijk	110
Artikel 8	Verkeer	112
Artikel 9	Verkeer - Railverkeer	113
Artikel 10	Water	114
Artikel 11	Wonen	115
Artikel 12	Waarde - Archeologie 1	121
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	123
Hoofdstuk 3	Algemene regels	125
Artikel 14	Anti-dubbelregel	125
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	126
Artikel 16	Algemene bouwregels	127
Artikel 17	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	128
Artikel 18	Algemene afwijkingsbevoegdheid	129
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	131
Artikel 19	Overgangsrecht	131
Artikel 20	Slotregel	132
Bijlagen bij de regels		
133		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	134
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	145

Toelichting

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt' heeft betrekking op de buurten direct ten noordwesten van het Noorderplantsoen, dat gerealiseerd is op de oude vestingwallen van Groningen. Naast een aantal typisch stedelijke functies en winkelstraten is het wonen sterk vertegenwoordigd. Doel van dit bestemmingsplan is het verzorgen van een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.



Ligging van het plangebied in de stad

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt bestemmingsplan Oranjewijk, vastgesteld op 19 november 1997, en is opgesteld als vervolg op het actualiseringstraject van de gemeente dat erop was gericht om op 1 juli 2013 het grondgebied van de gemeente te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Voor onder meer de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt heeft de raad in 2008 besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid die de oude WRO bood om gedeputeerde staten te verzoeken voor ten hoogste 10 jaar vrijstelling te verlenen van de verplichting om het voor beide buurten geldende bestemmingsplan binnen tien jaar te herzien. Dit verzoek is gehonoreerd. De gemeenteraad moet daarom vóór 2018 een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en de waardevolle stedenbouwkundige structuren te beschermen. In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.

Daarnaast zal de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen West Hoogkerk worden teruggelegd tot op de grens van het plangebied. Dit is mogelijk doordat de feitelijke geluidbelasting van industrielaawaai op het plangebied minder dan 50 dB(A) bedraagt.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

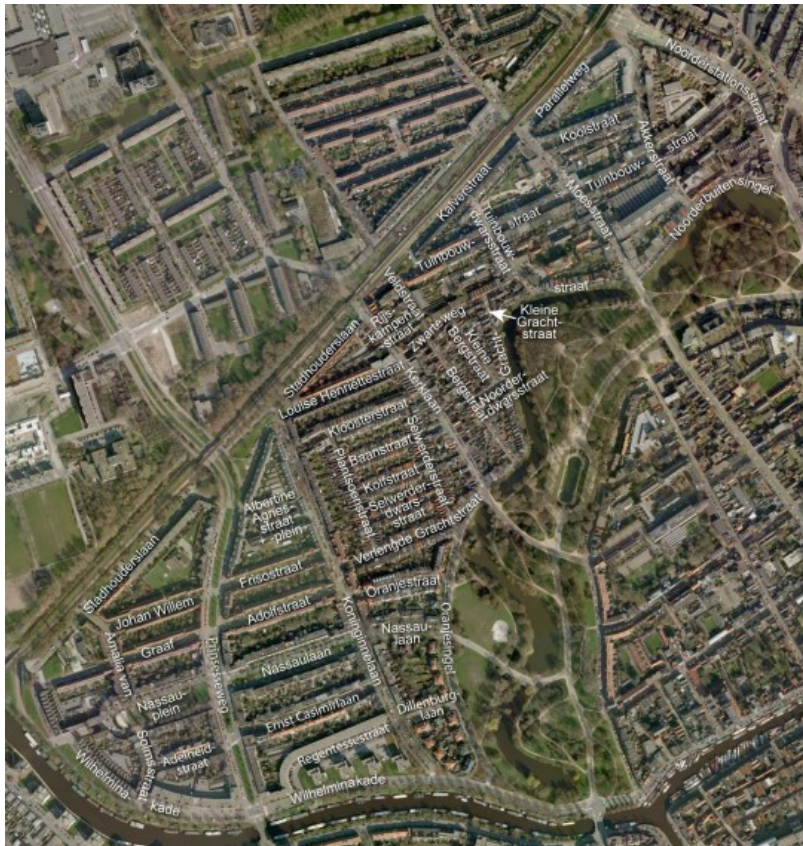
Samengevat is het doel van dit bestemmingsplan:

1. een actueel juridisch-planologisch kader verschaffen voor het plangebied;
2. het terugleggen van de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen West Hoogkerk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Noorderstationsstraat en de Nieuwe Ebbingestraat aan de noordkant;
- het Noorderplantsoen aan de oostkant;
- het Reitdiep aan de zuidkant;
- de spoorlijn Groningen-Sauwerd aan de westkant.



Straatnamen in het plangebied

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 2 Ontstaansgeschiedenis

2.1 Inleiding

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke buurten, de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt, die samen de Oranjewijk vormen. Omdat beide buurten grotendeels een eigen ontwikkelingsgeschiedenis hebben, worden ze apart en in chronologische volgorde beschreven.

2.2 De Noorderplantsoenbuurt

Vroegste geschiedenis

De Noorderplantsoenbuurt ligt op het uiterste puntje van de Hondsrug, net ten noorden van voormalige vestingwallen die de stad Groningen omsloten. De Hondsrug is een gestuwde ijstijdmorene uit het Saale-tijdperk. Deze rug van keileem en keizand bevindt zich grofweg tussen de Kerklaan en de Kastanjelaan en duikt naar het noorden toe dieper in de ondergrond weg. Op de Hondsrug is de stad Groningen ontstaan, maar al vóór die tijd was dit een aantrekkelijke vestigingsplek, omdat de droge plek te midden van drassiger terreinen gunstig lag. Aanwijzingen voor bewoning uit de 3^{de} eeuw na Christus zijn er zelfs nog een stukje noordelijker: aan de Eikenlaan. Behalve uit de Steentijd kan het gebied tussen Kerklaan en Noorderstationsstraat ook sporen bevatten uit de Brons- en IJzertijd, een tijd waarin nog geen sprake was van een stad. De archeologische verwachtingswaarde van de Hondsrug is daarom hoog.

Aan de westkant van de Hondsrug heeft de oude loop van de rivier de A gelegen. De exacte oude loop van de A is niet bekend. Langs de A kunnen zich sporen van bewoning bevinden die bij ingrepen in de bodem aan het licht zouden kunnen komen. Omdat de exacte loop niet bekend is, voorziet de plankaart niet in een specifieke bescherming. Eventuele vondsten dienen overeenkomstig de Monumentenwet wel gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog.

Groningen ontwikkelde zich in de 11^{de} eeuw tot een echte 'stad'. De uitvalsweg naar het noorden liep over de Hondsrug richting Adorp. In het plangebied is de Moesstraat een laatste representant van deze oude uitvalsweg die in ieder geval al sinds het midden van de 16^{de} eeuw bestond. Geleidelijk aan ontstond langs deze weg de eerste (woon)bebouwing buiten de stad; daarvan kunnen zich nog resten in de ondergrond bevinden.

Ontwikkelingen tot de ontmanteling van de vesting (1874)

Bij de grote stadsuitbreiding aan het begin van de 17^{de} eeuw kwamen de moestuinen, die direct ten noorden van de oude vestinggracht lagen, binnen de nieuwe vesting te liggen. De 'moeskers' (tuinders) werden in de daarop volgende jaren gedwongen hun activiteiten te verplaatsen. Buiten de nieuwe Boteringepoort, aan weerszijden van de huidige Moesstraat, werden nieuwe moestuinen aangelegd. Al snel werden hier huisjes gebouwd, ondanks het algehele bebouwingsverbod voor het gebied buiten de stadspoorten. Sinds ongeveer 1750 werden ook enkele huisjes gebouwd langs de inmiddels ontstane 'weg naar de rijstkampen' (vermoedelijke betekenis van rijstkampen: wilgenhout). Deze liep ter plaatse van de huidige Grachtstraat en Zwarteweg vanaf de Moesstraat eerst in zuidwestelijke richting en boog vervolgens naar het noordwesten af. Later ontstonden hieruit de Zwarteweg en de Kerklaan. Sinds de tweede helft van de 18^{de} eeuw werd het gebied bewoond en bewerkt door 'moeskers' (tuinders) en 'koemelkers'. Langs de Moesstraat ontstond lintbebouwing van kleine huizen/boerderijtjes met achtergelegen, diepe en langgerekte moestuinen. De ligging op het uiteinde van de Hondsrug zorgde voor een natuurlijke afwatering. De wat lager gelegen gronden ten westen van de (huidige) Kerklaan werden door de koemelkers als weidegrond gebruikt.

De Kadastrale minuut van circa 1832 laat langs de (huidige) Noorderbuitensingel en in de buurt van het later gebouwde Noorderstation enige bebouwing zien. De kavels ten westen van de Moesstraat werden aan de achterkant ontsloten door een steegje, de Bessemoersteeg. Hieruit ontstond later de Veldstraat en aan de andere kant van het spoor, buiten het voorliggend plangebied, de Bessemoerstraat. Tussen de Bessemoersteeg en de Kerklaan bevonden zich kleine, blokvormige kavels. Ten westen van de Kerklaan waren de kavels een stuk groter.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Kadastrale Minuut van circa 1830 met een overzicht van de latere Noorderplantsoenbuurt. In het midden de Moesstraat en ten noordwesten hiervan de net aangelegde Noorderbegraafplaats (1827)

Wonen en werken

Aanvankelijk woonden in het gebied hoofdzakelijk moeskers. De koemelkers bleven over het algemeen nog binnen de stadswallen wonen. Toen vanaf ongeveer 1860 in het gebied buiten de Boteringepoort steeds meer nieuwe woningen gebouwd, gingen ook de koemelkers meer en meer buiten de vestingwal wonen, voornamelijk aan de Kerklaan, de Zwarteweg, de Grote Grachtstraat en de Kleine Grachtstraat. De enige bedrijvigheid in de buurt, naast de agrarische functies, bestond uit enkele lakstokerijen die zich in de tweede helft van de 19^{de} eeuw in het gebied vestigden, omdat zij uit de overvolle binnenstad moesten vertrekken vanwege brandgevaar en stankoverlast.

Ontwikkelingen na de ontmanteling van de vesting (1874)

Met de totstandkoming van de Vestingwet in 1874 werden de bestaande vestingwerken gesloopt. Tegelijkertijd werd het bouwverbod op bouwen buiten de vesting opgeheven. In 1878 werd de Boteringepoort afgebroken en in 1880 werd op een deel van de voormalige wallen begonnen met de aanleg van het Noorderplantsoen. Langzamerhand werden de moestuinen en de weilanden ten noorden hiervan één voor één bebouwd. In ongeveer 35 jaar ontstond hier de Noorderplantsoenbuurt.

Woningbouw

Het initiatief tot de aanleg van straten en de bouw van woningen kwam voornamelijk van particulieren. Over het algemeen nam de gemeente wat betreft het maken van nieuwe plannen een afwachtende houding aan. De oudste bouwblokken bestaan overwegend uit kleine, aaneengesloten eenlaagse eengezinswoningen zonder voortuinen en met ingesloten achtertuinen. De jongere bouwblokken bestaan voor een groot deel uit gestapelde woningen (onder- en bovenwoningen).

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

In 1880-1881 werden de Bergstraat, de Kleine Bergstraat, de Grachtstraat, de Kleine Grachtstraat en de Noorderdwarsstraat aangelegd. Het eerste stuk van de 'weg naar de Rijskampen' werd voortaan ook Grachtstraat genoemd. Het andere gedeelte kreeg de naam Zwarteweg, zo genoemd naar de sintels van de gasfabriek die hier zo nu en dan gestort werden. De Bergstraat is genoemd naar de tegenoverliggende 'grote berg' in het Noorderplantsoen. Vanaf 1887 werd de Rijskampenstraat aangelegd.

Aan de Bergstraat bouwde Bouwvereniging 'Werkmanslust' (opgericht in 1874) in 1883-1884 in totaal 25 woningen voor de wat beter gesitueerde arbeiders. In 1887 nam een particulier - eigenaar van enige percelen ten westen van de Kerklaan - het initiatief voor het verbreden van de Kerklaan door het dempen van een sloot. Twee jaar later werden hier volgens een plan van de architecten Bos en Dopheide vier straten aangelegd en vervolgens overgenomen door de gemeente: de Selwerderstraat, Baanstraat, Kolfstraat, Selwerderdwarsstraat en Verlengde Grachtstraat. Deze straten vertonen een helder rasterpatroon wat het buurtje een sterk planmatig karakter geeft. De naam Selwerderstraat herinnert aan het feit dat deze straat is aangelegd op terreinen van het voormalige klooster Selwerd dat verder naar het noorden had gelegen. Baanstraat en Kolfstraat herinneren aan de oude 'Mennisten Kolfbaan' die lag tussen de Rijskampenstraat en de Zwarteweg. Al vóór de eeuwwisseling waren de meeste straten geheel bebouwd.

Het gebied aan weerskanten van de Moesstraat bleef voorlopig hoofdzakelijk in gebruik als tuinbouwgrond. Alleen langs de Noorderbuitensingel, de Noorderstationsstraat en de Parallelweg vond bebouwing plaats.

Woningbouw na 1900

De rest van de Noorderplantsoenbuurt werd grotendeels afgebouwd volgens het Algemeen Uitbreidingsplan van J.A. Mulock Houwer (1906). Het rechthoekige stratenpatroon ten zuidwesten van de Kerklaan werd in 1907 'afgesloten' met een bredere straat - de Kloosterstraat - die de overgang vormt naar de later tot stand gekomen Oranjebuurt.

De tussen 1910 en 1920 geplande straten aan weerskanten van de Moesstraat volgden de verkavelingsrichting (Tuinbouwstraat, Koolstraat) of stonden daar haaks op (Tuinbouwdwarsstraat, Akkerstraat).

De bebouwing aan de zuidwestkant van de Noorderstationsstraat kwam voor het grootste deel pas tot stand vanaf 1915; hier waren tot dan alleen een paar oudere arbeiderswoningen aanwezig. Vanaf ongeveer 1920 werden tot aan het station herenhuizen gebouwd. Door de rooilijn iets terug te leggen, kregen deze woningen kleine voortuinen.

Inmiddels waren ook ten zuidwesten van de Noorderstationsstraat straten aangelegd. De Akkerstraat volgt voor een deel weliswaar het oude verkavelingspatroon, maar met haar licht gebogen verloop lijkt zij tevens doelbewust aangelegd te zijn als een tweede 'as' richting het Noorderstation. Ook hier werden herenhuizen gebouwd met kleine voortuinen. De bouw van de tramremise in 1910 en uitbreidingen hiervan in latere jaren hadden direct te maken met de aanwezigheid van het station.

Infrastructuur

In 1884 werd de spoorlijn naar Delfzijl aangelegd. Deze vormt de noordwestelijke begrenzing van de buurt. Oorspronkelijk zou een stationsgebouw aan de Moesstraat komen, maar op verzoek van de gemeenteraad kwam het gebouw (toen nog 'de Halte' geheten) verder oostwaarts te liggen. Er kwam een nieuwe toegangsweg in het verlengde van de Nieuwe Ebbingestraat: de Noorderstationsstraat. In 1907 werd de paardentram vervangen door de elektrische tram. Daarom werd in 1910 op de hoek van de Noorderstationsstraat en de Akkerstraat een remise met werkplaats gebouwd. Het voormalige stationskoffiehuis op de hoek van de Akkerstraat en de Noorderstationsstraat werd verbouwd en ingericht tot internaat van de Zeevaartschool. In 1936 werd aan de overzijde van de Akkerstraat op de hoek met de Parallelweg een nieuw remisecomplex gebouwd. Hier verrees in de jaren '80 van de vorige eeuw een appartementencomplex.

Bedrijven

Eén van de oudste bedrijven in de buurt was de in 1869 opgerichte lakstokerij van de gebroeders Penaat op de hoek van de Zwarteweg en de Tuinbouwdwarsstraat.

In 1901 verhuisde het bedrijf vanwege ruimtegebrek en stankoverlast naar het zuiden van de stad.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

In 1919 vestigde zich op een terrein tussen de Akkerstraat/Moesstraat de nieuwe drukkerij van J.B. Wolters. Het complex bestond uit een gedeelte laagbouw (1919) en een gedeelte hoogbouw (1929). Na vertrek van de drukkerij werd het vanaf 1987 verbouwd tot 'De Studio' (appartementen, studio's en repetitieruimten).

In 1915-1916 bouwde de Firma N.V. Noorderlicht, een bedrijf in 'electrische licht- en kracht-installatiën' aan de Noorderstationsstraat, een 'monsterzaal' (toonzaal) met achterliggende werkplaats met kantoor. Aan de Tuinbouwstraat kwam een tweede monsterzaal met een magazijn. In 1922 werden de gebouwen overgenomen door de 'grafische kunstinstelling en electrische steendrukkerij' N. Hindriks & Zn. en werd het gehele binnenterrein volgebouwd. In 1931 vestigde zich een tweede grote drukkerij in de buurt, de Koninklijke Verenigde Drukkerijen Hoitsema. Deze nam Hindriks & Zn. over en betrok het bestaande complex van dat bedrijf. Na de Tweede Wereldoorlog vertrok Hoitsema en werden de panden in gebruik genomen door diverse andere bedrijven. Ter plaatse staat nu een blok nieuwbouwwoningen.

Kerken

In 1913 verrees aan het begin van de Moesstraat de Rooms-katholieke Heilig Hartkerk met pastorie. De kerk werd iets teruggelegd ten opzichte van de rooilijn zodat een voorpleintje ontstond. De Amsterdamse architect Jan Stuijt liet zich bij zijn ontwerp inspireren door Italiaanse voorbeelden. Aan de Akkerstraat werden in 1921-1922 de gereformeerde Noorderkerk met pastorie en verzorgingstehuis 'Bethesda' gebouwd. Aan de westzijde van de Moesstraat werd in 1929 een hofje gerealiseerd van de Rooms-katholieke Ter Schouw van Sanenstichting.

Scholen

In 1917 respectievelijk in 1921 vestigden zich achter de Heilig Hartkerk een Rooms-katholieke lagere school en bewaarschool (kleuterschool). Al eerder, in 1914, was achter de bestaande bebouwing aan de Noorderbuitensingel een gereformeerde lagere school gerealiseerd (architect Y. van der Veen). In 1923 liet hetzelfde schoolbestuur aan de Bessemoersteeg (nu Veldstraat) een tweede lagere school bouwen (J. van der Veen met Kuiler & Drewes). Ten slotte kwam in 1927 op een binnenterrein ten noorden van de Zwarteweg nog een gereformeerde kleuterschool (H. Rots, Amsterdamse School).

Overige bebouwing

Op de hoek van de Moesstraat en de Grachtstraat stond sinds 1866 een woonhuis dat vanaf 1879 tot 1972 als politiepост van de buurt fungeerde. De Rooms-katholieke parochie bouwde behalve de kerk en de scholen ook nog een 'Gezellenhuis' met conciërgewoning (1922), een verenigingsgebouw met een bibliotheekje (1919) en een kloosterachtig 'Zusterhuis' (1921), alle aan de westzijde van de Moesstraat (architect A. Th. van Elmpt).

Ontwikkelingen na 1945

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde er uiterlijk relatief weinig in de buurt. Vanaf 1971 werd de spoorlijn naar Delfzijl opgehoogd. Hierdoor ontstond een (visuele) barrière tussen de Noorderplantsoenbuurt en de Concordiabuurten ten noorden hiervan. In 1973 werd het oude stationsgebouw gesloopt en vervangen door nieuwbouw (1974). Ook elders vond hier en daar sloop en nieuwbouw plaats. De Kerklaan ontwikkelde zich (verder) tot een winkelstraat; tegenwoordig wonen in de buurt veel studenten en jongeren. Op enkele plaatsen veranderde de aanblik van de buurt als gevolg van verbouw (bijvoorbeeld het Wolters-Noordhoff-complex aan de Akkerstraat tot studio's en appartementen) en sloop gevolgd door nieuwbouw (bijvoorbeeld een groot deel van de noordzijde van de Tuinbouwstraat waar nieuwbouw ten behoeve van drukkerij Hoitsema plaatsvond). Met name functioneel veranderde er het een en ander in de buurt. De bedrijvigheid verdween voor een belangrijk deel. De laatste oude boerderijen (van 17^{de}/18^{de}-eeuwse oorsprong) aan het eind van de Moesstraat werden gesloopt in 1996 om plaats te maken voor nieuwbouw.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



*Moesstraat gezien richting het noorden
met de laatste stadsboerderijen (circa 1960)*

De Heilig Hartkerk aan de Moesstraat met pastorie werd gesloopt in 1994. Slechts de beeldbepalende en markante toren bleef staan en werd geïntegreerd in een nieuwbouwcomplex; sinds 2012 is de klok weer luidklaar. Sinds 2008 is ook de gereformeerde Noorderkerk aan de Akkerstraat buiten gebruik; na een niet uitgevoerde plan voor verbouw tot appartementen worden de ruimtes nu verhuurd voor toneel- en muziekkuitvoeringen. Ook de meeste scholen kregen een andere functie; zij werden verbouwd tot appartementen, zoals het grote complex op een groot binnenrein achter de Tuinbouwdwarsstraat, of tot theater (school aan de Noorderbuitensingel).

2.3 De Oranjebuurt

De Oranjebuurt ligt ten zuiden van de Noorderplantsoenbuurt. De overgang tussen beide buurten is niet erg duidelijk en komt het best tot uitdrukking in de straatnaamgeving. Na de slechting van de wallen in 1878 werd de oostelijke en noordwestelijke begrenzing van de huidige buurt bepaald door de aanleg van respectievelijk het Noorderplantsoen en de spoorlijn naar Delfzijl. Het oostelijk deel van de Oranjebuurt is ruimtelijk/visueel duidelijk verbonden met het Noorderplantsoen. Met de ten noordwesten van de spoorlijn gelegen naoorlogse wijk Paddepoel bestaat slechts een ruimtelijke relatie via een doorgaande route onder de spoorlijn (Prinsesseweg-Zonnelaan).

Vroegste geschiedenis

De archeologische verwachting in de Oranjebuurt is lager dan die in de Noorderplantsoenbuurt. De Oranjebuurt is gelegen op laaggelegen kleigronden ten westen van de Hondsrug. Dit gebied werd pas na de aanleg van de dijken rond het jaar 1000 geschikt gemaakt voor gebruik, voornamelijk veeteelt. Het Reitdiep, dat het bestemmingsplan in het zuiden begrenst, zorgde aanvankelijk alleen voor de afwatering van de hooggelegen Drentse zandgronden. Later werd het Reitdiep ook geschikt gemaakt als scheepvaartverbinding met de zee.

In het gebied was tot in de achttiende eeuw nauwelijks sprake van bebouwing of wegen. Wel loopt er op de kaart van Hottinger (1792-1794) een pad op de dijk langs het Reitdiep. Aan het begin van dat pad, vlak buiten de wallen, bevond zich enige, aan de scheepvaart verwante, bedrijvigheid.

Ontwikkelingen na de ontmanteling van de Vesting (1876)

Na de slechting van de wallen en de aanleg van het Noorderplantsoen rond 1880 en de aanleg van de spoorlijn naar Delfzijl in 1884 gebeurde er aanvankelijk niets in het gebied.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

In 1895 dienden enkele particulieren een plan in voor het gebied ten zuiden van de Verlengde Grachtstraat, dat een voortzetting inhield van de bestaande bebouwing ten zuidwesten van de Kerklaan. Inmiddels had de gemeente andere ideeën over nieuwe stadsuitbreiding. Dit leidde uiteindelijk in 1906 tot een Algemeen Uitbreidingsplan (Plan van uitleg) van J.A. Mulock Houwer. Op basis van dit plan werd een groot deel van de Oranjebuurt ontworpen.

Kort voor de definitieve vaststelling van het plan vestigden in 1905 de gebroeders Hoyer aan het hiervoor genoemde landweggetje (nu Oranjestraat) een chemische wasserij en ververij. Pas vier jaar later werd begonnen met de aanleg van de eerste straten van de Oranjebuurt: de Oranjestraat (langs het bedrijf van de wasserij) en de Oranjesingel. Aan het begin van de Oranjestraat, op de hoek met de Oranjesingel en vlakbij hun bedrijf, liet één van de fabrikanten van de wasserij een villa bouwen.

Ontwikkeling van de wijk in de periode 1906-1940

Het oorspronkelijke Plan van Uitleg van Mulock Houwer werd gekenmerkt door gebogen boulevards, lanen en wegen. De Oranjestraat werd aangelegd en rond 1910 werden hier door particulieren woningen gebouwd. De ontwikkeling van de buurt kwam echter pas goed op gang vanaf 1918, waarbij in grote lijnen het uitbreidingsplan van J.A. Mulock Houwer werd gevolgd. Tot 1925 waren voornamelijk woningbouwverenigingen actief, daarna overheerste enkele jaren het particuliere initiatief. Van 1928 tot 1931 werd het laatste deel van de wijk gebouwd, nu weer voornamelijk door woningbouwverenigingen.

Planontwikkeling

Langs het Reitdiep kwam weliswaar enige bedrijvigheid, maar niet in de mate waarin Mulock Houwer in zijn plan had voorzien. Grote stukken grond lagen hier gedurende vele jaren braak.

In 1916 werd het plan iets gewijzigd. De Nassaulaan werd ten westen van de Prinsesseweg verbreed tot Nassauplein, en in het gedeelte tussen het Noorderplantsoen en de Koninginnelaan verdween de middenberm. De Amalia van Solmsstraat werd toegevoegd als ontsluiting van mogelijke bedrijven langs de Wilhelminalaan. Er verviel een geplande straat ten zuiden van de huidige Ernst Casimirlaan. De zijstraten van de Prinsesseweg ten noorden van de Nassaulaan tenslotte werden recht en de 'verspringingen' verdwenen. In de hoofdopzet van het Nassauplein werd in 1925 een grote langwerpige vijverpartij opgenomen. De vijver werd voorzien van lage, ten opzichte van elkaar verspringende muurtjes die de vijverpartij aan de kopse kanten afsluiten. In de opzet zijn gemetselde bloembakken, trappen en zitjes opgenomen. De woningcomplexen rondom volgen de contouren van de vijver en zijn complexmatig ontworpen door diverse architecten (verstrakte Amsterdamse School). Vanaf 1918 werd het gewijzigde plan in hoog tempo uitgevoerd. De gemeente maakte voor het eerst op grote schaal gebruik van onteigening van de grond ten behoeve van woningbouw. Ook droeg ze zorg voor het bouwrijp maken van de laaggelegen grond door deze op te spuiten met zeezand. In ruim twaalf jaar verrees in het gebied een diverse woonwijk, zowel qua bebouwing als qua bewoners-samenstelling. Ten noorden van de Nassaulaan ontwikkelden voornamelijk woningbouwverenigingen het gebied, ten zuiden daarvan voornamelijk particulieren.

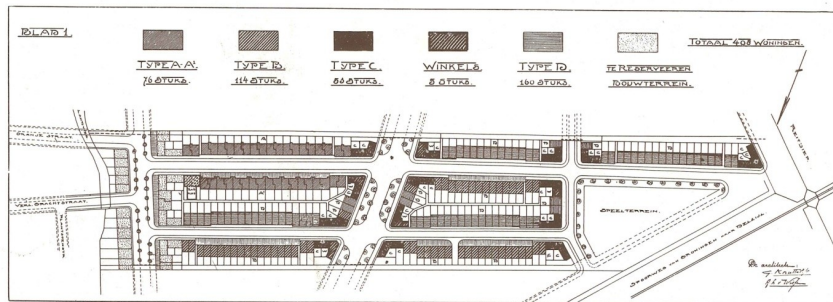
Woningbouw

Zoals vermeld werden in 1909 de Oranjestraat en de Oranjesingel aangelegd. In de daarop volgende twee jaar bouwde architect/ontwikkelaar G. Hoekzema Kzn. aan beide zijden van deze straat en op de hoek met de Oranjesingel woningen voor de meer welgestelden. Hierna lag de bouw in de buurt een aantal jaren stil, mede door het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog en omdat de grond bouwrijp moest worden gemaakt. Het eerst werd het terrein van de toekomstige Johan Willem Friso- en de Graaf Adolfstraat opgespoten met zeezand dat per schip werd aangevoerd. Spoedig volgde de ook rest van het gebied.

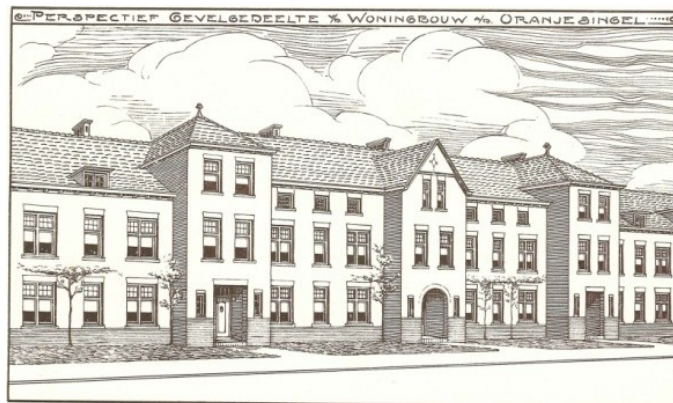
Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Woningbouwverenigingen

Van 1918 tot het eind van 1924 waren twee woningbouwverenigingen zeer actief in de Oranjebuurt. De 'Maatschappij ter Verbetering van Woningtoestanden' (opgericht in 1914) bouwde vanaf 1918 aan de Johan Willem Frisostraat, de Graaf Adolfstraat en delen van de Amalia van Solmsstraat, Koninginnelaan en Prinsesseweg in totaal 408 woningen en vijf winkels (ontwerp A.L. van Wissen en G. Knuttel). Het is het eerste complex arbeiderswoningen in de Oranjebuurt en bevatte zowel eengezins- als verschillende typen beneden- en bovenwoningen (zie de afbeelding hierna).



Situatie voor den Woningbouw achter den Oranje Singel.



Geplande woningbouw in de Oranjebuurt.
Maatschappij tot Verbetering van woningtoestanden Groningen (1917)

Woningbouwvereniging 'Samenwerking' (opgericht in 1920) bouwde in 1920 een complex beneden- en bovenwoningen aan de zuidzijde van de Louise Henriëttestraat en aan de oostzijde van de Koninginnelaan. Deze woningen waren bestemd voor de lager betaalde arbeiders. Op de stadsplattegrond uit 1919 (zie hieronder) zijn deze straten al aangegeven, terwijl de rest van de buurt nog onbebouwd is.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



*Plattegrond van een deel van de stad Groningen, G. Heeringa (1919)
De Oranjebuurt is nog vrijwel onbebouwd,
uitgezonderd de Graaf Adolfstraat en de Johan Willem Frisostraat.
Ten noordoosten hiervan de Noorderplantsoenbuurt*

Particuliere bouwactiviteiten

Vanaf 1925 werd voornamelijk door particulieren gebouwd. Vóór 1930 werd het gebied ten zuiden van de Graaf Adolfstraat volgebouwd. Alleen langs de Wilhelminakade bleven nog stukken grond onbebouwd. In de Adelheidstraat, de Ernst Casimirlaan en de Prinsesseweg waren vooral (particuliere) bouwverenigingen actief: 'Eigen Huis' (architectenbureau Kuiler & Drewes) en 'Onze Woning' (architectenbureau Kazemier & Tonkens). Dit leverde gevarieerde gevelwanden op met fraaie architectuur - veelal in verstrakte Amsterdamse Schoolstijl - zoals langs de Koninginnelaan tussen Dillenburglaan en Nassaulaan en aan de centrale as Nassaulaan-Nassauplein-Nassaustraaf.

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Aan de Oranjesingel, het deel van de Nassaulaan bij het Noorderplantsoen en de Dillenburglaan, kwam villabebouwning.

Ook in het noordelijk deel van de buurt werd weliswaar door particulieren gebouwd, maar het meeste door de woningbouwverenigingen, die na enkele jaren van relatieve rust vanaf 1928 weer wat actiever werden. Langs het deel van de Stadhouderslaan ten westen van de Prinsesseweg werd in 1926-1927 door particulieren gebouwd. Woningbouwvereniging 'Patrimonium' (1914) bouwde hier in 1928 een complex beneden- en bovenwoningen met kleine voortuinen. Tegelijkertijd bouwde woningbouwvereniging 'Samenwerking' een complex van 145 woningen, twee winkel-woonhuizen, een kantoor en een werkplaats: aan de Albertine Agnesstraat en het Albertine Agnesplein, de Prinsesseweg en de westzijde van de Koninginnelaan.

Ten slotte werd tussen 1930 en 1932 het laatste deel van de Oranjewijk gerealiseerd: het driehoekige terrein tussen de Stadhouderslaan/spoorlijn en de Louise Henriettestraat met een markant winkelwoningcomplex (architect J.A. Boer), het 'Pythagoras'-complex.

Bedrijven

De al genoemde chemische wasserij en ververij aan de Oranjestraat breidde in de eerste jaren na de vestiging enkele keren uit tot dit niet meer mogelijk was door woningbouw. Alleen de strook grond langs de Wilhelminakade, die bestemd was voor bedrijven bleef lang onbebouwd. Pas omstreeks 1925 vestigden zich langs de Wilhelminakade/het Reitdiep enige nieuwe bedrijven, waaronder veilingvereniging 'De Eendracht'.

Scholen

In 1922 werd aan de toen nog onbebouwde Nassaulaan een Hervormde Lagere school gebouwd (architectenbureau G. Hoekzema Kzn.). Op verzoek van de gemeente kwam er ook een openbare lagere school, op de plek van het latere Albertine Agnesplein. In de jaren '70 werd deze school gesloten. In 1932 werd aan de Graaf Adolfstraat een openbare kleuterschool geopend (ontwerp S.J. Bouma); deze ging in de jaren '70 op in de Nassauschool en is later diverse malen uitgebreid.

Voorzieningen

Oorspronkelijk bevonden zich in de meeste straten wel één of meer winkels, meestal op de hoeken als onderdeel van de wooncomplexen. In de loop van de tijd concentreerden de winkels zich aan de Prinsesseweg.

Een gemeentelijk plan om de Oranjebuurt via een tramlijn met de binnenstad te verbinden, werd in 1924 ingetrokken, omdat de ondergrond hiervoor ongeschikt bleek.

In 1932 liet de buurtvereniging op een binnenterrein achter de Prinsesseweg een speeltuin met clubhuis bouwen.

Min of meer bij toeval had de buurt jarenlang overal de beschikking over een groot 'recreatiegebied'; het zeezand dat ten behoeve van de woningbouw was opgespoten, werd niet in één keer bebouwd en vormde een gebied waar volop 'gerecreëerd' werd.

Ontwikkelingen na 1945

Na de Tweede Wereldoorlog vonden er in de buurt, behalve demografische en functionele veranderingen, geen ingrijpende wijzigingen plaats.

Met de aanleg van de nieuwbouwwijken 'Selwerd' en 'Paddepoel' in de jaren '60 trokken veel gezinnen weg uit de Oranjebuurt. Veel woningen werden betrokken door één- en tweepersoons-huishoudens, waaronder veel studenten. Ruimtelijk gezien had de aanleg van Paddepoel tot gevolg dat het eind van de Prinsesseweg 'omgebogen' werd om aan de andere kant van het spoor aan te kunnen sluiten op de Zonnelaan. De Stadhouderslaan werd door deze ingreep in twee stukken 'geknipt'. Hierdoor ontstond een enigszins 'onbestemde' ruimte. Dit werd nog versterkt door het ophogen van de spoorlijn in de jaren 1971-1973.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

In de jaren '80 van de vorige eeuw begonnen de woningcorporaties met de renovatie van hun woningbestand. Door ten behoeve van samenvoegingen op grote schaal bestaande kozijnen te wijzigen (inclusief de bestaande roedenverdeling) en te vervangen door kunststof en/of in deuren is in veel gevallen de architectonische beeldkwaliteit sterk aangetast. De weinige nieuwbouw vond in 1989-1990 plaats aan de Wilhelminakade aan het Reitdiep in de vorm van eengezinswoningen, appartementen- complexen en een supermarkt.

De bedrijvigheid langs het Reitdiep is in de loop van de jaren vrijwel volledig verdwenen.

2.4 Cultuurhistorisch waardevolle structuren, gebieden en gebouwen

Binnen het totale plangebied (Noorderplantsoenbuurt en Oranjebuurt) zijn de volgende cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden aanwezig.

- 1 De karakteristieke, overwegend een- en tweelaagse randbebouwing -met groenstrook langs het water aan de Noorderbuitensingel en de Grachtstraat- grenzend aan het Noorderplantsoen en evenwijdig lopend met de voormalige 17^{de}-eeuwse vestinggracht.
- 2 De Noorderbuitensingel en de Grachtstraat volgen het bochtige beloop van deze voormalige vestinggracht en de bebouwing is sterk gericht op het plantsoen en daarmee ruimtelijk/historisch/visueel verbonden. De meeste woningen hebben de kappen haaks op de straat.
- 3 De symmetrisch teruggelegde woningblokken op de noordelijke hoeken van de kruising Akkerstraat/Tuinbouwstraat met smalle groenstroken ervoor als verbijzondering van de kruising en doorbreking van de lange Tuinbouwstraat.
- 4 Het rechthoekige gebied ten westen van de Kerklaan, begrensd door de Kloosterstraat (noorden), de Plantsoenstraat (westen), de Verlengde Grachtstraat (zuiden) en de Selwerderstraat (oosten) met karakteristiek, rechthoekig stratenpatroon en qua schaal hiermee samenhangende, overwegend eenlaagse bebouwing van zogenaamde schipperswoningen met de kappen haaks op de straten.
- 5 Het steegachtige stukje straat met eenlaagse bebouwing als afwijking in het patroon ter plaatse direct ten oosten van het Prinsentheater achter het begin van de Noorderbuitensingel.
- 6 Het grote binnenterrein gelegen tussen de Tuinbouwdwarsstraat (westzijde) en de Moesstraat (oostzijde) met een deels nog groen en open karakter en diverse bebouwing die deel uitmaakte van de Rooms-katholieke enclave in dit gebied met een voormalige school, een klooster en een jongens- en meisjespatroonaat.
- 7 De Noorderstationsstraat als historische toegangsweg en ontwikkelingsas naar het Noorderstation (1885) en omgeving.
Oorspronkelijk van belang als stations-as, maar door het verhogen van de spoorlijn en het Noorderstation en het doortrekken van de Noorderstationsstraat is de stedenbouwkundige samenhang tussen straat en station grotendeels verdwenen.
- 8 Het villaparkachtige gedeelte ten westen van het Noorderplantsoen, begrensd door de Oranjesingel, de Koninginnelaan, de Wilhelminakade en de Nassaulaan en de strook aaneengesloten bebouwing langs de Oranjesingel ten noorden hiervan, bestaande uit herenhuizen (periode circa 1910-1920).
Kenmerkend is de ruime opzet van de percelen, de gebogen straten met laanachtig karakter door de aanwezige boombeplanting, de aanwezigheid van veel groen (voor- en achtertuinen, heggen en dergelijke) en de bebouwing, voornamelijk bestaande uit enkele en dubbele villa's uit het Interbellum (1920-1940).
- 9 Het centrale assenkruis als hoofdstructuur van de Oranjewijk, gevormd door de Prinsesseweg (noord-zuid) en de Nassaulaan/het Nassauplein (oost-west), als skelet van de buurt.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

- 10 De centrale oost-westas van de Oranjebuurt, bestaande uit:
 - de Nassaulaan met een brede met heesters beplante groene middenberm, hoogwaardige complexmatige architectuur van drie bouwlagen met platte daken en verhoogde hoekblokken en groene voortuinen;
 - het Nassaplein met in het midden een langgerekte komvormige vijverpartij met halfronde beëindiging aan de westzijde. De inrichting wordt gevormd door kades, walkanten, trappen, gemetselde muurtjes en bloembakken, ontworpen door Gemeentewerken (S.J. Bouma). Het plein wordt omzoomd door overwegend aaneengesloten complexmatig ingevulde woningcomplexen van drie lagen met platte daken in een verstrakte versie van de Amsterdamse School en een stel populieren aan de kopse, westkant van het plein.
- 11 Het licht gebogen en brede profiel met groene middenberm van de Prinsesseweg als hoofdstructuur van de buurt en oorspronkelijk onderdeel van het algemeen Uitbreidingsplan van Mulock Houwer.
- 12 De pleinvormige afwijking in het stratenpatroon tussen de Prinsesseweg en de Koninginnelaan - het Albertine Agnesplein met Albertine Agnesstraat - met complexen particuliere woningbouw, karakteristiek voor de Interbellum-periode (1920-1940).
- 13 Het tuindorpachtige karakter van de Johan Willem Frisostraat ten oosten van de Prinsesseweg met groene, door ligusterhagen omzoomde voortuinen en de toepassing van helderrode baksteen in het complex en de rode pannendaken.

Monumenten

Voor elke aanpassing/wijziging aan monumenten moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De monumenten kennen elk hun eigen beschermingsregime: de rijksmonumenten volgens de Monumentenwet van 1988 en de gemeentelijke monumenten op grond van de Erfgoedverordening van 2010. De monumenten staan ook aangegeven op de CultuurWaardenKaart (zie het eind van deze paragraaf).

Graaf Adolfstraat 73, voormalige kleuterschool	Gemeentelijk monument
Koninginnelaan 117, 119 (onderdeel Pythagoras)	Rijksmonument
Louise Henriettestraat 3/ 3a - 37/ 37a (Pythagoras)	Rijksmonument
Moesstraat 2 (voormalige politiepost)	Rijksmonument
Moesstraat 20 (voormalig klooster)	Gemeentelijk monument
Moesstraat 39	Gemeentelijk monument
Nassaulaan 2	Rijksmonument
Nassaulaan 4 en 4b	Rijksmonument
Nassaulaan 6 en 6I	Rijksmonument
Nassaulaan 23 - 29 (oneven)	Gemeentelijk monument
Noorderstationsstraat 42/ 42a	Gemeentelijk monument
Oranjesingel 5, 6	Gemeentelijk monument
Oranjesingel 13, 14	Rijksmonument
Oranjesingel 15	Rijksmonument
Oranjestraat 1	Gemeentelijk monument
Stadhouderslaan 2/2a - 20/20a (onderdeel Pythagoras)	Rijksmonument
Zwarteweg 19 (voormalige kleuterschool)	Gemeentelijk monument

Beeldbepalende panden en complexen

Binnen het plangebied bevindt zich een groot aantal beeldbepalende panden/complexen, die met elkaar het karakteristieke eigen beeld van beide buurten sterk bepalen. Deze staan aangegeven op de CultuurWaardenKaart (zie de afbeeldingen hierna).

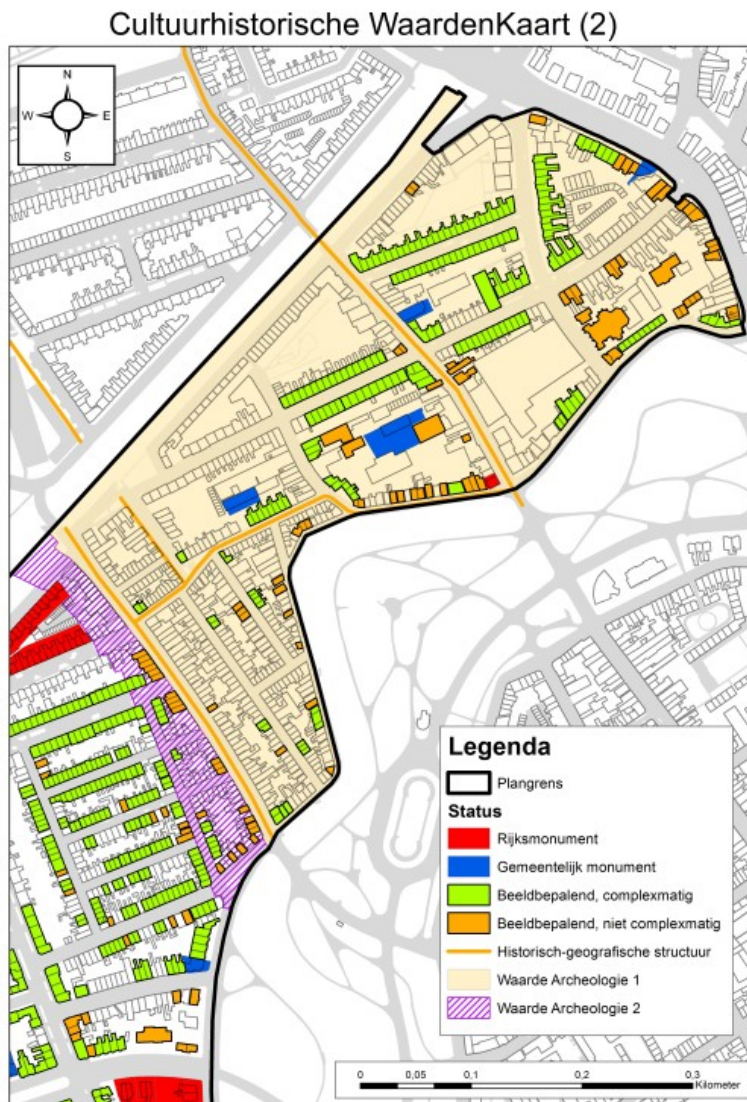
Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Cultuurhistorische WaardenKaart (1)



vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Bescherming van waardevolle structuren, gebieden en gebouwen

De belangrijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuren, gebieden en bebouwing worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van de op de verbeelding aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen. De bestemmingsgrenzen leggen de bestaande wegen- en bebouwingstructuur vast, alsmede de belangrijkste groengebiedjes en de vijver in het Nassauplein. De bebouwingseisen

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

zoals de bouwgrenzen en de bouw- (en goot)hoogte bieden een verdere bescherming. Op deze wijze wordt recht gedaan aan het behoud (en herstel) van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Los van het bestemmingsplan gelden voorts eisen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast zijn de Monumentenwet 1988 en de Welstandsnota van belang.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 3 De bestaande ruimtelijk - functionele structuur

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Stedenbouwkundige hoofopzet

Het plangebied bestaat uit twee buurten, de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt. De grens tussen beide buurten ligt over de Koninginnelaan en dwars door het bouwblok tussen de Verlengde Grachtstraat en de Oranjestraat.



*De grens tussen Oranjebuurt en Noorderplantsoenbuurt
(op de afbeelding aangegeven door middel van de rode onderbroken streep)*

De stedenbouwkundige opzet van de buurten verschilt sterk. Daarom worden beide buurten apart beschreven.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Stedenbouwkundige hoofdpzset

Noorderplantsoenbuurt

De Noorderplantsoenbuurt is een stedelijke woonbuurt op steenworp afstand van de oude binnenstad. De binnenstad en de buurt zijn slechts gescheiden door het Noorderplantsoen. De eerste bebouwing stamt uit de eerste helft van de 18^{de} eeuw. Stukje bij beetje ontstond de Noorderplantsoenbuurt. Langzaam ontwikkelde zich de stedenbouwkundige hoofdpzset met gesloten bouwblokken, zoals die nu nog steeds zichtbaar is in de buurt. In het begin van de 20^{ste} eeuw was de buurt min of meer voltooid. Daarna is hier en daar bebouwing vervangen en zijn sommige functies veranderd. Maar in de hoofdpzset is de buurt hetzelfde gebleven.

De buurt wordt doorsneden door twee relatief brede straten in noordzuidrichting: de Moesstraat en de Kerklaan. Zij zijn van oudsher de uitvalsroutes vanuit de oude stad naar het noorden en tevens de hoofdassen van de buurt. De meeste bijzondere functies als detailhandel en horeca liggen aan deze straten. Aan de overige straten wordt hoofdzakelijk gewoond. De belangrijkste verbindingen tussen beide hoofdassen liggen in oostwest richting: dit zijn de Tuinbouwstraat in het midden van de buurt en de Grachtstraat en Noorderbuitensingel langs het Noorderplantsoen. De overige straten zijn van een lagere orde.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Oranjebuurt

Bepalend voor de stedenbouwkundige hoofdopzet van de Oranjebuurt is de vierdeling door twee kruisende hoofdassen: de Prinsesseweg in noordzuidrichting en de Nassaulaan met in haar verlengde het Nassaplein en de Nassastraat in oostwestrichting. Beide hoofdassen zijn ruim opgezet en hebben voor het grootste deel gescheiden rijbanen met groene middenbermen met bomen en ter plaatse van het Nassaplein een vijver. Evenwijdig aan de Prinsesseweg ligt de Koninginnelaan. Deze laan heeft een relatief brede rijbaan met aan weerszijden trottoirs met groenstroken en bomen. Ze vormt een secundaire as van de buurt.

Het profiel van de overige, smallere woonstraten staat in contrast met het profiel van de hoofdassen. Door de harmonische overgangen in bouwhoogtes bij de kruisingen en door de grote samenhang in architectuur is er echter een grote binding zichtbaar tussen beide type straten. De woonstraten hebben een eigen beslotenheid door de insnoering van het profiel aan het begin en het eind.

De groenstructuur versterkt de stedenbouwkundige ordening van de buurt. Het Reitdiep met zijn groene oevers en het Noorderplantsoen zijn lange 'groene' lijnen in de stad. Zij begrenzen de buurt aan de zuid- en oostkant. Ze spelen op stedelijk niveau een rol en zijn daarmee van de eerste orde. De Prinsesseweg en de Nassaulaan/Nassaplein met hun middenbermen met gras en bomenrijen zijn van de tweede orde. De smallere woonstraten zijn van de derde orde. Bij de bredere middengedeelten hebben de woningen voortuintjes.

Het grootste deel van de Oranjebuurt bestaat uit gesloten bouwblokken. Uitzondering daarop is het zuidoosten van de buurt. Het deel ten oosten van de Koninginnelaan sluit nauw aan op het Noorderplantsoen. Het is ruim opgezet en er staan voornamelijk enkele en dubbele villa's met ruime tuinen rondom. Langs de Wilhelminakade staan vier appartementenblokjes als stadsvilla's in het groen.

3.1.2 Randen van het plangebied

Noordoostrand

De bebouwing aan de Noorderstationsstraat is heel divers. Komend vanuit het noorden zijn eerst een rij met gestapelde woningen te zien, afgewisseld met grondgebonden woningen van drie lagen hoog met een plat dak. De woningen staan terug gerooid en hebben voortuinen. Dichterbij het Noorderplantsoen staat de bebouwing direct aan het trottoir. De bouwhoogte is hier gevarieerder: bebouwing van één laag tot vier lagen hoog met een kap en plat afgedekte panden van twee of drie lagen hoog wisselen elkaar af. Waar de Noorderstationsstraat aantakt op de Nieuwe Ebbingestraat heerst meer bedrijvigheid. Hier bevinden zich een café, winkels en bedrijven.



Noordoostrand: Noorderstationsstraat

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Zuidoostrand

De bebouwing aan de Noorderbuitensingel, de Grachtstraat en de Oranjesingel is gericht op het Noorderplantsoen. De gesloten bebouwing aan de Noorderbuitensingel en de Grachtstraat is overwegend één of twee lagen hoog met een kap, enkele uitzonderingen daargelaten. Opvallend is het grote aandeel aan lage arbeiderswoningen uit de tijd van voor de ontmanteling van de vesting in 1874. De woningen staan direct aan het trottoir. Enkele woningen hebben een eigen stoep met een hekwerk. De rijbaan is smal. Aan de overkant van de weg ligt het ruime, groen ingerichte Noorderplantsoen. De rijbaan van de Oranjesingel is veel breder. De bebouwing bestaat hier alleen nog uit twee lagen met een kap en heeft een statiger aanzien. De woningen hebben voortuinen. Tussen de Oranjestraat en de Wilhelminakade staan enkele, dubbele en driedubbele villa's met ruime tuinen rondom. Door de ruime opzet van de bebouwing en de grote hoeveelheid groen is de grens tussen de wijk en het Noorderplantsoen open van karakter. Hierdoor verloopt de overgang tussen beiden geleidelijk.



Zuidoostrand: Grachtstraat en Oranjesingel

Zuidrand

Het Reitdiep vormt de grens tussen de Oranjebuurt en de Schildersbuurt. Langs het Reitdiep ligt de Wilhelminakade. De bebouwing met villa's aan de Oranjesingel zet zich om de hoek met de Wilhelminakade even door. Daarna staan tussen de Koninginnelaan en de Prinsesseweg eerst vier appartemententorentjes van zes lagen hoog als stadsvilla's in het groen. Erachter bevindt zich aan de Regentessestraat een gesloten wand van plat afgedekte, grondgebonden eengezinswoningen van drie lagen hoog. De stadsvilla's en de eengezinswoningen vormen samen een duidelijke rand van de wijk. De rij eengezinswoningen zet zich verder door in een appartementenblok van vier lagen hoog op de hoek met de Prinsesseweg.



Zuidrand: Wilhelminakade

Aan de andere kant van de Prinsesseweg zien we hetzelfde beeld. Bebouwing van vier lagen hoog vormt een duidelijke rand van de wijk. Tussen de Prinsesseweg en de Amalia van Solmsstraat gaat het om appartementen met winkels op de begane grond. Voorbij de Amalia van Solmsstraat staan grondgebonden eengezinswoningen.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Het wegprofiel van de Wilhelminakade bestaat uit een rijbaan met vrijliggende fietspaden en trottoirs aan weerszijden. Langs het Reitdiep liggen brede groene oevers met bomen, ingericht ten behoeve van de hier liggende woonschepen. In het groen staan kleine schuurtjes. De wallekanten vallen net buiten dit bestemmingsplan. Hiervoor geldt het bestemmingsplan 'Openbaar Vaarwater'. Vanaf de Prinsesseweg verwijdt het profiel van de Wilhelminakade en het Reitdiep zich naar het westen toe. De bebouwing en de rijbaan krijgen steeds meer afstand tot het water, zodat er ruimte is voor groene gazons tussen de rijbaan en het water. Een vrijliggend fietspad duikt hier onder het spoor door en verbindt de wijk met Paddepoel.

Noordwestrand

De verhoogde spoorlijn Groningen-Delfzijl ligt langs de noordwestkant van het plangebied. In het talud staan veel bomen en struiken. Daardoor vormt de spoorlijn een groene wal. De spoorlijn is een fysieke en een verkeerskundige barrière tussen de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt enerzijds en Paddepoel en de Concordiabuurten anderzijds. Autoverkeer kan de buurten hier alleen via de Prinsesseweg of de Noorderstationsstraat verlaten. Verder zijn er drie fietsverbindingen: langs het Reitdiep, via de Kerklaan en via de Moesstraat.

Aan de zuidwestkant staat tussen de Stadhouderslaan en de Graaf Adolfstraat een monumentale basisschool uit 1932 met later toegevoegde uitbreidingen. Eén daarvan bevindt zich half verdiept in de grond en heeft een grasdak, waardoor een verhoogd liggend, openbaar gazon is ontstaan. Verderop staan langs de gehele Stadhouderslaan, zowel ten zuidwesten als ten noordoosten van de Prinsesseweg, complexmatig gebouwde, gestapelde woningen. Ze zijn deels twee lagen hoog met een kap en deels drie lagen en plat afgedekt. Sommige woningen hebben voortuinen. Ten westen van de Prinsesseweg staat de bebouwing nog op enige afstand van het spoor. Tussen de rijbaan en de spoordijk liggen kleine parkeerterreintjes tussen de gazons. Aan de andere kant van de Prinsesseweg staan de woningen dicht op het spoor. Deze woningen zijn onderdeel van het monumentale 'Pythagoras'-complex, dat ingeklemd ligt tussen de Stadhouderslaan en de Louise Henriëttestraat. Tussen de rijbaan en het talud van de spoordijk liggen volkstuintjes verscholen in het groen.

Ten oosten van de Kerklaan verandert het beeld. Aan de Tuinbouwstraat staat nog één complexmatig gebouwd blok met gestapelde woningen van deels twee lagen hoog met een kap en deels drie lagen met een plat dak. De rijbaan ligt dicht op het spoor, zodat er langs de spoordijk minder ruimte is voor bomen en struiken. De groene invulling bestaat hier voornamelijk uit laag struikgewas tegen de spoordijk en een hekwerk begroeid met klimplanten. In het trottoir voor de woningen is daarentegen juist meer ruimte voor openbaar groen.

Aan de Kalverstraat staat een rij grondgebonden eengezinswoningen uit 1994. Deze zijn drie lagen hoog en hebben een plat dak. De woningen hebben geen voortuinen. Van extra openbaar groen is hier geen sprake. De Parallelweg tussen de Moesstraat en de Noorderstationsstraat is binnen het plangebied het meest noordelijke deel van de westrand. De bebouwing is hier weer veel gevarieerder. De woningen hebben eigen voortuintjes. Moderne, plat afgedekte en grondgebonden eengezinswoningen van drie lagen hoog staan tussen oudere panden van één of twee lagen hoog met een kap. Tot slot staat op de hoek met de Akkerstraat een appartementencomplex van twee tot op de hoek vierenhalf lagen hoog.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Noordwestrand: Stadhouderslaan (links) en Kalverstraat

3.1.3 Noorderplantsoenbuurt op onderdelen

Hoofdassen: Kerklaan en Moesstraat

De Kerklaan en de Moesstraat vormen de twee hoofdassen van de buurt. Aan de Kerklaan bevinden zich allerlei functies als wonen, winkels, horeca en galeries door elkaar. De detailhandel concentreert zich vooral in het stuk tussen de Kloosterstraat en de Zwarteweg. De bebouwing is zeer gevarieerd in hoogte: van één tot drie lagen, meestal voorzien van een kap, soms plat afgedekt. Noemenswaard zijn de souterrainwoningen aan weerszijden van de Kloosterlaan. Op de hoek met de Louise Henriëttestraat stond tot 2002 een garagebedrijf. Hier bevindt zich nu een pand van drie tot vier lagen hoog met een plat dak. In het pand wordt gewoond. Op de begane grond bevindt zich een galerie.

Ook aan de Moesstraat bevinden zich diverse functies door elkaar. Detailhandel is hier minder vertegenwoordigd. Het accent in het winkelaanbod ligt aan de Kerklaan. De bebouwing aan de Moesstraat is gemiddeld genomen hoger. Ook hier staan nog de kleine arbeiderswoningen van één laag met een kap, maar ook panden van vier tot vierenhalf lagen hoog. Aan de noordwestkant is er een pand voor begeleid wonen uit 1997. Op de begane grond zit een fietswinkel. Opvallend is de voormalige Wolters-Noordhoff drukkerij. Deze is in 1986 verbouwd tot oefen-, studio- en kantoorruimtes voor culturele instellingen op de begane grond met daarboven woningen.



Twee hoofdassen: Kerklaan en Moesstraat

Akkerstraat / Koolstraat / Tuinbouwstraat / Tuinbouwdwarsstraat / Veldstraat (oostzijde) / Zwarteweg (noordzijde)

De panden zijn hier hoofdzakelijk twee lagen hoog met een kap of drie lagen hoog met een plat dak. De Akkerstraat, Koolstraat en Tuinbouwstraat zijn groen ingericht met bomen. Het profiel van de Tuinbouwstraat is ter plaatse van de kruising met de Akkerstraat verbreed. Hier liggen pleintjes met kleine plantsoentjes met bomen. De woningen in de Akkerstraat ten noorden van de Tuinbouwstraat hebben groene voortuinen. De Tuinbouwdwarsstraat is daarentegen heel stenig ingericht. Er staan nauwelijks bomen. Voortuinen ontbreken.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

In de straatwanden bevinden zich enkele onderdoorgangen naar achtergelegen binnenterreinen. In de voormalige school- en bedrijfspanden op deze binnenterreinen wordt nu vaak gewoond.

Aan de Akkerstraat staan twee bijzondere panden in de vorm van de voormalige Wolters-Noordhoff drukkerij en de Noorderkerk. In beide panden zijn nu culturele instellingen gehuisvest. Op de verdiepingen van de drukkerij wordt gewoond. Het is de bedoeling dat ook de kerk wordt verbouwd tot wooneenheden. Achter de Moesstraat 22 staat een voormalig rooms-katholiek zusterhuis, nu in gebruik als cursuscentrum voor zingeving en spirituele groei. Op de verdieping wordt gewoond.



Wolters-Noordhoff en Noorderkerk

Onder de meest recente ontwikkelingen in dit deel van de Noorderplantsoenbuurt valt het rijtje van vijf woningen uit 2000 aan de Veldstraat. Verder is in 2005 een complexje van zeven woningen gebouwd aan het begin van de Tuinbouwstraat. Vroeger stond hier de drukkerij van Hoitsma.

De binnengebieden zijn ruim. Meestal staan hier bijzondere gebouwen als scholen of een kerk. Of ze zijn gevuld met garageboxen voor de omliggende woningen. De bouwblokken Akkerstraat / Parallelweg / Moesstraat / Koolstraat en Moesstraat / Kalverstraat / Tuinbouwdwarsstraat / Tuinbouwstraat hebben groene binnengebieden. Deze zijn openbaar toegankelijk en bieden speelruimte aan kinderen.

Zwarteweg (zuidzijde) / Kleine Grachtstraat / Kleine Bergstraat / Noorderdwarsstraat / Bergstraat / Rijskampenstraat / Veldstraat (westzijde)

De stedenbouwkundige opzet van dit deel van de Noorderplantsoenbuurt is kleinschaliger. De bouwblokken zijn smaller. Er staan vooral woningen van één laag met een kap, de voormalige moeskers- en koemelkerswoningen. Ook de straten zijn smal. Ruimte voor voortuinen en bomen is er niet. Wel hebben veel woningen geveltuintjes, waardoor de straten vaak toch een groen karakter hebben. De binnenterreinen zijn gevuld met de tuinen van de omliggende woningen. Grote binnenterreinen zoals in het hiervoor behandelde deel van de buurt zijn er niet. De Zwarteweg is ingericht als woonerf. Waar de Kleine Bergstraat, Veldstraat en Zwarteweg samenkomen, ligt een groen ingericht pleintje.

Bijzondere bebouwing is het complexmatig gebouwde blokje arbeiderswoningen aan de Bergstraat. Verder staat achter de bebouwing aan de Zwarteweg een monumentale, voormalige kleuterschool van één tot twee lagen hoog. De school is verbouwd tot woning en via een brede doorgang in de straatwand van de Zwarteweg bereikbaar.

Selwerderstraat / Verlengde Grachtstraat / Plantsoenstraat / Kloosterstraat

Dit gebied is door particulieren ontwikkeld. Toch heeft het een sterk planmatig karakter. Het heeft een helder rechthoekig stratenpatroon. Daarmee wijkt het af van de rest van de Noorderplantsoen- buurt.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

De oudste bouwblokken aan de Baanstraat, Kolfstraat, en Selwerderdwarsstraat en omgeving bestaan overwegend uit rijen woningen van één laag met een kap zonder voortuin en een ingesloten achtertuin. Ook hier zijn de straten smal en hebben veel huizen een geveltuintje. Ruimte voor openbaar groen is er nauwelijks. Toch staan hier en daar bomen in het trottoir. De jongere bouwblokken aan de bredere Kloosterstraat bestaan vooral uit gestapelde woningen van twee lagen met een kap. Langs de hele straat staan bomen.



Baanstraat en Kloosterstraat

Louise Henriëttestraat / Stadhouderslaan

De bebouwing is hier twee lagen hoog met een kap of drie lagen hoog met een plat dak. Tussen beide straten staat het onlangs gerenoveerde, monumentale 'Pythagoras'-complex. De woningen hebben voortuinen. In de Louise Henriëttestraat staan bomen.



Louise Henriëttestraat en Stadhouderslaan (Pythagorascomplex)

3.1.4 Oranjebuurt op onderdelen

Hoofdassen: Prinsesseweg en Nassaulaan / Nassauplein / Nassaustraat

De Prinsesseweg is een belangrijke verkeersroute, die de wijken Paddepoel en Selwerd met de binnenstad verbindt. De weg heeft een breed profiel met in het midden een brede groene middenberm met gras en bomen. Aan weerszijden liggen een rijbaan, een parkeerstrook, een vrijliggend fietspad en een trottoir. Aan de Prinsesseweg wordt vooral gewoond. Op de hoeken met de dwarsstraten bevinden zich hier en daar bijzondere functies. De overwegend complexmatig gerealiseerde bebouwing met gestapelde woningen staat direct langs de trottoirs. Tussen de Wilhelminakade en de Graaf Adolfstraat bestaat deze uit drie lagen met een plat dak en verderop uit twee lagen met een kap. Laatstbedoelde woningen zijn in eigendom van woningbouwverenigingen.

De Nassaulaan, het Nassauplein en de Nassaustraat vormen de hoofdass dwars op de Prinsesseweg. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing met gestapelde woningen van drie lagen hoog met een plat dak.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Uitzondering daarop zijn villa's en de school ten oosten van de Koninginnelaan. De Nassaulaan heeft hier een zeer groen karakter. In de trottoirs staan grote bomen. De villa's aan de zuidkant van de laan hebben grote tuinen rondom. De school aan de overkant staat terug ten opzichte van de rooilijn. Ten westen van de Koninginnelaan verbreedt het profiel zich. Hier liggen aan weerszijden van een groene grasberm met bomen rijbanen en brede trottoirs. De bebouwing in het midden van de straat ligt terug ten behoeve van voortuinen.

Aan de westkant van de Prinsesseweg gaat de Nassaulaan over in het Nassaplein. Het profiel wordt nog breder. In het midden ligt een groen plein met een vijver met stenen kades en trappartijen en een speelterrein. Rondom het plein staan grote bomen. Het plein eindigt in een halfronde gevelwand met een doorsteek naar de Nassastraat. De Nassastraat is ingericht als een route voor langzaam verkeer. Hij verbindt het Nassaplein met de Wilhelminakade.



Twee hoofdassen: Prinsesseweg en Nassaulaan/Nassaplein

Secundaire as: Koninginnelaan

De bebouwing aan de Koninginnelaan heeft een gevarieerd karakter in bouwhoogte en architectuur. Ten zuiden van de Dillenburglaan en de Regentessestraat staan dubbele villa's aan de ene kant en stadsvilla's aan de andere kant in het groen. Tot aan de Oranjestraat en de Graaf Adolfstraat bevinden zich gestapelde woningen van drie lagen hoog met een plat dak. De bebouwing is veelal per enkele of dubbele eenheid ontwikkeld. Ten noorden van de Oranjestraat en de Graaf Adolfstraat staan weer de grotere complexen van de woningbouwverenigingen. Dit zijn gestapelde woningen van twee lagen met een kap. Aan weerszijden van de Koninginnelaan liggen trottoirs met groenstroken en bomen.



Secundaire as: Koninginnelaan

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Ten zuiden van Nassaulaan en Nassauplein

Ten zuiden van de Nassaulaan en het Nassauplein is de bebouwing gevarieerd. Ten oosten van de Koninginnelaan ligt een ruim opgezet, groen villabuurtje met de enkele en dubbele villa's van twee lagen en een kap. De Ernst Casimirlaan en de Adelheidstraat zijn echte woonstraten. De gevelwanden zijn gesloten. Er staan verschillende complexmatig gebouwde blokken met vooral grondgebonden woningen. Aan beide uiteinden van de Ernst Casimirlaan bevinden zich gestapelde woningen. De bebouwing varieert van één of twee lagen met een kap tot twee lagen met een plat dak. De woningen hebben voortuinen. In de trottoirs staan bomen.



Villabuurt en Ernst Casimirlaan

Ten noorden van Nassaulaan en Nassauplein

Ten noorden van de Nassaulaan staan de grotere complexen met gestapelde woningen van de woningbouwverenigingen. De bebouwing is in hoofdlijnen twee lagen hoog en heeft een kap. De straatwanden zijn lang. Toch hebben ze een zeer gevarieerd karakter. Op veel punten is de bebouwing verbijzonderd door ophoging tot drie lagen, vaak met een kap in de dwarsrichting. Deze verbijzonderingen zitten vaak op de hoeken. Of ze vormen een ritmische onderbreking van een straatwand (Graaf Adolfstraat en Johan Willem Frisostraat). In het midden van de straatwanden ligt de bebouwing vaak terug gerooid. Over het algemeen is er weinig openbaar groen. Slechts enkele straten hebben bomen in de trottoirs. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanwezigheid van voortuinen omzoomd door lage hagen.

Een bijzonder element is het Agnesplein ten noorden van de Johan Willem Frisostraat. In het midden van het plein ligt een plantsoentje met speeltoestellen. In de hoek van het plein bevindt zich een voormalig schoolgebouw. Hierin wonen nu buitenlandse studenten. Tussen de Graaf Adolfstraat en Stadhouderslaan staat de eerder genoemde monumentale school. Het bouwblok Prinsesseweg / Johan Willem Frisostraat / Stadhouderslaan heeft een zeer ruim, groen binnenterrein met een fijne speeltuin. Hier staat ook een gebouw met maatschappelijke voorzieningen zoals het buurtcentrum.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



*Johan Willem Frisostraat en binnenterrein bouwblok
Prinsesseweg / Johan Willem Frisostraat / Stadhouderslaan/Oranjestraat*

De Oranjestraat hoort bij de Oranjebuurt. Qua bebouwing sluit de straat meer aan bij de Noorderplantsoenbuurt. Woningen van één en twee lagen met kap wisselen elkaar af. Ter plaatse van de voormalige wasserij uit 1905 is in de jaren '90 van de vorige eeuw een complexje van zeven woningen gerealiseerd. Zij zijn drie lagen hoog en hebben een plat dak. De woningen hebben geen voortuinen. In de trottoirs staan bomen.

3.1.5 Binnenterreinen

De binnenterreinen van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt zijn deels geprivatiseerd en deels semi-openbaar. De meeste binnenterreinen zijn behoorlijk dicht bebouwd. Er zijn ook een paar ruime en groene binnenterreinen. Deze bieden onder andere speelruimte aan kinderen en hebben daarmee een buurtfunctie. Het karakter van de groene binnenterreinen moet als zodanig in stand blijven.

(Verdere) verdichting van de binnenterreinen is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Belangrijk is, dat binnen de bouwblokken een aantrekkelijk leefklimaat met licht en ruimte gegarandeerd blijft, zowel voor de bewoners van het blok als voor flora en fauna. Extra bebouwing kan overlast of aantasting van de privacy voor de omgeving opleveren. Bovendien levert extra woonruimte vaak parkeer-, stallings- en/of ontsluitingsproblemen op. Daarnaast hebben sommige binnenterreinen een buurtfunctie. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden op de binnenterreinen zijn dan ook beperkt. Op de binnenterreinen is bebouwing in de vorm van bijgebouwen onder voorwaarden toegestaan. Het oprichten en in gebruik nemen van bebouwing op de binnenterreinen ten behoeve van een (zelfstandige) woonfunctie is niet mogelijk. Echter, indien op grond van het nu nog vigerend bestemmingsplan een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals voor het bouwblok Stadhouderslaan/Kerklaan/ Louise Henriëttestraat, dan zijn de bouw mogelijkheden uit deze vergunning in het voorliggend plan meegenomen.

3.1.6 Toekomstige ontwikkelingen

Hoek Moesstraat / Parallelweg

Op de hoek van de Moesstraat en de Parallelweg bevindt zich een opening in het verder gesloten bouwblok met de Koolstraat en de Akkerstraat. De open plek is ingericht met struiken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk deze hoek te bebouwen; dit was reeds mogelijk op grond van het tot nu toe vigerend bestemmingsplan.

Omgeving Herman Colleniusbrug

In de toekomst zou de verkeerskundige inrichting van de kruising Prinsesseweg-Wilhelminakade-Herman Colleniusstraat kunnen wijzigen. Om alle mogelijkheden open te houden, ligt op het meest zuidelijke deel van de groene middenberm van de Prinsesseweg de bestemming Verkeer. Onder deze bestemming kunnen ook groenvoorzieningen worden aangelegd.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

3.2 Wonen

Woningtypen, bevolking en huishoudtypen: goed gelegen afwisseling

Het plangebied Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt heeft de typische kenmerken van een wijk van voor de oorlog dichtbij het centrum: een gemêleerd gebied van de stad met vooral kleine woningen. Het aantal inwoners is 6584 (2012).

Het gebied kent een sterke begrenzing met een afwisselende dynamiek: spoor, water en een doorgangsroute naar het noorden van de stad en verder. Buiten de drukke randen en de Prinsesseweg als route door de wijk heen is het een besloten gebied met afwisseling in woonsferen. Het gebied is aantrekkelijk door zijn ligging dichtbij het centrum en grenzend aan het Noorderplantsoen.

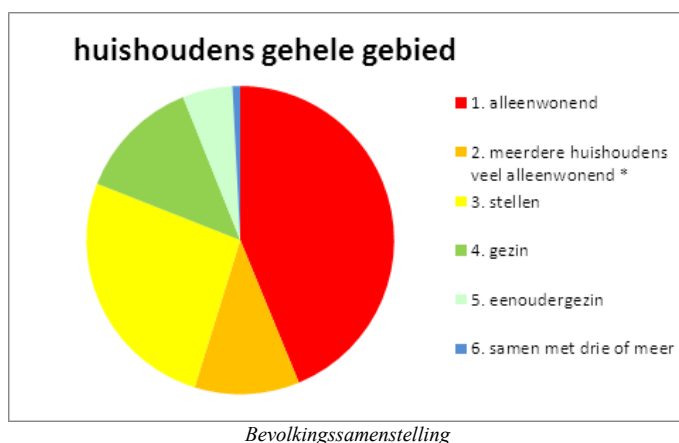
De verschillende woonduurcategorieën komen gemiddeld over het gehele gebied overeen met het gemiddelde in de gemeente; er zijn iets meer mensen die er lang (bijvoorbeeld langer dan 10 jaar) wonen dan in de gemeente als totaal.

In de buurten bestaat de nodige variëteit in het woningbestand. Ruim een vijfde deel van de woningen is van na de oorlog. De gestapelde woningen zijn vooral boven-/benedenwoningen, en eenderde van de woningen is niet gestapeld (rijenwoning). Er is een behoorlijke spreiding over alle oppervlakte-categorieën, ook de grotere. De categorie die het meeste voorkomt zijn de woningen tussen de 60 en 80 m² (ruim eenderde deel).

Ongeveer 45% wordt bewoond door eigenaar-bewoners. In de Oranjebuurt zijn er veel corporatiewoningen en in de Noorderplantsoenbuurt is meer sprake van particuliere verhuur. In circa 11% van de woningen wonen meerdere huishoudens, meestal alleenwonenden, met name aan de Tuinbouwstraat.

Er zijn hier ook mogelijkheden om 'op stand' te wonen (bijvoorbeeld aan de Nassaulaan met zijn brede profiel en het Nassaplein).

Er is ook afwisseling in bevolking: de samenstelling ligt dichtbij het stedelijk gemiddelde. 33% van de huishoudens wordt gevormd door bewoners tussen de 20 en 29 jaar. Er is een toename te zien van het aantal huishoudens, alsmede in relatie daarmee een gestage toename van het aantal alleenwonenden. Bewoning door stellen, eenoudergezinnen en oudere alleenstaanden neemt licht af. De groep tweoudergezinnen blijft ongeveer gelijk.



Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Beleidskader

In de Structuurvisie Stad op Scherp (2009) zijn concepten uitgewerkt voor een vitale en levendige stad. De gemeente wil de groei van een compacte stad in het groen blijvend faciliteren. In februari 2010 is als uitwerking van de structuurvisie een nieuwe structuurvisie Wonen vastgesteld: 'Kwaliteit van Wonen'. Hierin zijn de volgende thema's benoemd:

- ÿ Ieder huishouden in de stad woont naar zijn eigen zin.
- ÿ Nieuwbouw in de stad moet gericht zijn op wat nog ontbreekt; nadruk op drie doelgroepen voor nieuwbouw: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen. Qua type woonmilieu ligt de prioriteit bij binnenstedelijke en groen-stedelijke woonmilieus (Groepen Samen in de stad en Ruim & buiten, Onderzoek Woonmilieus in Stad, juni 2011).
- ÿ In de bestaande woningvoorraad ligt het accent van het gemeentelijk beleid op duurzame energie en energiebesparing en het borgen van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen door beperking van de energielasten.

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

- ÿ Er wordt gestreefd naar evenwichtige wijken met een eigen karakter. Hierbij is de woonmilieubenadering van de gemeente en de corporaties een mogelijk hulpmiddel. (bovengenoemd onderzoek).
- ÿ Meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en het faciliteren van bewonersinitiatieven.

In de Oranjebuurt/ Noorderplantsoenbuurt zijn geen (grote) nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw te verwachten. Wel is mogelijke verbetering van de energetische kwaliteit van woningen van corporaties en particulieren te verwachten. Alle schilwijken kennen een intensieve bebouwing. Om de huidige woonkwaliteit te bewaren, dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven.

3.3 Bedrijvigheid

De Oranjebuurt en Noorderplantsoenbuurt liggen in de relatieve nabijheid van de binnenstad, maar toch heerst in een groot gedeelte van de buurten relatieve stedelijke rust. Commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca, dienstverlening) zijn in beperkte mate aanwezig en concentreren zich in enkele radiaalstraten, zoals de Kerklaan, de Prinsesseweg en de Moesstraat, met een supermarktovereenkomst aan de Wilhelminakade.

De Kerklaan en Moesstraat hebben altijd een gemengd karakter gehad, met een afwisseling van wonen en commerciële functies. De aanwezige voorzieningen hebben een sterk wijkverzorgend karakter. Uitwisseling tussen wonen, bedrijvigheid, detailhandel (met een maximum van 200 m²) en zakelijke dienstverlening dient in deze straten mogelijk te zijn, ook met het oog op de wijk economie. Het toegestane aantal horecavestigingen in de Kerklaan is acht conform het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent ten opzichte van de situatie in 2013 dat twee extra vestigingen mogelijk zijn, echter uitsluitend in de vorm van horeca-2 (restaurants), c.q. een relatief lichte vorm van horeca, omdat leefbaarheid een belangrijk afwijkcriterium is.

De Prinsesseweg en de Koninginnelaan kennen een beperktere aanwezigheid van commerciële functies en een grotere nadruk op wonen. De bedrijvigheid is voornamelijk gevestigd in hoekpanden. Met dit bestemmingsplan wordt deze situatie in stand gehouden. Een afwijkcriterium voor horeca-2 in een aantal hoekpanden is opgenomen.

Werken aan huis

Meer en meer worden in de laatste jaren beroepen aan huis uitgeoefend dan wel kleinschalige bedrijvigheid aan huis gevestigd. Dit wordt nog eens onderstreept door de toename van inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel en onderzoeken in het kader van de ontwikkeling van de wijk economie die de laatste tijd landelijk wordt gepubliceerd. Dit is in de Noorderplantsoenbuurt en Oranjebuurt in nog sterkere mate het geval: de stedelijke locatie gecombineerd met het woningaanbod trekt een bewonersprofiel dat meer dan gemiddeld ondernemend is ingesteld. In het licht van deze trend en het feit dat burgers meer en meer tot mengvormen van ZZP (Zelfstandige Zonder Personeel)-activiteiten en loondienst neigen om in hun bestaan te voorzien, worden in dit bestemmingsplan aan huis verbonden beroepen bij recht toegestaan alsmede, na toepassing van een afwijkcriterium, kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Voorwaarde is dat de woonfunctie in stand blijft en de bedrijfsmatige bezigheden ondergeschikt blijven aan het wonen.

3.4 Voorzieningen

In de Noorderplantsoenbuurt en Oranjebuurt bevinden zich diverse voorzieningen. Zo zijn er enkele scholen, een kinder-/buitenschoolse opvanginstelling, een theater-/kunstinstituut en een buurtcentrum.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

3.5 Verkeer

Verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral op gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke wegenstructuur, het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

In het kader van het landelijke concept 'Duurzaam Veilig' zijn in de gemeentelijke nota 'Kalm aan en rap een beetje' alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

Autostructuur

De Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt liggen ten noordwesten van de binnenstad van Groningen en worden ingeklemd door het Noorderplantsoen, het Reitdiep en de spoorlijn Groningen - Delfzijl / Roodeschool. De Prinsesseweg en de Wilhelminakade zijn de gebiedsontsluitingswegen (50 km/ uur), die beide buurten verbinden met de diepenring en de wijk Paddepoel. Via de routes Prinsesseweg / Zonnelaan / Pleiadenlaan en de Kraneweg / Friesestraatweg kan men de westelijke ringweg bereiken. De Prinsesseweg en de Wilhelminakade zijn niet alleen belangrijke ontsluitingswegen voor het plangebied, maar vervullen ook een functie in de ontsluiting van de binnenstad.

Alle overige wegen binnen het gebied zijn erftoegangswegen (30 km/uur), waar verblijven centraal staat. De overgang van een gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg is zo vormgegeven, dat de weggebruiker wordt gewezen op het veranderde snelheidsregime en het te verwachten verkeersgedrag. In de meeste gevallen is deze overgang vormgegeven als een inritconstructie.

Parkeren

Net als in andere oudere stadsdelen, neemt de parkeerdruk en daarmee de overlast toe. Oorzaken zijn de beperkte beschikbaarheid van parkeercapaciteit, een toename van het autobezit en een toename van het aantal parkeerders van elders. Dit zet de leefbaarheid, aantrekkelijkheid, duurzaamheid en bereikbaarheid van de stad onder druk.

Op verzoek van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt heeft het college op 19 maart 2014 besloten om betaald parkeren in te voeren in de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt. Het zuidelijke deel van de Oranjebuurt heeft reeds een betaald-parkeren-regime. Het noordelijke deel van de Oranjebuurt komt daar nu bij met hetzelfde regime als in het zuidelijke deel. Voor de Noorderplantsoenbuurt geldt het regime voor meer uren per dag. De verwachte ingangsdatum is 1 januari 2015.

Voorts wordt ook het gebruik van parkeergarages wordt gestimuleerd.

Fietsstructuur

In de beleidsnota Fietsverkeer 2000 wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. In het plangebied behoren de Prinsesseweg, de Wilhelminakade en het Jaagpad tot de hoofdstructuur. De Nassaulaan behoort tot de secundaire fietsstructuur. Met uitzondering van de Nassaulaan beschikken al deze wegen over fietspaden of -stroken. Het Jaagpad is een geheel vrij liggend fietspad.

3.6 Openbare ruimte

De Oranjebuurt en Noorderplantsoenbuurt bevatten de volgende groenelementen, die de stedenbouwkundige opzet van de buurten completeren.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Groen aan de randen

- ÿ Het Noorderplantsoen begrenst de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt aan de oostkant. Dit voor Groningen misschien wel belangrijkste park is ontstaan op de oude stadswallen. Het Noorderplantsoen is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, maar de groene uitstraling van het park bepaalt voor een groot deel de sfeer aan de zuidrand van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt.
- ÿ De spoorlijn Groningen-Sauwerd begrenst de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt aan de westkant. Het groen rondom dit spoortracé vormt een belangrijke verbinding in de Stedelijke Ecologische Structuur.
- ÿ Aan de zuidkant van de Oranjebuurt ligt het Reitdiep. De oever hiervan is groen ingericht en gedeeltelijk als tuin in gebruik door woonbootbewoners. De oever is een verbinding in de Stedelijke Ecologische Structuur.
- ÿ De Noorderstationsstraat begrenst de Noorderplantsoenbuurt aan de noordkant. Een bomenhoofdstructuur begeleidt deze straat. Zie hiervoor het Bomenstructuurplan.

Bomenstructuurvisie 'Sterke stammen'

De bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen' is in februari 2014 vastgesteld. De bomenstructuurvisie vormt een wensbeeld voor de toekomst. Er wordt een onderscheid gemaakt in hoofd- en nevenstructuur. Voor de hoofdbomenstructuur zullen bewoners worden uitgenodigd om mee te denken in het bepalen van de gewenste structuur. In buurten en wijken bepalen bewoners mede de inrichting en gebruiksmogelijkheden van de nevenbomenstructuur. Op het moment dat in een straat de bomen moeten vervangen, worden buurtbewoners uitgenodigd om keuzes te maken in het aantal te planten bomen, de plek van de bomen en de soort(en) bomen.

Stadsdeel Oude wijken

De Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt maken onderdeel uit van de Oude wijken. In dit stadsdeel is een menging aan functies aanwezig: wonen wordt afgewisseld met bedrijven of winkels. Delen van de woonbuurten zijn gebieden met bijzondere waarde.

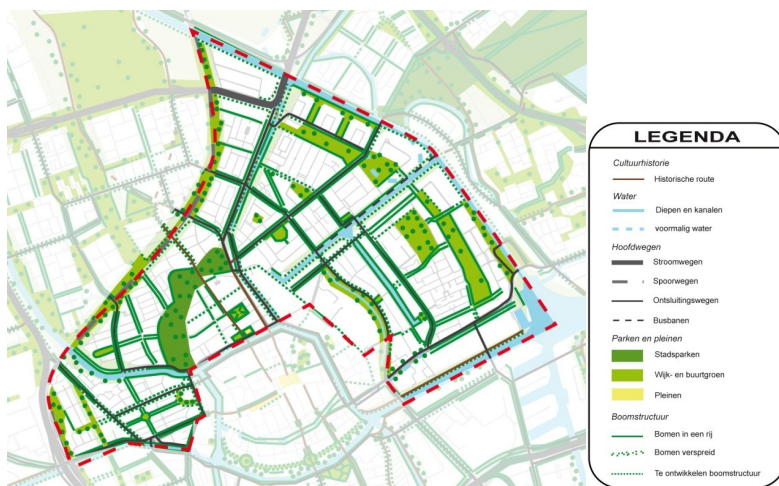
De bomenstructuur

Echt karakteristiek voor de Oude Wijken zijn de lindelanen. Steeds terugkerende accenten in de boomstructuur zijn de groepen Italiaanse populieren op de koppen van vijvers of kruisingen en pleinen. Maar ook haagbeuken zijn toegepast. Verder zijn er bijzondere straten, zoals de Prinsesseweg met de karakteristieke zuileiken en de Nassaulaan met een steeds veranderend profiel.

Te ontwikkelen hoofdboomstructuren in de Oranjebuurt – Noorderplantsoenbuurt zijn de Kalverstraat, Parallelweg en Moesstraat. Boomstructuren die versterkt moeten worden zijn de Wilhelminakade en Noorderstationsstraat.

In de oude wijken zijn naast de straten met een hoofdbomenstructuur straten aanwezig die onderdeel uit maken van de nevenstructuur, daarvoor is een keuzepalet gemaakt (zie 'Sterke Stammen').

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Bomenstructuurvisie "Sterke Stammen"

Groen pleintje en binnenterreinen

In de Oranjebuurt en Noorderplantsoenbuurt bevinden zich een groen pleintje en enkele groene binnenterreinen. Deze binnenterreinen zijn van belang op buurtniveau en voor de omliggende woningen. Ze voorzien veelal in speelvoorzieningen. Het betreft:

- het Albertine Agnesplein, een groen pleintje aan de voorzijde van de woningen met enkele speelvoorzieningen;
- het binnenterrein van het bouwblok Akkerstraat / Koolstraat / Parallelweg;
Dit binnenterrein met speelvoorzieningen grenst aan de achterzijde van de omliggende woningen.
- het binnenterrein van het bouwblok Moesstraat / Tuinbouwstraat / Kalverstraat;
Dit binnenterrein grenst eveneens aan de achterzijde van de omliggende woningen. Het bevat een jeu de boulesbaan en een klein parkje.
- het binnenterrein van het bouwblok Prinsesseweg / Johan Willem Frisoiaan / Stadhouderslaan.
Ook dit binnenterrein grenst aan de achterzijde van de omliggende woningen. Het bevat speelvoorzieningen en een buurtcentrum.

Ecologische groenstructuur

Het plangebied kenmerkt zich door een vrij hoge mate van versterking. De oppervlakten groen binnen in de wijk zijn beperkt en bestaan uit enkele groene binnenterreinen, achtertuinen en boomstructuren langs wegen. Het Noorderplantsoen aan de oostzijde betreft een ecologisch kerngebied. Aan de noordzijde ligt een groenzone langs het spoor en aan de zuidwestzijde langs het Reitdiep. Al deze gebieden betreffen ruimten met ecologische waarden en behoren tot de vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES) evenals tot de vastgestelde Basisgroenstructuur.

Ecologisch gezien zijn het dus de boomstructuren, 'binnengroentjes', randen en tuinen van het plangebied die bijdragen aan het stedelijke groene weefsel. De groene binnenterreinen liggen achter de Johan Willem Frisostraat, de Koolstraat, de Tuinbouwstraat en achter de Noorderbuitensingel. Daarnaast zijn het de boomstructuren, zoals langs de Prinsesseweg, het Nassaplein, de Nassaulaan, de Koninginnelaan en de Akkerstraat. Hier staan verschillende - waaronder monumentale - boomsoorten, alsmede struiken en nectarplanten. In deze groenelementen leven (deel) populaties van onder andere verschillende en beschermde vleermuissoorten, egels, muizen, vlinders en vogelsoorten.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hetzelfde geldt, zij het in mindere mate, voor de zeer vormenrijke natuur van de stoeptegels- of geveltuinjes, zoals langs de Zwarteweg. Stoeptegeltuinjes en gevelbegroeiingen leveren voedsel voor vogels, bijen en vlinders, beschutting en nestgelegenheid. Opvallend zijn de klimopbegroeiingen die in deze wijk relatief meer lijken voor te komen. Klimop levert veel nectar en voedsel alsmede nestgelegenheid voor vogels. Het is daarom een doelsoort van het stedelijk gebied. Indien vleermuisverblijfplaatsen of vliegroutes aanwezig zijn, zijn deze locaties of trekroutes beschermd. Langs de Akkerstraat is een nieuwe ecologische groenverbinding geprojecteerd, terwijl die van de Moesstraat (huidige SES kaart) komt te vervallen, omdat er weinig groen in deze straat is te vinden en te realiseren.



-  **Basisgroenstructuur** = Groene openbare ruimte, waar de gemeente in de eerste instantie verantwoordelijk voor is. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en completering van de samenhang in het netwerk.
-  **Nevengroenstructuur** = Overige openbare ruimte, vooral op het niveau van buurt en straat, waar nadrukkelijk gestreefd wordt naar medeverantwoordelijkheid en participatie van bewoners en beheerders bij de inrichting en het beheer.

Groenstructuurvisie Groene Pepers

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Stedelijke Ecologische Structuur 2014

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan / het planvormingstraject rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

4.1 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de ontgrondingenwet en de woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig of te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan voorschriften te bevatten om eventueel archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele, op archeologische gronden geselecteerde, gebieden aan een 'omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' worden verbonden. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Bescherming

Gezien de grote kans op archeologische sporen en vondsten in de bodem van de Hondsrug, ontstaan vanaf de Steentijd, is het gebied tussen de Kerklaan en Noorderstationsstraat bestemd als 'Waarde-Archeologie 1' (zie ook de CultuurWaardenKaart in paragraaf 2.4) Bovendien staat het gebied op de Archeologische Monumenten Kaart van Nederland geregistreerd als gebied van hoge archeologische waarde. In dit gebied dient archeologisch onderzoek plaats te vinden als de bodem over een oppervlakte van meer dan 50 vierkante meter wordt verstoord en er dieper gegraven wordt dan 30 cm. De westflank van de Hondsrug, een zone ten westen van de Kerklaan, is bestemd als 'Waarde-Archeologie 2'. In dit gebied dient archeologisch onderzoek plaats te vinden als de bodem over een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter wordt verstoord en er dieper wordt gegraven dan 30 cm.

4.2 Ecologie

Gewenste ontwikkeling

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame goed functionerende groengebieden en ecologische verbindingen tussen groengebieden. De Basisgroenstructuur dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Langs de Akkerstraat staat een te ontwikkelen groenverbinding gepland. Het is gewenst om hier meer groen te creëren. Versterking van de boomstructuur zou een belangrijk onderdeel daarvan kunnen zijn.

Bij ontbrekende verbindingzones of grotere groengebieden zijn kleinere groengebieden als steppingstones of groene enclaves van belang, evenals de boomstructuren langs wegen en kades. Door hun oppervlakte en soortenvariatie hebben de 'binnengroentjes' namelijk een belangrijke ecologische waarde. Bij wijkvernieuwing of renovatie moet daarom nadrukkelijk gezocht worden deze kwaliteiten te behouden en te integreren en zo mogelijk te verbinden.

Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute.

Inrichting en beheer dient bij voorkeur afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Stedelijk gebied.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt
40

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Overige aandachtspunten

De bouwwijze van huizen in dit stadsdeel kenmerkt zich veelal nog door traditionele dakopbouw met dakpannen. In beschikbare holten leven waardevolle stadsdieren, zoals gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. Binnen dit plan zijn veel gierzwaluwkolonieplaatsen aanwezig, onder andere in de Ernst Casimirlaan, de Johan Willem Frisostraat, de Selwerderstraat, de Louise Henriëttestraat, de Tuinbouwstraat, de Moesstraat en de Noorderstationsstraat. De Oranjebuurt behoort tot de stadswijken met de hoogste aantallen gierzwaluwbroedplaatsen. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Ook de huismus is in dit stadsdeel nog goed vertegenwoordigd. Alle nestplaatsen van deze soorten zijn beschermd en moeten bij sloop of renovatie gecompenseerd worden. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het überhaupt noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van dakvegetaties, zoals bij de Nassauschool en Buurtcentrum Prinsesseweg 44-1 is gebeurd. Deze dragen in een intense stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de duurzaamheid.

Wet en regelgeving

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet en aan het stedelijke ecologisch beleid. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur Koningslaagte bedraagt circa twee kilometer, de afstand tot het Leekstermeergebied circa drie kilometer. Gezien het conserverend karakter van het voorliggend plan, de afstand tot de betreffende gebieden en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van dit plan op beide gebieden.

4.3 Water

Beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's. In de navolgende figuur is het beleidskader weergegeven.

Het beleid is vertaald in ambities voor de gemeente Groningen. De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

- inspelen op klimaatveranderingen;
- voorkomen en beperken van wateroverlast;
- inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen;
- verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers;
- bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers;
- verbeteren van de leefomgevingskwaliteit in de wijken;
- zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater;
- vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet	Notities stedelijk water NZV/H&A	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie

Beleidskader

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als mede-ordenend principe. Water legt verbindingen tussen de bodem, de natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest en een klein gedeelte (ten oosten van de Prinsesseweg) valt binnen het beheergebied van Hunze en Aa's. De waterschappen vervullen een adviserende en toetsende rol.

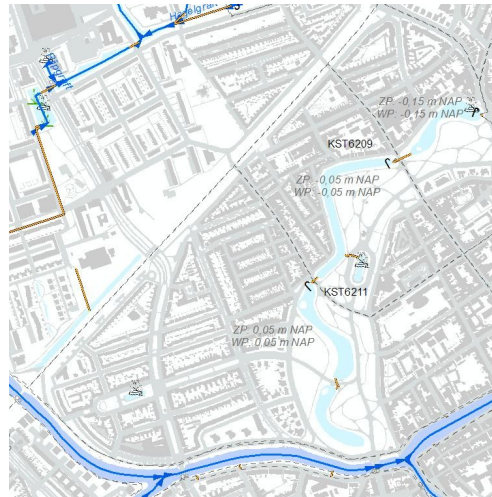
Openbare ruimte

Waterstructuur huidige situatie

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van de vijver aan het Nassaplein. Het bestemmingsplangebied grenst aan oppervlaktewater in de vorm van de vijvers van het Noorderplantsoen en het Reitdiep. De vijvers hebben allen een ander peil. De hoogste vijver (aan de kant vanaf het Reitdiep) heeft een peil van +0,05 meter en watert af naar de vijver met peil -0,15 meter NAP aan de Noorderstationstraat. Vanaf daar stroomt het via een duiker in het Oosterhamrikkanaal. Dit water, dat wordt gezuiverd in het natuurlijke filter van het bassin in het Oosterhamrikkanaal, wordt vervolgens door middel van een persleiding weer in de vijvers gepompt. Dit geheel wordt de Watermolen genoemd.

Aan de zuidkant van het plangebied ligt het Reitdiep (boezemwater) dat een peil heeft van +0,53 meter NAP. In zeer extreme situaties kan dit peil oplopen tot +1,50 m NAP. De noordelijke oever van het Reitdiep heeft een waterkerende functie.

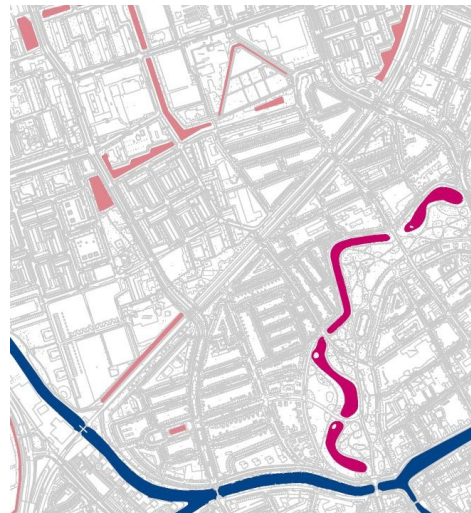
Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Waterstructuur

Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld; dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluiten aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.



Huidige waterfunctie is gelijk aan de ambitie die er voor dat gebied is

In het gebied van het bestemmingsplan komt de volgende functie voor: Stedelijk water in de vorm van

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

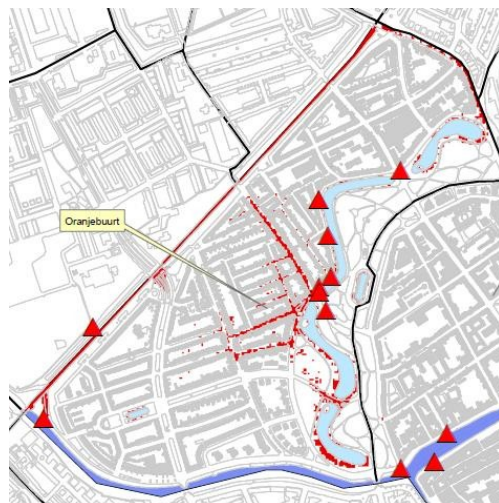
de vijver aan het Nassaplein.

Het plangebied wordt voor wat betreft water begrensd door:

- 'duurzaam stedelijk water'; dit treffen we veelal aan in of nabij nieuwe woonwijken en in kleinere stadsparken. Dit water heeft een goede waterkwaliteit. Het duurzaam stedelijk water in de vorm van de Noorderplantsoenvijvers valt onder het bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen;
- 'boezemwater'; het Reitdiep heeft een aan- en afvoerfunctie voor water op een lokale en regionale schaal. Dit water wordt in de meeste gevallen ook gebruikt voor transport over water. Het boezemwater valt onder bestemmingsplan Openbaar Vaarwater.

Waterberging

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De lagere delen in het gebied lopen risico op wateroverlast. In onderstaande figuren is de ligging van deze kritieke punten weergegeven (Bron Stedelijke Wateropgave).



Kritieke punten

Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

Water en riolering bij inbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van het toepassen van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan, afhankelijk van de uitvoering, een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en, afhankelijk van de uitvoering, voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch gezien biedt dit ook de nodige voordelen: meer ruimte en ontwikkeling voor insecten, vogels en andere flora en fauna.

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld.

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

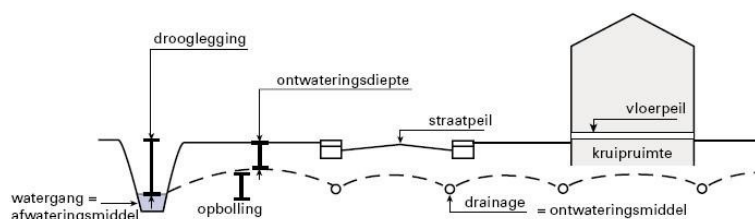
Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 meter zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 meter beneden de fundering zijn.

In onderstaande tabel staat de drooglegging per gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
plangebied (kant Reitdiep)	+ 0,53 m NAP	+ 1,40 m NAP	+0,87 m
plangebied (kant vijvers)	+0,05 m NAP	+1,40 m NAP	+1,35 m

Gesteld kan worden dat de drooglegging in het plangebied grotendeels voldoet aan de norm van 1,00 meter. Het betreft een gebied met relatief lage grondwaterstanden. Maar bij de inrichting van een kavel in de omgeving van het Reitdiep moet wel rekening worden gehouden met plaatselijk verhoogde waterstanden door opbolling van het grondwater. Hierbij dient met voldoende drainage afvoer, een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimteloze bouw) rekening te worden gehouden.



Schematische weergave grondwater, drooglegging, ontwateringsdiepte

Riolering

Binnen het plangebied ligt een gemengd riool dat regenwater en huishoudelijk afvalwater transporteert. Dit stelsel heeft een overstort aan het Reitdiep, een overstort in de vijver aan de Kerklaan en twee overstorten die zijn aangesloten op een bergbezinkbassin. Dit bassin bestaat uit een bergingszak op de bodem van de vijver die bij hevige regenval het overstortwater tijdelijk opslaat. Dit water wordt later teruggevoerd het riool in om af te voeren naar de zuivering, c.q. via de Noorderstationsstraat en vervolgens het moerriool naar het gemaal aan het Damsterdiep.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn, zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

4.4 Milieu

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit conserverend bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

4.4.1 Bedrijven

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral bij woongebieden of andere gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

In de woonbuurten Noorderplantsoenbuurt en Oranjebuurt zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 conform de beschrijving in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dergelijke bedrijven passen in een woonomgeving. In het plangebied bevindt zich één inrichting van categorie 3. Het betreft een meubelmakerij aan de Veldstraat 14 die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf in categorie 2. De voorschriften van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geeft hiervoor een handreiking. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties. In artikel 2.1 Wabo is aangegeven dat het verboden is een inrichting op te richten zonder daarbij in het bezit te zijn van een oprichtingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Barim) genoemd is als een type A- of B-inrichting. Indien het een type A- of B-inrichting is, dan is vestiging zonder melding mogelijk; als het een B-inrichting is dan is het doen van een melding verplicht.

4.4.2 Geluid

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden: wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn alle drie de bronnen relevant.

Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen als belangrijkste zoneplichtige wegen de Wilhelminakade, de Prinsesseweg en de Noorderstationsstraat. Deze zoneplichtige wegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege deze weg op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De wet heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

Industrielawaai

De geluidszone van industrieterrein Groningen West Hoogkerk liep gedeeltelijk over het plangebied. Na berekening van de huidige 50 dB(A)-contour van industrieterrein Groningen West Hoogkerk blijkt dat de geluidszone teruggelegd kan worden, omdat de etmaalwaarde van de geluidbelasting minder dan 50 dB(A) bedraagt (zie bijlage 1 bij de toelichting). In dit bestemmingsplan is de geluidszone van industrieterrein Groningen West Hoogkerk teruggelegd tot op de grens van het plangebied.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

47

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt langs de spoorlijn Groningen-Delfzijl/Roodeschool. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden is de geluidbelasting vanwege de spoorlijn op nabijgelegen woningen vaak hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De Wet geluidhinder heeft geen gevolgen voor dergelijke bestaande situaties. Net als bij wegverkeer is de Wet geluidhinder vaak wel relevant voor nieuwe situaties langs het spoor. Nieuwbouw in de buurt van het spoor is zondermeer mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor woningen. Als de geluidbelasting hoger is, dan is de bouw van woningen pas mogelijk nadat hiervoor op grond van de Wet geluidhinder ontheffing is verleend van de voorkeursgrenswaarde. De hogere waarde voor de toelaatbare geluidsbelasting vanwege het spoor mag echter niet hoger zijn dan de maximale grenswaarde van 68 dB.

4.4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In de stad Groningen voldoet de luchtkwaliteit al jaren aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Er komen geen normoverschrijdingen voor. Daarom is er geen wettelijke verplichting om te rapporteren over de luchtkwaliteit. Om de burgers toch goed te informeren is in 2012 een verslag van de luchtkwaliteit 2011 opgesteld. Voor de inhoud van dit verslag verwijzen wij naar de webpagina van de gemeente Groningen (<http://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteit/luchtkwaliteit-in-groningen>). Op basis van het verslag van de luchtkwaliteit 2011 kan geconcludeerd worden dat vanwege de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bij voorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven.

Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (1-1-2011).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

De gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er risicobronnen buiten het plangebied die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te weten:

- de provinciale weg N370 (Westelijke ringweg);
- de spoorlijn Groningen-Sauwerd.

De aanwezigheid van de spoorlijn Groningen-Sauwerd is van invloed op de externe veiligheid in het

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

plangebied. Voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Tevens geldt dat voor de spoorlijn Groningen-Sauwerd het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde ligt. In het kader van de omgevingsvergunning 'JHV Zonnelaan' (2013, bijgevoegd als afzonderlijke bijlage bij dit plan) heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen het groepsrisico voor dit spoortraject berekend (inclusief de geprojecteerde ontwikkeling aan de Zonnelaan). Op basis van deze berekening kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt. Omdat het voorliggend bestemmingsplan een actualisatieplan betreft, zal het groepsrisico door vaststelling van dit bestemmingsplan niet worden verhoogd. Een beperkte groepsrisicoverantwoording (onderzoek van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid') is daarom voldoende; deze maakt onderdeel uit van de veiligheidsstudie die als bijlage 2 is toegevoegd. De regionale brandweer heeft uit beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' het volgende geconstateerd.

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Groningen-Sauwerd zijn in het plangebied effecten mogelijk van een plasbrand, een explosie en een toxische wolk. Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid in het plangebied blijkt, dat zowel het aspect bereikbaarheid als het aspect bluswatervoorziening voldoende is. Samenvattend geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied. Wel wordt opgemerkt dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor beperkt is.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Geadviseerd wordt om (het bestuur van) deze objecten te informeren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's. Daarnaast wordt geadviseerd om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem, maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, televisie, geluidswagen, enz.).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4.5 Bodem

In het voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd. Voor dit plan is een bodeminventarisatie uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bij deze plandoelichting gevoegd.

In het plangebied komt voornamelijk de functie wonen met tuin voor. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot diffuse verontreiniging, die ontstaan is door jarenlang gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

Bronverontreiniging

Bij drie locaties in het plangebied is een geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Bij deze drie locaties is een bodemsanering uitgevoerd.

Bij de aanpak van bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen - als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming - instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen. Voor de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

50

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Diffuse verontreiniging

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied een diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt ten aanzien van koper, zink, lood, kwik en PAK's (10 VROM).

Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijken van de gebruiksregels.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1: 1500. De verbeelding is getekend conform de SVBP 2008. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel bestemmingsplan Oranjewijk (nr.384), vastgesteld op 19 november 1997, goedgekeurd op 2 maart 1998, nr. 98/1627 rrb, onherroepelijk op 23 april 1998. Daarvoor komt het voorliggend bestemmingsplan in de plaats. Naast het oude bestemmingsplan geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft de Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven, vastgesteld d.d. 28 maart 2001 onder nr. 5a, goedgekeurd d.d. 25 juni 2001 en onherroepelijk d.d. 31 augustus 2001.

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

De bestemming Centrum is gelegd op een klein deel van de Kerklaan en nabij de hoek Nieuwe Ebbingestraat-Noorderbuitensingel.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Een vergelijking tussen de bestemmingen Centrum en Gemengd

In de bestemming Gemengd is de functie wonen op de begane grond toegestaan. In de bestemming Centrum is de functie wonen op de begane grond in principe niet toegestaan (behalve daar waar deze functie zich reeds bevindt), zodat er ruimte behouden blijft voor de centrumfunctie, met name detailhandel. Om dezelfde reden zijn kantoren en bedrijven - behalve een bestaand bedrijf en de bij de centrumfunctie passende bedrijven die zijn genoemd in de Wonen-werkenlijst (bijlage 2) - binnen de bestemming Centrum niet toegestaan en in de bestemming Gemengd wel.

Zakelijke/ maatschappelijke dienstverlening is binnen de bestemming Centrum alleen op begane grond toegestaan, zodat juist in de hogere dan de eerste bouwlaag, de functie wonen behouden blijft en de uitstraling van het gebied ook 's avonds levendig blijft. Een dergelijke beperking voor dienstverlening is niet nodig binnen de bestemming Gemengd waar de functie wonen ook op de begane grond aanwezig en toegestaan is.

Wat betreft horecabedrijven: toegestaan zijn de bestaande aantallen vestigingen per straat, waarbij ook de bestaande typen vestigingen (bijvoorbeeld horeca-1, -2 of -3) het uitgangspunt zijn. Dit met dien verstande dat conform het tot nu toe vigerend bestemmingsplan het maximum aantal van 8 vestigingen in de Kerkstraat (nu feitelijk bestaand: 6) en van 3 vestigingen in de Moesstraat (nu feitelijk bestaand: 1) is toegestaan. De juridische situatie voor de toegestane aantallen bij recht verandert hier dus niet. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van horeca-2 in enkele hoekpanden, namelijk de hoekpanden met de bestemming Gemengd aan de Prinsesseweg en de Koninginnelaan. Horeca-2, met name restaurants, wordt gezien als een relatief lichte vorm van horeca.

Artikel 5 Gemengd

De bestemming Gemengd is gelegd op een groot deel van de Kerklaan en de Moesstraat en op een aantal hoekpanden (Akkerstraat, Prinsesseweg en Koninginnelaan). Hoewel binnen deze bestemming de functie wonen in het algemeen is toegestaan op de begane grond is een uitzondering gemaakt voor de typische winkelpandjes met etalages, waar nu nog niet wordt gewoond; om deze functie in dergelijke pandjes te behouden is ter plaatse op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond' gelegd.

Artikel 6 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied en enkele grotere binnenterreinen aan de noordwestzijde van het plangebied. In de regels en op de verbeelding zijn in de groenstrook langs de spoorlijn de bestaande parkeerplaatsen, nutsvoorziening en volkstuinten opgenomen.

Artikel 7 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is gelegd op de bestaande scholen, een kinder-/buitenschoolse opvanginstelling, een theater-/kunstinstelling en een buurtcentrum.

Artikel 8 Verkeer

Met de bestemming Verkeer zijn de doorgaande straten in het plangebied aangegeven.

Artikel 9 Verkeer-Railverkeer

De spoorlijn richting Delfzijl en Roodeschol vormt de westelijke begrenzing van het plangebied.

Artikel 10 Water

Binnen het plangebied is de bestemming Water uitsluitend aanwezig ter plaatse van de vijver- partij in het Nassauplein.

Artikel 11 Wonen

De bestemming Wonen geldt voor het grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Hieronder vallen ook bijzondere vormen van huisvesting, zoals kamerverhuur. Ten aanzien van kamerverhuur geldt dat het bestemmingsplan en het kamerverhuurbeleid complementair zijn aan elkaar.

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt

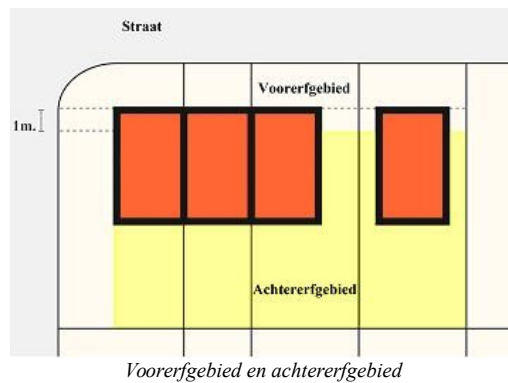
Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Het bestemmingsplan maakt deze vorm van huisvesting mogelijk en met het kamerverhuurbeleid (15%-norm) wordt hierop gestuurd. Deze norm wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Andere functies dan wonen, zoals detailhandel, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, bedrijven en horeca zijn uitsluitend toegestaan waar deze functies zich op dit moment bevinden; zij zijn op de verbeelding aangegeven.

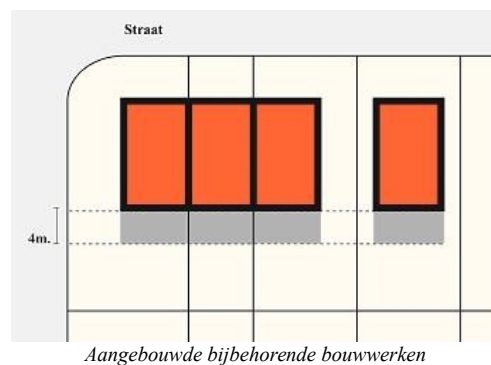
De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek, maar het is niet de intentie het gebied geheel op 'slot' te zetten. Zo worden bij de bestaande woningen aan de achterzijde royale uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit in aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt.

Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Voor de bouwmogelijkheden is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt. Bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan in achtererfgebied.

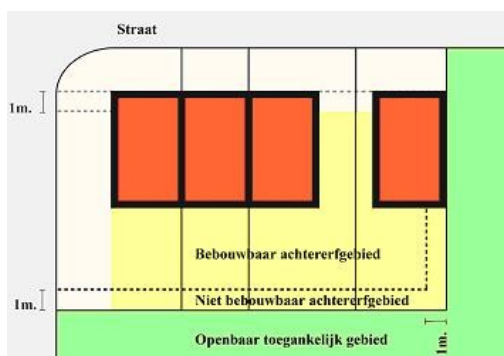


Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:
• maximaal 4 meter hoog zijn, en
• maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel.



Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter. Indien de zij- of achtererfgrens grenst aan het openbaar toegankelijk gebied moeten bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter uit deze zij- en/of achtererfgrens worden geplaatst.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Ligging aan het openbaar toegankelijk gebied

Voor alle bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied tezamen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 50 m².

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie -1 heeft ten doel aanwezige archeologische waarden te beschermen, die zich bevinden tussen de Kerklaan en de Noorderstationsstraat.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie -2 heeft ten doel mogelijke archeologische waarden te beschermen, die zich kunnen bevinden op de westflank van de Hondsrug, ten westen van de Kerklaan.

Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in één concentratiegebied binnen de Diepenring en in de tippelzone. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

Artikel 16 Algemene bouwregels

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facet-bestemmingsplan Woningplitsing bevat dit artikel een verbod om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in een woonbuurt te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m² oppervlakte) in

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

stand te laten.

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m². Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Ook voor het realiseren van een meergeneratiewoning (of mantelzorgwoning) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is echter op een tweetal punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. In onderdeel b wordt de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing verklaard.

Artikel 18 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 20 Slotregel

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

Interpretatieve gebruiksbepalingen

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden.

Wijzigingsbevoegdheid

Dit bestemmingsplan bevat geen algemene procedureregels voor wijzigingsplannen. De procedure hiervoor is nu voorgeschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en heeft rechtstreekse werking. Dit artikel regelt dat deze procedure de weg moet volgen die is voorgeschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het wijzigingsplan.

5.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak, en ook hier, synoniem gebruikt. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning en de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken*.

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een *eenpersoonsberoep*.

Op grond van de definitie van aan huis verbonden beroepen in dit bestemmingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen afwijking bij een omgevingsvergunning nodig.

Of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a. de aard van het gebruik
- b. de omvang van het gebruik
- c. de intensiteit van het gebruik

Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant, administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid .

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 11.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2).

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan op 24 januari 2013. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde, zijn toen geen stukken ter inzage gelegd, is toen evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en zijn onafhankelijke instanties niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Er is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Bewonersorganisatie Noorderplantsoenbuurt op 27 februari en 1 juli 2013. Tijdens deze bijeenkomsten is het bestemmingsplan toegelicht, zijn vragen gesteld over inhoud, opzet en procedure en zijn de volgende wensen geuit. De Noorderplantsoenbuurt wil graag: dat het karakter en de sfeer van de buurt blijft zoals deze is en zelfs versterkt wordt; dat hoger bouwen alleen mag wanneer het de buurt/het aanzicht ten goede komt en past bij de directe omgeving/ aangrenzende panden; al het groen in de wijk behouden; de binnenterreinen voor wat betreft invulling en functie beschermen, dat wil zeggen geen schaalvergroting, geen karakterwijziging, groen handhaven, speelmogelijkheid veiligstellen; betrokkenheid van de buurt bij het grote plan voor de kerk aan de Akkerstraat; het tegengaan van grootschalige studentenhuisvesting. Op 12 juni 2013 is de systematiek van het voorliggend bestemmingsplan toegelicht op een Algemene Ledenvergadering van de Noorderplantsoenbuurt.

Begin november 2013 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de bewonersorganisaties van de Noorderplantsoen- en Oranjebuurt.

Op 18 november 2013 vond een gesprek plaats met twee vertegenwoordigers van de Bewonersorganisatie Noorderplantsoenbuurt. De belangrijkste punten die aan de orde kwamen, waren de volgende.

*Begeleid wonen

De Noorderplantsoenbuurt maakt zich zorgen over het begeleid wonen dat bij recht is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie: In het bestemmingsplan is de standaardregeling voor bestemmingsplannen opgenomen, zoals deze geldt voor alle wijken in de stad.

Wanneer een concreet verzoek bij de gemeente binnenkomt om begeleid wonen in de buurt toe te staan, zal hierover - overeenkomstig de Leidraad Realiseren voorzieningen voor kwetsbare groepen – in een zo vroeg mogelijk stadium, zo veel mogelijk en zoveel als nodig is, worden overlegd met de buurt. Overigens, in overeenstemming met jurisprudentie valt in een aantal gevallen begeleid wonen ook al onder de gewone functie 'wonen'. Dit is als er geen intensieve begeleiding met maatschappelijk karakter wordt geleverd. Deze nuance is aan de bewonersvereniging van de Noorderplantsoenbuurt verduidelijkt.

*Parkeren in relatie tot afname autobezit

Gemeentelijke reactie: over afname van autobezit in de buurt is niets bekend; de opgenomen tekst is nog actueel.

*Externe veiligheid

Gemeentelijke reactie: informatie inzake het gebied langs het spoor is nu, in overleg met de brandweer, anders geformuleerd in de toelichting.

* De buurt maakt zich zorgen over grootschalige studentenhuisvesting.

Gemeentelijke reactie: Aangegeven is dat binnenkort, naast de 15%-norm, het paraplu-bestemmingsplan Woningssplitsing voor bestaande woningen op dit punt verlichting zal bieden. In de tervisieversie van bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt zal deze regeling worden overgenomen

* Overige punten betroffen hoofdzakelijk tekstuele verbeteringen.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

6.2 Inspraak

Tijdens de inspraaktermijn van vier weken zijn 11 inspraakreacties ingediend, die deels tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

In 6 inspraakreacties worden zorgen geuit over de regeling in het voorontwerp-bestemmingsplan op grond waarvan een te grote bouwhoogte en het volbouwen van binnenterreinen zou zijn toegestaan. In 4 inspraakreacties worden zorgen geuit over een beperking van de bouwmogelijkheden en/of te beperkte bouwhoogte. Eén inspraakreactie betreft de bestemming Gemengd aan de Prinsesseweg en één inspraakreactie noemt het betaald parkeren.

De inspraak heeft in hoofdzaak tot de volgende wijzigingen geleid.

Ter plaatse van de kerk aan de Akkerstraat en een pand aan de Grachtstraat is de verbeelding nauwkeuriger ingetekend. De bouwhoogte aan de Noorderdwarstraat is aangepast aan de feitelijke situatie. Voor twee panden (1 aan de Noorderstationsstraat en 1 aan de Selwerderstraat) is de bouwgrens naar achteren gelegd, zodat het toegestane bouwvolume vergelijkbaar is met wat op grond van het nu nog vigerend bestemmingsplan is toegestaan.

De bestemming Gemengd ter plaatse van Prinsesseweg 2a is conform de nu nog vigerende bestemming Wonen met de mogelijkheid van bedrijven geworden.

Paragraaf 3.5 is geactualiseerd in verband met de recente besluitvorming inzake het betaald parkeren in de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt.

6.3 Overleg

Waterschap Hunze en Aa's verzoekt in de waterparagraaf een zinsnede op te nemen over het waterpeil in extreme situaties. De gevraagde aanpassing is verwerkt.

Andere overlegreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van dit plan.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

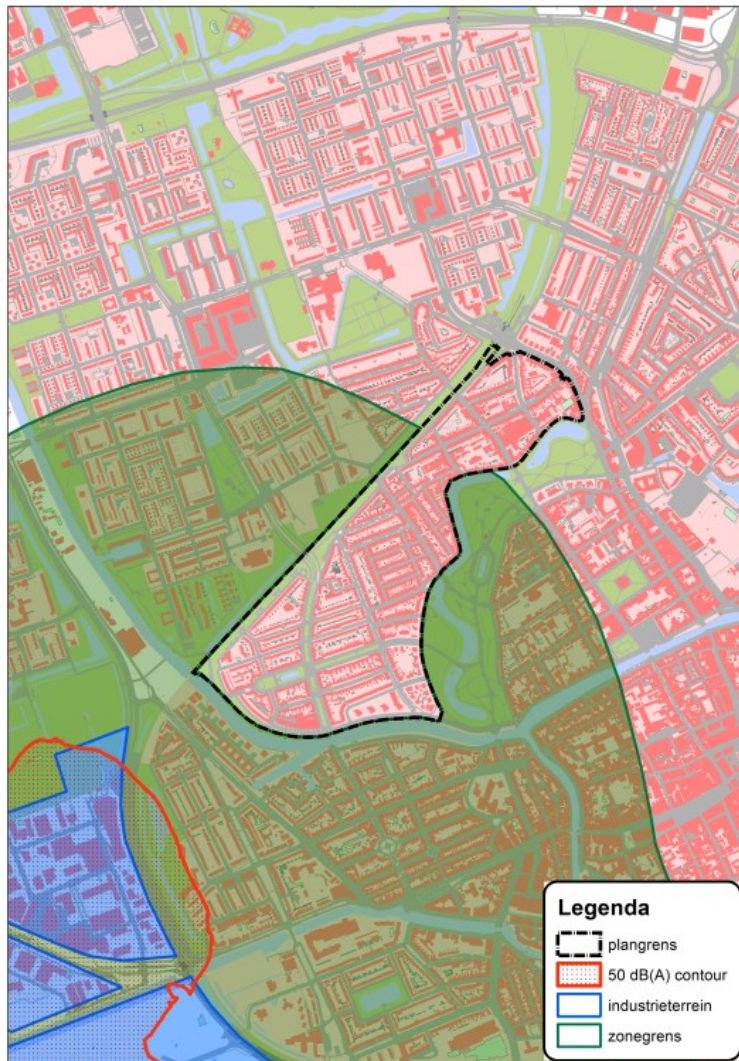
Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Industrielawaai



*Plangebied vóór aanpassing geluidszone
Industrieterrein Groningen West-Hoogkerk*

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



*Nieuwe (teruggelegde) geluidszone
Industrieterrein Groningen West-Hoogkerk*

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Bijlage 2 Externe veiligheid

1 Inleiding

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect Externe Veiligheid voor het bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt' heeft de gemeente Groningen een veiligheidsstudie uitgevoerd.

Deze studie bestaat uit de volgende onderdelen:

- een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied;
- de analyse van de invloed van risicobronnen op de veiligheidssituatie;
- de toetsing van de veiligheidssituatie aan de geldende veiligheidsnormen;
- de beoordeling van de noodzaak van een verantwoording groepsrisico.

De studie is uitgevoerd in juni 2013 ten behoeve van de beoordeling van het bestemmingsplan. De uitkomsten van de studie vormen de basis voor de externe veiligheidsparagraaf van dit bestemmingsplan (paragraaf 4.4.4).

2 Toelichting Externe Veiligheid

Definitie Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en door buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen (externen) die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

In het begrip 'risico' zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Bij externe veiligheid gaat het om ongelukken met kleine kansen en grote effecten. Het beleidsveld Externe veiligheid richt zich op de beheersing van deze risico's.

Risiconormen

De risiconormering voor externe veiligheid concentreert zich rond twee begrippen: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Hieronder worden deze toegelicht.

Het *plaatsgebonden risico (PR)* geeft het minimale wettelijke niveau voor de bescherming van individuele burgers.

Het is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval bij een risicobron, aangenomen dat de persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

In het plaatsgebonden risico zijn twee kansen verwerkt:

- de kans op het plaatsvinden van een ongeluk, waarbij een gevaarlijke stof vrijkomt;
- de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg hiervan.

Deze kans mag maximaal 1 op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn.

Met het *groepsrisico (GR)* wordt een maat gegeven voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Het is de kans per jaar dat een *groep* van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron én een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De hoogte van het groepsrisico is afhankelijk van twee factoren:

- de jaarlijkse kans dat zich een ongeval met een gevaarlijke stof voordoet;
- het aantal potentiële slachtoffers in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het GR legt een relatie tussen deze twee factoren.

3 Wettelijk kader

Inleiding

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de rijksoverheid een aantal nota's, circulaire en besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Het rijksbeleid staat niet op zichzelf. Ook de provincie Groningen en de gemeente Groningen hebben veiligheidskaders vastgesteld.

Rijksbeleid

Risicobedrijven

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Daarnaast stelt het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO-1999) eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Het BEVI verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van transportrisico's zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen'(RNVGS, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2005) en de Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, in nauwe samenwerking met VROM, 2004) verschenen. De circulaire bevat veiligheidsnormen voor het vervoer en voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Binnenkort wordt volgens de planning het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) vastgesteld. Het BTEV is vergelijkbaar met het BEVI en bevat risiconormen voor transportroutes.

Hogedruk-buisleidingen

Voor aardgastransportleidingen geldt op dit moment de Circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 1984'. VROM heeft hierin vaste veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bebouwingen. Deze circulaire wordt binnenkort vervangen door een AMvB, het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), naar analogie van het BEVI. Voor buisleidingen gelden dan geen vaste afstanden meer maar wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Groningen

In januari 2010 heeft de gemeente Groningen een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld (Beleidsregel Externe Veiligheid gemeente Groningen, 2010). Hierin geeft de gemeente Groningen aan hoe zij binnen haar grenzen met het milieuaspect externe veiligheid om wil gaan. In de visie worden randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bevat de visie een afwegingskader voor de initiatieffase van nieuwe ontwikkelingen.

Provinciaal Basisnet Groningen

Voor de provinciale wegen heeft de provincie beleid opgesteld: het beleidsstuk 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg'. De uitwerking daarvan is verwoord in 'Het provinciaal basisnet Groningen', 2010. 'Het provinciaal basisnet' bevat daarnaast aanvullende regels voor rijks- en spoorwegen ten behoeve voor extra bescherming van minder zelfredzame personen. Het betreft een robuust systeem, waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt.

4. Risicosituatie plangebied

Inventarisatie risicosituatie

De gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd.

Risicobronnen zijn:

- ÿ bedrijven/ inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd;
- ÿ transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ÿ buisleidingen voor transport van aardgas onder hoge druk en voor K1, K2 en K3-vloeistoffen.

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

De inventarisatie bestaat in eerste instantie uit het in kaart brengen van de risicobronnen in en nabij het plangebied en uit een analyse van de invloed die deze bronnen hebben voor de veiligheid.

Bedrijven/inrichtingen

Er zijn geen risicovolle bedrijven/inrichtingen binnen of nabij het plangebied aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen

Provinciale weg N370 (Westelijke Ringweg).

ÿ vervoer gevaarlijke stoffen, deel van het provinciale basisnet,

ÿ plasbrandaandachtsgebied (PAG) 30 m,

ÿ toetsingsgebied GR 200 m,

ÿ ligging: ongeveer op 250 meter buiten het plangebied aan de noordwestkant van het plangebied.

Waterwegen

Er zijn geen waterwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt binnen of nabij het plangebied aanwezig.

Spoorwegen: spoorweg Groningen-Sauwerd

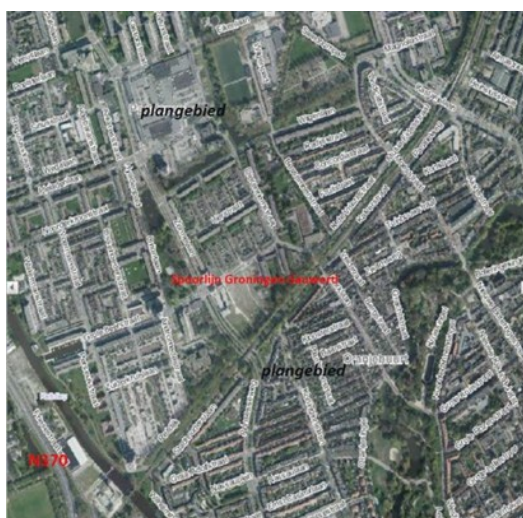
ÿ vervoer van gevaarlijke stoffen, deel van het landelijk basisnet,

ÿ Prmax 11 m,

ÿ plasbrandaandachtsgebied (PAG) 30 m,

ÿ toetsingsgebied GR 200 m,

ÿ ligging: ligt tegen de westelijke grens aan van het plangebied.



Ligging risicobronnen plangebied

Buisleidingen

Er zijn geen hogedruk-aardgasleidingen binnen of nabij het plangebied aanwezig.

Samenvatting en conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er risicobronnen buiten het plangebied die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

weten:

• de provinciale weg N370 (Westelijke ringweg),

• de spoorlijn Groningen-Sauwerd.

Vanwege de grote afstand van de provinciale weg N370 tot aan het plangebied wordt hierna alleen de invloed van de spoorlijn Groningen-Sauwerd beschreven.

5 Nader onderzoek relevante risicobronnen

Inleiding

De aanwezigheid van risicobronnen heeft consequenties voor de veiligheid van het bestemmingsplan als er harde risicocontouren (PR of PAG) of invloedsgebieden van het groepsrisico (GR) over het plangebied liggen. Zoals hiervoor beschreven valt de risicocontour en het invloedsgebied van de provinciale de spoorlijn Groningen-Sauwerd over het plangebied.

Hierna wordt deze risicobron en de invloed op het plangebied nader beschreven. Tevens wordt aangegeven of het groepsrisico moet worden verantwoord, of de hoogte ervan aanvaardbaar is en wordt toegelicht of de aanwezigheid van de risicobronnen het treffen van veiligheidsmaatregelen of het opnemen van aanvullende voorschriften noodzakelijk maakt.

De spoorlijn Groningen-Sauwerd

Ligging

De spoorlijn Groningen-Sauwerd (verbinding met Delfzijl en de Eemshaven) ligt tegen de westelijke grens van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risico

Uit berekeningen waarbij vergaande vervoersprognoses zijn gebruikt blijkt verder dat, voor het tracégedeelte Groningen-Delfzijl, het PR in de toekomst op maximaal 11 meter buiten het spoor zou kunnen komen te liggen. In deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Aan de contouren van het PR wordt in deze voldaan, hierdoor vormt deze risicobron geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Naast het PR dient ook rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand scenario. Het PAG betreft de zone waarbinnen de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen een dodelijk effect hebben. Voor de wegen en het spoor ligt deze grens op 30 meter. In deze zone mag in principe geen nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit betekent in dit geval dat er binnen 30 meter vanaf het spoor geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Aangezien er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen deze 30 meterzone, vormt deze spoorlijn geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Groepsrisico

De grootte van het invloedsgebied van het GR hangt af van de aard van de vervoerde gevaarlijke stoffen en de hiermee verbonden ongevallenscenario's. Voor de meeste ongevallenscenario's geldt dat het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Het plangebied ligt daarom voor een deel binnen het invloedsgebied van het spoor. In het kader van de omgevingsvergunning 'JHV Zonnelaan' (2013) heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen het groepsrisico voor dit spoortraject berekend (inclusief de geprojecteerde ontwikkeling). De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma RBM II.

RBM II is een risicopakket, dat specifiek is ontwikkeld voor het berekenen van risico's van het transport van gevaarlijke stoffen. RBM II heeft dezelfde basisstructuur als een generiek inzetbaar risicopakket. In RBM II wordt niet uitgegaan van vooraf berekende effectafstanden, maar worden de effectafstanden tijdens het berekenen van de risico's vastgesteld. RBM II sluit voor letselmodellen aan bij 'het Paarse Boek'. Daar waar keuzes zijn vastgelegd in het Paarse Boek gaat RBM II uit van de daar gemaakte keuzes. In overige gevallen is een zo

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

67

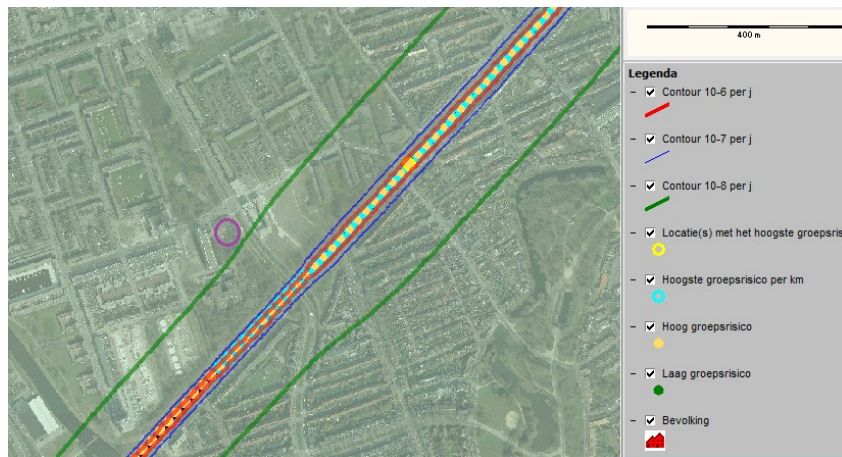
Bestemmingsplan Oranjestraat-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

reëel mogelijke keuze gemaakt.

Conform de eisen van de Circulaire RVGS is het groepsrisico berekend. Daarnaast zijn berekeningen uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen in de toekomst (prognoses). De provincie Groningen heeft t.b.v. het provinciale basisnet een prognose opgesteld van vervoersaantallen voor het spoor. Hierbij heeft men rekening gehouden met de benutting van niet ingevulde bestemmingsplancapaciteit ter plaatse van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl ('Vervoer basisnet relevante gevaarlijke stoffen over weg en spoor naar chemiepark Delfzijl en de Eemshaven', provincie Groningen, 6 mei 2008).

Resultaten groepsrisicoberekening

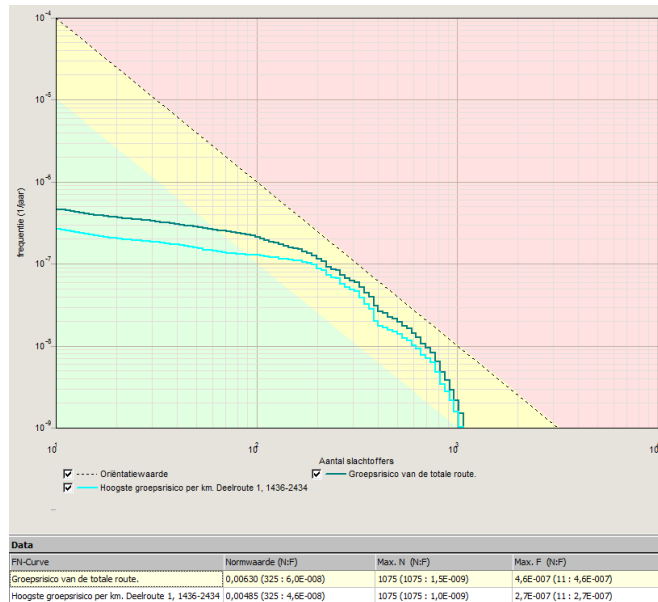
Conform de eisen van de Circulaire RVGS dient het risico per kilometer tracé te worden beschouwd. Onderstaande afbeelding laat een figuur zien van het onderzochte gebied.



Figuur 2: modelomgeving spoorlijn Groningen-Sauwerd

De navolgende figuur betreft de berekende fN-curve voor het betreffende spoortraject.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Figuur 3: fN-curve voor het spoortraject (inclusief geprojecteerde situatie)

Op basis van de fN curve in figuur 3 kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt. De berekening is gebaseerd op de huidige situatie (rekening houdend met de geprojecteerde situatie aan de Zonnelaan) en het bestemmingsplan zorgt niet voor toename van het groepsrisico. Het rekenrapport is als bijlage toegevoegd. Op grond van de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RVGS, ministeries van VenW, BZK en I&M, 2004) dient daarom een beperkte groepsrisico-verantwoording gedaan te worden. Deze beperkte verantwoording bestaat uit een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' (gedaan door de regionale brandweer) en wordt hierna uiteengezet.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de regionale brandweer Groningen het volgende advies gegeven.

Bestrijdbaarheid

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Het aspect bestrijdbaarheid is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico). Uit de beoordeling blijkt het volgende:

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoortracé Groningen-Sauwerd zijn drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (een Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion, afgekort BLEVE, is een explosie van uitzettend gas ten gevolge van het koken van een vloeistof) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's (Handreiking 'Verantwoorde brandweeradvisering', IPO, maart 2010 - worstcase scenario's) blijkt dat bij een plasbrand de 100% letaliteitsgrens op 25 meter en de 1% letaliteitsgrens op 45 meter ligt. Voor een

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

explosie is dit respectievelijk 140 en 330 meter en bij een toxische wolk respectievelijk 400 en 1.250 meter. De spoorlijn Groningen-Sauwerd ligt aan de noordwestkant direct in het plangebied. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke effecten van alle drie ongevalsscenario's mogelijk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het bestemmingsplan. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

Het spoortracé Groningen-Sauwerd is moeilijk bereikbaar vanwege de verhoogde ligging. Dit geeft beperkingen aan het snel en effectief bestrijden van incidenten op dit spoortracé. Het verhoogde spoortracé vormt ook voor het plangebied een fysieke en verkeerskundige barrière aan de noordwestkant. Autoverkeer kan het plangebied aan deze kant alleen via de Prinsesseweg of de Noorderstationsstraat bereiken en/of verlaten.

Het plangebied zelf is voldoende snel en, via de oost- en de zuidkant, in voldoende mate tweezijdig bereikbaar. Samenvattend geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Het aspect bluswatervoorziening is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Verbeteringen ten aanzien van bluswatervoorzieningen zijn te borgen in de uitvoeringsfase van het plan. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

Langs het spoor zijn slechts beperkte bluswatervoorzieningen aanwezig. Dit betekent dat voor het bestrijden van grote incidenten groot watertransport benodigd is. Hiervoor geldt een opkomst-/opbouwtijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Maatregelen om de bestrijdbaarheid langs het spoor te verbeteren, zoals meer bluswatervoorzieningen, zijn wenselijk.

In het plangebied zelf zijn voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Voor het bestrijden van grote incidenten zijn het Reitdiep en de diepenring te gebruiken als secundaire bluswatervoorziening. Het aspect bluswatervoorzieningen geeft hier geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- ÿ zelfredzaam vermogen;
- ÿ ontvluchttingsmogelijkheden;
- ÿ signaleringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Het

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

aspect zelfredzaamheid is niet ruimtelijk relevant, maar is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

In het invloedsgebied van het spoor liggen drie locaties van de Nassauschool, waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Onderstaande tabel bevat een overzicht van deze objecten. Bij een ontruiming is hier mogelijk extra hulpverlening noodzakelijk. De aanwezige personen zijn zich mogelijk niet bewust van de gevaren in de omgeving van de risicobronnen. Hierdoor is het mogelijk dat het vluchten te laat op gang komt. Om dergelijke situaties te voorkomen is in de regio Groningen de 'Risicowijzer' verspreid. Deze is tevens te vinden op www.risicowijzer.groningen.nl/risicowijzer

Objecten met verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied			
Object	Straat	Categorie	Spoor
-	-	-	-
Nassauschool	Graaf Adolfstraat 73	Overbouw + BSO	30 m
Nassauschool	Graaf Adolfstraat 73	Dislocatie	60 m
Nassauschool	Nassaulaan 5	Basisschool	370 m

Afstanden kwetsbare objecten tot risicobron; bron: Risicokaart (juni 2013)

In het kader van het bestemmingsplan worden geen nieuwe objecten gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. De overige aanwezige personen vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de brandweer om het bestuur van de Nassauschool te informeren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's, bijvoorbeeld met de 'Risicowijzer'. Daarnaast adviseert de brandweer om de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren (radio, televisie, geluidswagen, enz.).

Ontvluchttingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron (spoor) beoordeeld. Dit aspect is niet ruimtelijk relevant, maar wel te borgen bij de inrichting van het plangebied. Uit de beoordeling blijkt het volgende: Het plangebied zelf en de directe omgeving daarvan bieden meerdere vluchtmogelijkheden, die loodrecht van het spoor wegleiden. Het aspect ontvluchttingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Signaleringsmogelijkheden

Tot slot is het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor signalering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect signalering is niet ruimtelijk relevant, maar wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

Het plangebied ligt volledig in het sirenebereik van het bestaande WAS. Daarnaast is NL-Alert (alarmering via tekstberichten op mobiele telefoons) geïntroduceerd. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk.

6 Conclusie

De externe veiligheidssituatie voor het bestemmingsplan 'Noorderplantsoenbuurt-Oranjebuurt' is in beeld gebracht.

Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er risicobronnen buiten het plangebied die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te weten:

- Y Provinciale weg N370 (Westelijke ringweg),
- Y Spoorlijn Groningen-Sauwerd.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

De aanwezigheid van de spoorlijn Groningen-Sauwerd is van invloed op de externe veiligheid in het plangebied. Voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Tevens geldt dat voor de spoorlijn Groningen-Sauwerd het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde ligt. In het kader van de omgevingsvergunning 'JHV Zonnelaan' (2013) heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen het groepsrisico voor dit spoortraject berekend (inclusief de geprojecteerde ontwikkeling aan de Zonnelaan). Op basis van deze berekening kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt. Omdat dit een actualisatieplan betreft zal het groepsrisico door vaststelling van dit bestemmingsplan niet worden verhoogd. Een beperkte groepsrisicoverantwoording (onderzoek van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid') is daarom voldoende in deze.

De regionale brandweer heeft uit beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' het volgende geconstateerd.

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Groningen-Sauwerd zijn in het plangebied effecten mogelijk van een plasbrand, een explosie en een toxische wolk.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid in het plangebied blijkt, dat zowel het aspect bereikbaarheid als het aspect bluswatervoorziening voldoende is. Samenvattend geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied. Wel wordt opgemerkt dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor beperkt is.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. De brandweer adviseert om (het bestuur van) deze objecten te informeren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's. Daarnaast adviseert de brandweer om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem, maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, televisie, geluidswagen, enz.).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Bijlage 3 Bodem

Inleiding

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Noorderplantsoenbuurt-Oranjebuurt is een inventarisatie uitgevoerd inzake de bodemkwaliteit. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging;
- de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreinigingen;
- de locaties waar na sanering een zorgmaatregel van kracht is en er mogelijke gebruiksbepalingen zijn;
- de diffuse bodemkwaliteit zoals vastgesteld in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd actualisatieplan. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd. De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. De inventarisatie is uitgevoerd op 19 januari 2013. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar www.eloket.groningen.nl. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien bij de gemeente.

Bestaande situatie gehele gebied

In het plangebied komt voornamelijk de functie wonen met tuin voor. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging. Bronverontreiniging is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot diffuse verontreiniging, die ontstaan is door jarenlang gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens

De uitgevoerde inventarisatie

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het informatiesysteem Squit van de gemeente Groningen. In het systeem Squit zijn in ieder geval die locaties opgenomen:

- die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging;
- waar sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging:
 - een historisch geval: ontstaan voor 1987;
 - nieuwe bodemverontreiniging: ontstaan na 1987;
- waar een bodemsanering is uitgevoerd en waar eventuele nazorgmaatregelen of gebruiksbepalingen van kracht zijn.

Hierna is een lijst opgenomen met de in Squit opgenomen locaties die binnen het betreffende plangebied liggen. Op basis van deze inventarisatie is de beoordeling uitgevoerd.

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen.

Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek in ieder geval bij de aanvraag van een Wabo-vergunning noodzakelijk. Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

Verdachte locaties

Uit de Squit-lijst blijkt dat binnen het plangebied diverse locaties aanwezig zijn die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden. Het kan ook zijn dat in een eerder bodemonderzoek is vastgesteld, dat er bodemverontreiniging aanwezig is, waarvan het vermoeden bestaat dat bij nader onderzoek een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt geconstateerd.

Binnen het plangebied bevinden zich voornamelijk (voormalige) bedrijfsterreinen, (voormalige) tanks, dempingen en ophogingen.

Ernstige bodemverontreinigingen en saneringen

Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig verminderd. Een bodemsanering is dan nodig om de locatie weer geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Binnen het plangebied bevinden zich drie locaties waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld. De locaties, de sanering en de eventuele gebruiksbeperkingen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Locatie code	Locatie naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd *	Zorg na sanering
GR0014000 22	Oranjestraat 21-23	Urgent	Ja	4
GR0014000 54	Kalverstraat 1-17	Ernstig, niet urgent	Ja	4
GR0014003 16	Tuinbouwdwarsstraat	Urgent	ja	4

Zorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen na sanering: 4= monitoring grondwater

* Bij functiewijzigingen zal nagegaan moeten worden of de sanering voldoende uitgevoerd is voor het beoogde gebruik.

Diffuse bodemverontreiniging

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft geleid tot diffuse, niet tot een bron te herleiden bodemverontreiniging.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Groningen heeft beleid voor de toepassing van grond en baggerspecie opgesteld (Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodembodem, raadsbesluit 61 van 16 december 2009). Onderdeel van het beleid is een bodemkwaliteitskaart die inzicht geeft in de diffuse bodemkwaliteit.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied, met uitzondering van de parameters lood en PAK, lager is dan de betreffende 'Achtergrondwaarde' Voor de parameters koper, zink, lood, kwik en PAK ligt de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit tussen de 'Achtergrondwaarde' en de 'Maximale Waarde Wonen'.

Toepassen grond of baggerspecie

De Nota Bodembeheer stelt regels voor het toepassen van grond of baggerspecie. Het eventueel toepassen of afvoeren van grond dient gemeld te worden bij het Agentschap (<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>). De beoordeling van de melding en het toezicht ligt bij de gemeente Groningen.

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Voor meer informatie wordt verwezen naar de site milieu.groningen.nl

Inventarisatielijst Squit

Locatiecode	Locatiennaam	Vervolg-taak	Lopende fase	NA 1987	Hoofdcategorie
GO001400110	Akkerstraat 95 - 171, vml Wolters-Noordhoff	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001400276	Wilhelminakade, vml. nr. 11 - 12	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001400346	Noorderstationsstraat 8	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001400362	Nassaulaan 4	uitvoeren aanvullend NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400407	Oranjesingel 13	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400425	Oranjesingel 8	opstellen SP	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400430	Noorderbuitensingel 12 - 12a	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001400446	Noorderbuitensingel 36	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001400482	Moesstraat 16 - 20	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Huidig)
GO001400516	Moesstraat 8/1 - 8/39	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400527	Moesstraat 50/1 - 52/4	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400636	Veldstraat 1 - 9	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Huidig)
GO001400638	Zwarteweg 19	uitvoeren NO	Potentieel ernstig	N	Overig
GO001400710	Wilhelminakade, voormalig OW-terrein/ Dikema Staal	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001400715	Wilhelminakade 41 - 51	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001400739	Wilhelminakade 70 - 79 / Nassaustraat 7 - 19	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001400743	Prinsesseweg 2/1 - 2/16 / Wilhelminakade 20 - 29	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Huidig)

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt

75

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

GO001400768	Tuinbouwstraat 3	uitvoeren historisch onderzoek	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400848	Tuinbouwdwarsstraat 12	uitvoeren historisch onderzoek	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001400964	Koolstraat, trace	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001400965	Parallelweg 38 - 39	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001401047	Tuinbouwstraat 101	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001401117	Kerklaan 12	uitvoeren historisch onderzoek	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001401123	Baanstraat 2	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001401229	Tuinbouwdwarsstraat 23 - 23a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Huidig)
GO001401273	Graaf Adolfstraat 73	voldoende onderzocht	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001401274	Stadhouderslaan, nabij nr. 79	Uitvoeren aanvullend NO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001401288	Kleine Grachtstraat 4	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001401290	Kerklaan, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001401317	Kerklaan 47	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001401467	Noorderstationsstraat, percelen nabij spoorbaan	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001401536	Veldstraat 12	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Huidig)
GO001401760	Grote Beerstraat, dempingen Paddepoel zuidoost	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Demping/ ophogingen
GO001401928	Moesstraat, dempingen Concordiabuurt e.o.	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001401934	Nassaulaan, dempingen Oranjewijk-zuid	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001401944	Noorderbinnen singel, dempinge	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Demping/ ophogingen

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

	n stadsgracht				
GO001402015	Prinsesseweg, dempingen Oranjewijk-noord	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001402117	Tuinbouwstraat, dempingen Noorderplantsoenbuurt	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001402195	Moesstraat 46	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402409	Noorderstationstraat 16 - 18	Uitvoeren aanvullend NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402523	Wilhelminakade, hoek Oranjesingel	Uitvoeren historisch onderzoek	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402647	Stadhouderslaan, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001402720	Kerklaan 34	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Demping/ ophogingen
GO001402721	Kerklaan 70	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Huidig)
GO001402722	Moesstraat 12 - 14	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Huidig)
GO001402723	Moesstraat 24	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402724	Noorderbuitensingel 5	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402725	Noorderbuitensingel 20	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402734	Kerklaan 76 en Stadhouderslaan 1	uitvoeren aanvullend NO	Potentieel spoed	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402735	Tuinbouwdwarsstraat 2 - 4	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402736	Tuinbouwdwarsstraat 19	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001402808	Akkerstraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GR001400015	Akkerstraat 1 - 77, vml remise GVB	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GR001400022	Oranjestraat 21 - 23	Uitvoeren aanvullende sanering	Urgent, sanering binnen 5-10 jaar	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GR001400054	Kalverstraat 1 - 17 / vml Parallelweg	Uitvoeren aanvullende sanering	Ernstig, geen spoed	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

GR001400060	Louise Henriettestraat 1a - 1e	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Brandstof verkoop punten
GR001400061	Noorderstationsstraat 40 en achterliggend terrein	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GR001400073	Koninginnelaan 119	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GR001400096	Wilhelminakade, vml nr. 18	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Brandstofverkooppunten
GR001400140	Wilhelminakade 52 - 69	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GR001400158	Veldstraat 14 - 16	voldoende onderzocht	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	N	Brandstofverkoop punten
GR001400220	Tuinbouwdwarsstraat 22 - 24	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GR001400285	Noorderstationsstraat, NS-emplacement Noord	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GR001400316	Tuinbouwdwarsstraat 1 - 7, 11, 13 / Grachtstraat 12 - 18	Uitvoeren aanvullende sanering	Ernstig, spoed, risico's wegnemen en uiterlijk saneren voor 2015	N	Tanks
GO001403412	Kruisingel, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403421	Wilhelminakade, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403442	Zwarteweg, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403458	Moesstraat, trace	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403532	Kruisingel, Noorderplantsoen	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403534	Noorderstationsstraat 46	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001403541	Nieuwe Ebbingestraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403587	Noorderstationsstraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403592	Reitdiep / Balkgat, waterbodem	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403620	Graaf Adolfstraat, naast nr. 73	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403688	Noorderbinnensi	voldoende	Niet ernstig,	N	Overig

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

	ngel, waterbodem Noorderplantsoe n	onderzocht	plaatselijk sterk verontreinigd		
GO001403693	Baanstraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403736	Moesstraat / Nwe Kijk in't Jatstraat VSTI	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403785	Albertine Agnesplein, achter nr. 9 en 11	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403812	Moesstraat / Noorderbuitensin gel	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403816	Tuinbouwstraat 30	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403878	Noorderbinnensi ngel, Noorderplantsoe n	voldoende onderzocht	Onverdacht/Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403905	Plantsoenstraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403930	Zonnelaan, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001404152	Stationsplein - Zernikelaan, Tramlijn 1	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001405265	Noorderstationss traat 48	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405369	Kalverstraat, speelplaats	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001405419	Akkerstraat 26	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405425	Bergstraat 48 - 48a	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405426	Bergstraat 52 - 54	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfster rein (Voormalig)
GO001405427	Bergstraat 69 / Kleine Bergstraat 30 - 32	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfster rein (Voormalig)
GO001405444	Dillenburglaan 3	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405445	Dillenburglaan 4	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405446	Dillenburglaan 5	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405447	Dillenburglaan 6	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

GO001405461	Grachtstraat 5	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405477	Kerklaan 92 - 92a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Huidig)
GO001405478	Kerklaan 103 - 103b	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405480	Kolfstraat 16	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405481	Koninginnelaan 1	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405482	Koninginnelaan 3	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405483	Koninginnelaan 5	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405484	Koolstraat 45 - 49a en Moesstraat 53 - 53a	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405502	Moesstraat 22c - 26/1b	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405505	Moesstraat 43 - 43a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405508	Nassaulaan 2	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405514	Noorderbuitensingel 1 - 4a + Noorderstationstraat 2 - 6a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Huidig)
GO001405515	Noorderbuitensingel 12 - 12a	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405516	Noorderbuitensingel 27 - 27b	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405518	Noorderstationsstraat 20 - 20a	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405521	Noorderstationsstraat 76 - 76a	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405522	Noorderstationsstraat 78 - 78a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405529	Oranjesingel 3	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405530	Oranjesingel 4	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405531	Oranjesingel 5	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405532	Oranjesingel 6	voldoende	Onverdacht/	N	Bedrijfster-

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

		onderzocht	Niet verontreinigd		rein (Huidig)
GO001405533	Oranjesingel 10	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405534	Oranjesingel 11	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405535	Oranjesingel 12	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405536	Oranjesingel 14	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405537	Oranjesingel 15	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405538	Oranjesingel 16 - 16a	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405539	Oranjesingel 17	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405540	Oranjesingel 19	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405541	Oranjestraat 1	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405542	Oranjestraat 7	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405569	Selwerderdwarsstraat 8 - 8 a	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405579	Tuinbouwdwarsstraat 16 - 16a	Uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405580	Tuinbouwstraat 118a	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405605	Stationsplein - Kardingerweg, Tramlijn 2	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001405638	Prinsesseweg 2 - 2d	opstellen SP	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfsterrein (Voormalig)
GO001405648	Kerklaan 21	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001405656	Grachtstraat 31	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig

Voldoende onderzocht: Voldoende onderzocht voor het beoogde doel van het onderzoek. Onderzoek is niet vanzelfsprekend geschikt voor alle doeleinden.

OO (fase) (fase) oriënterend bodemonderzoek
 NO (fase) (fase) nader bodemonderzoek
 HO historisch onderzoek
 SP saneringsplan
 BIO bijzonder inventariserend onderzoek.

vastgesteld
 gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Bijlage 4 Overleg

Overlegreactie provincie

Op 30 januari 2014 heeft u het voorontwerp-bestemmingsplan “Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt” voor overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro aan de provincie toegezonden.

De inhoud van het plan geeft geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels



Gemeente Groningen
Mevrouw H. Meinderts
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

8 FEB. 2014

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief
Ons kenmerk IN14-0404/14-0392
Onderwerp Bestemmingsplan - voorontwerp -
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Datum 5 februari 2014
Behandeld door Emiel Galebzka
Doorkiesnummer 0598-693248

Geachte mevrouw Meinderts,

Van u ontving ik het voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt.

In de toelichting is er op bladzijde 44 voor de bepaling van de drooglegging van uitgegaan dat het Reitdiep en de daarmee in open verbinding staande waterpartijen een boezempeil van NAP +0,53 meter hebben. Dit is juist, alleen moet er in zeer extreme situaties rekening mee worden gehouden dat dit kan oplopen tot NAP + 1,50 meter.

Ik verzoek u dit in het bestemmingsplan aan te passen. Voor het overige heb ik geen op- of aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,

naams het dagelijks bestuur,

Jelmer Kooistra
Afdelingshoofd Beleid, Projecten en Geo-informatie



Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Waterschap NOORDERZIJVEST

Stedumermeer 1
9735 AC Groningen
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijvest.nl
Internet: www.noorderzijvest.nl

Gemeente Groningen, Dienst ROEZ
Afdeling Juridische Zaken
Mevrouw R. Meinderts
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN



Uw e-mail van: 30 januari 2014
Uw kenmerk: -

Groningen, 5 februari 2014
Oms kenmerk: 14-14602
Behandeld door: E.W. (Edwin) Rittersma
Bijlage(n): -

Onderwerp: Overleg voorontwerp-bestemmingsplan
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Geachte mevrouw Meinderts,

Hierbij ontvangt u onze reactie op het "voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt" te Groningen naar artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp-bestemmingsplan. U geeft aan dat hiermee een actueel juridisch-planologisch kader wordt verschaft. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. De inhoud van paragraaf 4.3 Water is correct en voldoende. Op de Verbeelding en de Regels hebben wij geen opmerkingen of aanvullingen.

Kortom, wij stemmen in met dit voorontwerp-bestemmingsplan.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer E.W. Rittersma, telefoon 050-304 8337 of via advies@noorderzijvest.nl.

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Tineke Cnossen,
manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijvest

Nederlandse Waterschapsbank Nv: 63.67.55.592 BTW-identificatienummer: NL808174.0719.01

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

VEILIGHEIDSREGIO
GRONINGEN

8 d FEB. 2014

Gemeente Groningen
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
De heer J.L. Haks
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Sorkweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 66
9700 AB Groningen
Telefoon (050) 367 47 77
info@vrg groningen.nl
www.veiligheidsregiogroningen.nl

Datum	07 februari 2014	Onze referentie	VR 14.4143372
Aantal bijlagen	-	Uw referentie	-
Behandeld door	M. Sorkale	Sector	Risicobeheersing, team Specialistisch Advies
Telefoon	050-367 4735	E-mail	mark-olaf.sorkale@vrg groningen.nl

Onderwerp: **Voorontwerp-bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoen', advies Veiligheidsregio**

Geachte heer Haks,

Op 12 december 2013 heeft Veiligheidsregio Groningen het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoen' van u ontvangen. Dit in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij heeft u gevraagd om een advies van de veiligheidsregio. Naar aanleiding van uw verzoek heeft de heer Sorkale van de sector Risicobeheersing het voorontwerp-bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico.

In het bestemmingsplan is een externe veiligheidsparagraaf opgenomen. Deze bevat een toelichting van de relevante regelgeving alsmede een samenvatting van de externe veiligheidsrisico's in het plangebied. Een volledige uitwerking van het aspect externe veiligheid staat in een veiligheidsstudie in bijlage 3 bij het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Groningen is nauw betrokken geweest bij het opstellen van deze veiligheidsstudie door te adviseren over de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze adviezen zijn onverkort overgenomen. Daarom is een nadere advisering vanuit Veiligheidsregio Groningen niet aan de orde. Wel geef ik u in overweging om de acceptatie van de externe veiligheidsrisico's expliciet door het college van burgemeester en wethouders te laten vaststellen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Sorkale.

Met vriendelijke groet,
het bestuur van Veiligheidsregio Groningen,
namens deze, de regionaal commandant brandweer,
namens hem,

Piet Tolsma
Teamleider Specialistisch Advies

Deze brief is in afschrift verzonden aan:
- Commandant brandweer Cluster Stad

SAMEN ALERT EN DAADKRACHTIG

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Overlegreactie Gasunie

Verzonden: maandag 10 februari 2014 15:27

Onderwerp: RE: Overleg voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Bij e-mailbericht van 30 januari 2014 hebben wij het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Overlegreactie TenneT

Van: Grondzaken-Noord [<mailto:Grondzaken-Noord@tennet.eu>]

Verzonden: maandag 24 februari 2014 12:25

Onderwerp: RE: Overleg voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Binnen de grenzen van bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt bevinden zich noch bovengrondse hoogspanningsverbindingen, noch ondergrondse kabels van TenneT.

Wij hebben geen op- en/of aanmerkingen op genoemd bestemmingsplan.

Regels

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP532OranjeNoorder-vg01.gml met de bijbehorende regels
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP532OranjeNoorder-vg01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
 2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
 3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.18 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.19 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.20 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.21 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

- 1.22 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 1.23 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.24 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.25 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.26 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.27 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.28 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.29 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.30 bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.31 cultuur en ontspanning:
het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder onder andere begrepen:
a. culturele voorzieningen;

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

- b. bioscopen/filmhuizen;
 - c. muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;
 - d. sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;
 - e. en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en automaten-/amusementshallen en horeca.
- 1.32 culturele voorzieningen:
musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- 1.33 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.34 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.35 detailhandel in auto's, boten en caravans:
detailhandel in auto's en motoren, boten en caravans en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.
- 1.36 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.38 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.39 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.40 geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.
- 1.41 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

- 1.42 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
- 1.43 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.44 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.45 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.46 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.
- 1.47 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren, in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.48 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.49 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.50 horeca - 4:

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.

- 1.51 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.52 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.53 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak, dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat, omsloten dak.
- 1.54 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.55 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.56 ligplaats:
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woon- of bedrijfsschip wordt ingenomen.
- 1.57 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ongeschikt aan de woonfunctie.
- 1.58 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelfterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.59 mantelzorg:
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

1.60 meergeneratiewoning:

een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

- 1.61 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.62 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.63 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.64 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.65 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van de kruin van die weg of de hoogte van die tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.66 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.67 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.68 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.69 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

- 1.70 standplaats voor woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.71 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.72 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.
- 1.73 voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.74 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.75 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.76 woon-werkcombinaties:
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- 1.77 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.
- 1.78 zelfstandige woning:
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.6 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.7 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

- a de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel - met uitzondering van supermarkten en detailhandel in auto's, boten en caravans - met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f horeca-2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g horeca - 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h wonen, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- i in afwijking van het bepaalde onder h is de functie wonen tevens op de begane grond toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- j logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- k verkeer;
- l additionele voorzieningen, waaronder terrassen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b De bouw- en goothoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt
100

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

Y een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

Y een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a de woonsituatie;

b het straat- en bebouwingsbeeld;

c de verkeersveiligheid;

d de sociale veiligheid;

e de milieusituatie;

f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 onder d zijn toegestaan;
- c het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van wonen op de begane grond, anders dan die welke volgens lid 4.1 onder i is toegestaan;
- d het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a het bepaalde in lid 4.1 onder c voor het toestaan van de functie maatschappelijke dienstverlening op een hogere verdieping, echter uitsluitend in de vorm van begeleid wonen;
- b het bepaalde in lid 4.1 onder d voor het toestaan van bedrijven - als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen - op andere plaatsen dan daar is toegestaan;
- c het bepaalde in lid 4.1 onder d voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 4.1 onder d bedoelde categorieën, mits het niet geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- d het bepaalde in lid 4.1 onder d juncto lid 4.5 onder b voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- e het bepaalde in lid 4.1 onder h voor het toestaan van de functie wonen op de begane grond. Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel - met uitzondering van supermarkten en detailhandel in auto's, boten en caravans - met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en met dien verstande dat deze functie maximaal 200 m² bruto vloeroppervlakte mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- b zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- c kantoren;
- d bedrijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f horecabedrijven, echter uitsluitend op de begane grond en tot maximaal 150 m² bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan:
 - (voor zover binnen de bestemming Gemengd) ter plaatse van de *Kerklaan -inclusief Grachtstraat 71* - : maximaal 2 horeca-1-vestigingen, maximaal 3 horeca-2-vestigingen en maximaal 3 horeca-3-vestigingen;
 - ter plaatse van de *Moesstraat* maximaal 3 horeca-2-vestigingen;
 - ter plaatse van de *Prinsesseweg* in de categorieën horeca - 1, horeca 2 en horeca - 3 tot in totaal maximaal 2 vestigingen, en
 - ter plaatse van de *Koninginnelaan* in de categorieën horeca - 1, horeca 2 en horeca - 3 tot in totaal maximaal 1 vestiging;
- g horeca-5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', echter uitsluitend op de begane grond;
- h wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond' de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan;
- i logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- j garage ten behoeve van autostalling danwel opslag ter plaatse van de aanduiding 'garage', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- k verkeer;
- l additionele voorzieningen, waaronder terrassen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van minimaal 3 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande datachtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

Y een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

Y een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controlebaar is.

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a lid 5.2.2 onder b voor vergroting van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b lid 5.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c lid 5.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- d lid 5.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- e lid 5.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- f lid 5.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- g lid 5.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- h lid 5.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a de woonsituatie;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de sociale veiligheid;
 - e de milieusituatie;
 - f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder d zijn toegestaan;
- c het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a het bepaalde in lid 5.1 onder d voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 5.1 onder d bedoelde categorieën, mits het niet geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b lid 5.1 onder d juncto lid 5.5 onder b voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c het bepaalde in lid 5.1 onder f voor de vestiging van horeca-2- bedrijven op andere plaatsen dan daar is toegestaan, echter uitsluitend aan de Prinsesseweg en de Koninginnelaan, met dien verstande dat deze uitsluitend kunnen worden toegestaan op de begane grond en tot maximaal 150 m² bruto vloeroppervlak;
- d het bepaalde in lid 5.1 onder h voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van wonen op de begane grond.

Het gestelde in 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c recreatieve voorzieningen en speelvoorzieningen;
- d volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint';
- e fiets- en voetpaden;
- f waterlopen en waterpartijen;
- g parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- i additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 6.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a in lid 6.1 onder d voor het toestaan van volkstuinen op andere plaatsen dan daar is toegestaan;
- b in lid 6.1 onder g voor het toestaan van parkeerplaatsen op andere plaatsen dan daar is toegestaan.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke dienstverlening;
- b bijzondere vormen van huisvesting;
- c wegen en paden;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f water;
- g additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan tot een maximum van 20% van het gebied dat gelegen is buiten het bouwvlak.
- b De bouw- en goothoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte bedragen, met dien verstande de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 3 meter mag bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

Ÿ een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

Ÿ een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a lid 7.2.2 onder a voor overschrijding van het oppervlak als bedoeld in sublid 7.2.2 onder a met maximaal 2 meter;
- b lid 7.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a de woonsituatie;
- b het straat- en bebouwingsbeeld;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, fiets- en voetpaden;
- b parkeervoorzieningen;
- c recreatieve voorzieningen en speelvoorzieningen;
- d bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e additionele voorzieningen, waaronder terrassen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a spoorwegverkeer;
- b wegen, voet- en fietspaden, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- c groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- d additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de [bouwhoogte](#) maximaal 10 meter mag bedragen; in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt de bouwhoogte gemeten vanaf de kruin van het talud voor de spoorweg.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 30 m², mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt de bouwhoogte gemeten vanaf de kruin van het talud voor de spoorweg.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
- b additionele voorzieningen, waaronder dammen en/of duikers.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en/of bedrijfsschepen gerekend.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d detailhandel - met uitzondering van supermarkten en detailhandel in auto's, boten en caravans - ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en met dien verstande dat deze functie maximaal 200 m² bruto mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- e een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond; in afwijking van het vorenstaande is de functie maatschappelijke dienstverlening tevens toegestaan op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -1';
- h cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i bedrijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- j horeca-2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal 150 m² bruto vloeroppervlak;
- k horeca - 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal 150 m² bruto vloeroppervlak;
- l groothandel en opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groothandel', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- m een garage ten behoeve van autostalling dan wel opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- n een garagebox, dan wel opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen', met dien verstande dat ter plaatse de maximale bouwhoogte 3 meter mag bedragen;
- o verkeer;
- p additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

- a Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van minimaal 3 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c De afstand tussen twee aangebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- d Daar waar een bebouwingspercentage op de verbeelding is aangegeven mag het bebouwingspercentage maximaal het aangegeven percentage bedragen.
- e De bouw- en goothoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte bedragen; de maximum goothoogte wordt uitsluitend berekend over een diepte van 5 meter, gemeten vanaf de naar de straatzijde gekeerde gevel tot (de denkbeeldige evenwijdige lijn) 5 meter daarachter.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidingen betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- d Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie:

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

• een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

• een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a lid 11.2.2 onder e voor het vergroten van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 3,50 meter;
- b lid 11.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c lid 11.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- d lid 11.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- e lid 11.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- f lid 11.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- g lid 11.2.3 onder a voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
- de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 - de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk;
- h lid 11.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- i lid 11.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- j lid 11.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voor erfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- k lid 11.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achter erfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- l lid 11.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achter erfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

11.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 11.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a de woonsituatie;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de sociale veiligheid;
 - e de milieusituatie;
 - f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 11.1 is toegestaan;
- e het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a lid 11.1 onder f en g voor het toestaan van dienstverlening op andere plaatsen dan daar is toegestaan;
- b lid 11.1 onder i voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 11.1 onder i bedoelde categorieën, mits het niet geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c lid 11.1 onder i juncto lid 11.5 onder d die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- d lid 11.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 11.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- e lid 11.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 11.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- e De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 12.4.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a die het normale onderhoud betreffen;
- b die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 0,3 meter beneden maaiveld;
- d in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van de verbeelding te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- e De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 13.4.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 13.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a die het normale onderhoud betreffen;
- b die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 0,3 meter beneden maaiveld;
- d in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van de verbeelding te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal;
- d het gebruik van de gronden en bouwwerken voorstandplaatsen voor woonwagens.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Woningsplitsing

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

16.2 Afwijkingsbevoegdheid

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1:
 - a. mits:
 - ÿ de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
 - ÿ de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m².
 - b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

16.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 16.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het woon- en leefmilieu;
- b de parkeersituatie;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- b de ruimte tussen bouwwerken.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 18 Algemene afwijkingsbevoegdheid

18.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a van de voorgeschreven maximale maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10 % of 1 meter;
- b voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse bouwwerken geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- g voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking of een vergelijkbare installatie voor duurzame energie-opwekking op een dak van een bouwwerk;
- j voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

18.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 18.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt
129

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt
130

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- 1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt.

Bijlagen bij de regels

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
01	01	-	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2	
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1	
15	10, 11	-	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken		
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	102	2	- conserveren	4.1	
152	102	3	- roken	4.2	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1	
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:		
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1543	1042	0	Margarinefabrieken:		
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1543	1042	2	- p.c. \geq 250.000 t/j	4.2	Z
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. $<$ 55.000 t/j	3.2	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. \geq 55.000 t/j	4.2	Z
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. $>$ 200 m ²	3.2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. \leq 200 m ²	2	
1561	1061	0	Meelfabrieken:		
1561	1061	1	- p.c. \geq 500 t/u	4.2	Z
1561	1061	2	- p.c. $<$ 500 t/u	4.1	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. $<$ 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. \geq 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. $<$ 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. $<$ 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. \geq 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. $<$ 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. \geq 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. $<$ 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. \geq 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. $<$ 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. $>$ 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. $<$ 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. \geq 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	verwerking van tabak		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	vervaardiging van textiel		

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont		
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1	
19	15	-	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)		
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193	152		Schoenenfabrieken	3.1	
20	16	-	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.		
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1	
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren		
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z
22	58	-	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
23	19	-	aardolie-/steenkoolverwerk. ind.		
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2	

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
24	20	-	vervaardiging van chemische producten	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	22	-	vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m ²	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m ²	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-	vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:		
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	vervaardiging van metalen		
272	241	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	Ijzer- en staalgietereien/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt
138

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2	
2822,	2521, 2530,		Vervaardiging van verwarmingsketels,	4.1	
2830	3311		radiatoren en stoomketels		
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emalleren	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	vervaardiging van machines en apparaten		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoormachines en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
32	26, 33	-	vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	29	-		
34	29	-	vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	- algemeen	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	31	-	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
37	38	-		
37	38	-	voorbereiding tot recycling	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	35	-	productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)	
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa),	5.2

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjobuurt - Noorderplantsoenbuurt
140

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
			thermisch vermogen > 75 MWth		
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	winning en distributie van water		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW	2	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2	
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2	
45	41, 42, 43	-	bouwnijverheid		
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2	
50	45, 47	-	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations		
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1	
51	46	-			
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2	Z
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1	
5125,	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en	3.1	

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjestraat-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5131			consumptie-aardappelen	
5132,	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten,	3.1
5133			eieren, spijsoliën	
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138,	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
5139				
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2
5152.2 /3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjestraat - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63,69 t/m 71,73,74,77,7 8,80 t/m 82	-	overige zakelijke dienstverlening	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	onderwijs	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met	

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2 Z
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2 Z
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begraafnisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant	
<	kleiner dan	u. uur
>=	groter dan of gelijk aan	d. dag
cat.	categorie	w. week
e.d.	en dergelijke	j. jaar
kl.	klasse	Z zoneringsplichtig
n.e.g.	niet elders genoemd	
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	productiecapaciteit	
p.o	productieoppervlak	
v.c.	verwerkingscapaciteit	

Bestemmingsplan Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage toelichting en regels

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code 2008	SBI-code	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322,	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
6323			
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512,	8621, 8622,	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8513	8623		
853	88.91.1	Kinderopvang	
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251,	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9252			
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage inspraakverslag

Eindverslag

**van de inspraak op het bestemmingsplan
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt**

bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage inspraakverslag

Procedure

Op 14 januari 2014 is het voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg.

De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 31 januari 2014 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof uitsluitend schriftelijke en digitale inspraak.

Inspraak

Er zijn elf inspraakreacties ingediend, namelijk door:

1. twee bewoners van een pand aan de Kolfstraat;
2. een bewoner van een pand aan de Bergstraat;
3. twee bewoners van een pand aan de Bergstraat
4. de eigenaar van een pand aan de Grachtstraat;
5. een bewoner van een pand aan Grachtstraat;
6. een bewoner van een pand aan de Kerklaan;
7. een bewoner van een pand aan de Noorderstationsstraat;
8. een bouwkundig adviseur ten behoeve van Tuinbouwstraat 21 t/m 25a;
9. twee bewoners van een pand aan de Selwerderstraat;
10. een bewoner van een pand aan de Grachtstraat;
11. twee bewoners van een pand aan de Adelheidstraat.

De meeste inspraakreacties betreffen de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan.

- a. In de eerste 6 inspraakreacties wordt gesteld dat de toegestane bouwhoogte te hoog is en - in 3 reacties - dat de binnenterreinen dreigen te worden volgebouwd. De insprekers zijn van mening dat de bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan te ruim zijn, ruimer dan het vigerend bestemmingsplan en dan de feitelijke situatie.
 - b. In de daarop volgende 4 inspraakreacties wordt gesteld dat de bouwmogelijkheden te beperkt/beperkend zijn.
 - c. Er is eenmaal de mening dat de functionele mogelijkheden binnen de bestemming Gemengd te ruim zijn voor het pand Prinsesseweg 2a.
 - d. Het betaald parkeren wordt genoemd.
- Op deze inspraakreacties wordt achtereenvolgens ingegaan.

De inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De integrale reacties zijn als onderdeel van dit inspraakverslag als afzonderlijke bijlage bij dit eindverslag gevoegd.

Ad a. Zes inspraakreacties inzake te ruime bouwmogelijkheden

Inspraakreacties

Gesteld wordt dat hoger bouwen in de Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt ongewenst is. Hierover is door de buurtbewoners gestemd. Bijna overal in de buurt wordt in het nieuwe bestemmingsplan hoger bouwen toegestaan. Dit is ook in strijd met de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan, waarin staat dat de feitelijke en/of juridisch-planologische situatie positief is bestemd.

In het bestemmingsplan staat dat binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes moeten blijven; echter op bijna alle binnenterreinen mag hoger gebouwd worden.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen in overeenstemming met de bestaande situatie.

Gesteld wordt dat er grote verschillen zijn met het bestemmingsplan van 1997 en van de feitelijke situatie. In het voorontwerp is de toegestane bouwhoogte voor bijna de hele Noorderplantsoenbuurt met een extra verdieping verhoogd. Met een afwijkingsbevoegdheid kan 4 meter extra worden gebouwd. Dit is ongewenst in verband met het behoud van het stadsaangezicht, het dorpse karakter, de passendheid bij de bestaande bouw en structuur van de wijk, wooncomfort en de gevreesde waardevermindering van nabijgelegen woningen.

Voorbeelden van toegestane bouwhoogtes in het nieuwe bestemmingsplan:

bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage inspraakverslag

- de Kerklaan en delen van de Bergstraat, Zwarteweg, Noorderdwarsstraat en Plantsoenstraat (maximaal 11 meter, met afwijkingsbevoegdheid 15 meter);
- het appartementencomplex tussen de Moesstraat en de Tuinbouwdwarsstraat en een deel van het voormalige Wolters-Noordhoffcomplex (maximaal 19 meter) en ter plaatse van de kerk aan de Akkerstraat (maximaal 18 meter).

Gemeentelijke reactie

Inleiding

Het nu nog vigerend bestemmingsplan Oranjewijk kent zeer ruime bouw mogelijkheden. De gemeente wil echter meer recht doen aan het bestaande kleinschalig karakter van de buurtjes in het plangebied en deze beschermen. Daar staat tegenover dat het ongewenst is de bewoners hun tot nu toe bestaande bouw mogelijkheden geheel te ontnemen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is gezocht naar een bouwregeling die aan beide posities recht doet.

De door de gemeente gekozen tussenpositie heeft ertoe geleid dat bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoen een beschermend bestemmingsplan is, zeker in vergelijking met het nu nog vigerend bestemmingsplan Oranjewijk. Dit betreft zowel de bouwhoogtes als de bescherming van de binnenterreinen. Echter, er is nog wel enige uitbreiding mogelijk ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie.

Het vorenstaande is als volgt verwoord in de inleiding van het bestemmingsplan: "In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd."

Systematiek algemeen

Het kan enigszins verwarrend zijn dat het nieuwe bestemmingsplan een iets andere systematiek heeft dan het vigerend plan. Deze andere systematiek is het gevolg van de standaardiseringseisen die het rijk stelt aan bestemmingsplannen, met name ten aanzien van de verbeelding (voorheen plankaart genoemd). Doel is de leesbaarheid en onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen te bevorderen.

De gemeente Groningen heeft bestemmingsplannen nog verdergaand gestandaardiseerd. De bouwhoogte wordt niet meer aangegeven in bouwlagen, maar in meters. Dit is duidelijker dan het aantal bouwlagen. Voorts is besloten in bestemmingsplannen af te zien van het gebruik van de vloerindex, die vaak tot onduidelijkheid en verwarring leidde; de vloerindex gaf aan wat het toegestane bouwvolume was, waarbij oppervlakte en hoogte in zekere mate inwisselbare grootheden waren.

Systematiek in bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Voor bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt betekent dit het volgende.

Op de plankaart van het oude bestemmingsplan Oranjewijk stond het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld, waarbij een bouwlaag maximaal 3,50 meter of een vergelijkbare hoogte mocht zijn. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een maximale bouwhoogte in meters. Voor zeer beschermenswaardige, gave woonstraten wordt in het voorliggend plan nu zelfs een onderscheid gemaakt in bouw- en goothoogte om de kap te beschermen.

Bestemmingsplan Oranjewijk kende een vloerindex. Deze is niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hoofdbebouwing is uitsluitend toe te staan aan de randen van de bouwblokken, behalve op andere plaatsen waar deze reeds aanwezig is. Door deze regeling biedt bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt meer bescherming aan de binnenterreinen dan het oude bestemmingsplan deed.

Vergelijking van genoemde voorbeelden: hoogte bij recht en na toepassing afwijkingsbevoegdheid

Voor de vergelijkbaarheid van het oude bestemmingsplan Oranjewijk en het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de maximaal toegestane bouwhoogte bij recht. Dit is de maximaal toegestane hoogte die op de verbeelding staat.

bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage inspraakverslag

Wat betreft de in de inspraak genoemde voorbeelden van toegestane bouwhoogtes in het nieuwe bestemmingsplan:

- De toegestane maximale hoogte aan de Kerklaan: in het nieuwe plan is 11 meter toegestaan (behalve waar bestaande bouw reeds hoger is), in het oude plan waren 3 bouwlagen toegestaan. Conclusie: de hoogte is vergelijkbaar. Deze hoogte is gewenst vanwege de aanloop- en centrumfunctie van de straat.
- De toegestane maximale hoogte ten oosten van de Kerklaan aan Bergstraat, Zwarteweg en Plantsoenstraat: in het nieuwe plan zijn voor de zeer beschermenswaardige, gave woonstraten met de voormalige moeskers- en koemelkerswoningen aan de straatzijde de bestaande goot- en bouwhoogtes opgenomen (4 en 7 en – waar bestaand - 7 en 11 of zeer incidenteel hoger). In het nu nog vigerend plan zijn hier overal maximaal 2 bouwlagen toegestaan. Conclusie: het voorliggend plan beschermt de feitelijk bestaande bouwhoogte aan de straatzijde beter. De bouwhoogte op de verbeelding voor de Noorderdwaarsstraat klopt inderdaad niet; dit is in de voorliggende versie van het bestemmingsplan aangepast.
- De feitelijk bestaande bouw- en grotendeels zelfs goothoogtes zijn nauwkeurig op de verbeelding opgenomen voor de voormalige school, c.q. het appartementencomplex tussen de Moesstraat en de Tuinbouwdwaarsstraat, voor het voormalige Wolters-Noordhoffcomplex en – in de ontwerp- versie van het bestemmingsplan nog nauwkeuriger ingetekend conform de bestaande situatie - voor de voormalige kerk aan de Akkerstraat. Conclusie: het voorliggend plan geeft nauwkeurig de feitelijk bestaande situatie aan.

De afwijkingsbevoegdheid in het voorliggend bestemmingsplan is vergelijkbaar met die in het oude bestemmingsplan Oranjewijk. Van de afwijkingsbevoegdheid wordt sporadisch gebruik gemaakt: dit is in 6 à 7 jaar plm. 10 keer voorgekomen.

Conclusie

De verbeelding is naar aanleiding van deze inspraakreacties gewijzigd voor de kerk aan de Akkerstraat en de bouwhoogte aan de Noorderdwaarsstraat.

Voor het overige zijn wij van mening dat het nieuwe bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt een betere bescherming biedt dan het nu nog vigerend plan, zowel qua hoogte als qua bescherming van de binnenterreinen, en dat tevens recht wordt gedaan aan bestaande feitelijke en juridische-planologische rechten.

Ad b. Vier inspraakreacties inzake te beperkende bouwmogelijkheden en onjuistheid op de verbeelding

Inspraakreactie

Een bewoner aan de Noorderstationsstraat stelt dat zijn bouwmogelijkheden te sterk zijn beperkt ten opzichte van het vigerend plan.

Gemeentelijke reactie

Dit klopt. De bouwgrens is te ver naar voren gelegd, waardoor het toegestane bouwvolume is afgenomen ten opzichte van het nu nog vigerend plan.

Conclusie

De bouwgrens ter plaatse is naar achteren gelegd.

Inspraakreactie

De bewoners van een pand aan de Selwerderstraat zijn van mening dat bouwmogelijkheden te sterk zijn beperkt ten opzichte van het vigerend plan, zeker nu hun gezin is uitgebreid.

Gemeentelijke reactie

Dit klopt. De bouwgrens is te ver naar voren gelegd, waardoor het toegestane bouwvolume is afgenomen ten opzichte van het nu nog vigerend plan. Echter, vanwege de gaafheid van de kleinschalige bebouwing *aan de straatzijde* blijven de feitelijke bouw- en goothoogte, zoals opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan, op die plek gehandhaafd.

Conclusie

De bouwgrens ter plaatse is naar achteren gelegd.

bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage inspraakverslag

Inspraakreactie

Een bouwkundig adviseur stelt dat op Tuinbouwstraat 21 t/m 25a volgens het oude bestemmingsplan een dakopbouw kon worden gerealiseerd, terwijl dat nu niet meer mogelijk is.

Gemeentelijke reactie

Wij zijn van mening dat ook het vigerend bestemmingsplan een dergelijke opbouw niet toestaat. Vanwege de gaafheid van het bouwblok zal voor een eventuele verhoging van de maximale bouw-hoogte een individuele beoordeling van een concreet bouwplan nodig zijn, zodat wellicht van de afwijkingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Conclusie

Het bestemmingsplan blijft op dit punt ongewijzigd.

Inspraakreactie

Een bewoner van de Grachtstraat is van mening dat zijn pand niet helemaal goed is ingetekend op de verbeelding.

Gemeentelijke reactie

Dit klopt.

Conclusie

De verbeelding is aangepast.

Ad c. Inspraakreactie inzake de functionele mogelijkheden van Prinsesseweg 2a

Inspraakreactie

De bestemming Gemengd aan de Prinsesseweg 2a maakt in de voorontwerpversie van het bestemmingsplan onder meer maatschappelijke dienstverlening in ruime zin en bedrijven mogelijk. Het toestaan van deze functies moet eerst worden onderzocht en beoordeeld op de verenigbaarheid met de functie 'wonen'.

Gemeentelijke reactie

De toegestane functie op grond van het nieuwe voorontwerpplan is ter plaatse ruimer dan het nu nog vigerend plan toestaat. In de voorliggende ontwerpversie worden de bestemming en de functie conform het oude plan toegestaan. Daardoor heeft Prinsesseweg 2a op de verbeelding de bestemming Wonen gekregen met de aanduiding 'bedrijven'. Het laatste betekent, in combinatie met de voorschriften, dat bedrijven zijn toegestaan in de categorieën I en II, dat wil zeggen: bedrijven die verenigbaar zijn met de functie wonen, dus de lichtste categorieën, overeenkomstig de bedrijvenlijst van de VNG.

Conclusie

Wij kunnen deels instemmen met deze reactie. De verbeelding is aangepast.

Ad d. Inspraakreactie inzake het betaald parkeren

Op verzoek van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt heeft het college 19 maart 2014 besloten om betaald parkeren in te voeren in de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt. Het zuidelijke deel van de Oranjebuurt heeft reeds een betaald-parkeren-regime. Het noordelijke deel van de Oranjebuurt komt daar nu bij met hetzelfde regime als in het zuidelijke deel (van 9 tot 6 uur plus de koopavonden). Voor de Noorderplantsoenbuurt geldt het regime voor meer uren per dag. De verwachte ingangsdatum is 1 januari 2015. Deze tekst is in de ontwerpversie van het bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt Bijlage Verbeelding



Bijlage - inspraakreacties Oranje-Nplb (vertrouwelijk)

Inspraakreacties bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

Er zijn 11 inspraakreacties ingediend, namelijk door:

1. G.Lodi en L.Schuitemaker, Kolfstraat 2, 9717 GR Groningen
2. S. Roelfsema, Bergstraat 44, 9717 LV Groningen
3. M.Speelman-Kooijmans en J.Kooijmans-Speelman, Bergstraat 42, 9717 LV Groningen
4. G. van der Sterren, p/a Stelmaker 17, 9321 KG Peize ten behoeve van Grachtstraat 16
5. V. van der Sterren, Grachtstraat 16, 9717 HJ Groningen
6. E. Beukema, Kerklaan 9, 9717 HA Groningen
7. P. van der Kamp, Noorderstationsstraat 30, 9717 KP Groningen
8. D.T.J.Hiemstra, Nieuwstad 40a, 9711 JR Groningen ten behoeve van Tuinbouwstraat 21 t/m 25a
9. M. Kramer en E. Breuer, Selwerderstraat 3, 9717 GJ Groningen
10. B. Koks, Grachtstraat 43, 9717 HK Groningen
11. J.R. Nanninga en J.Hilbolling, Adelheidstraat 8, 9717 AS Groningen

Bijlage - inspraakreacties Oranjob-Nplb (vertrouwelijk)

1
9 FEB. 2014

Aan: Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Postbus 7081
9701JB Groningen

Onderwerp: Bezwaren tegen voorontwerp-bestemmingsplan Oranjobuurt/Noorderplantsoenbuurt

Groningen, 14-02-2014

Geachte Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed,

Vanaf 31 januari 2014 tot en met 27 februari 2014 heeft u het voorontwerp-bestemmingsplan Oranjobuurt/Noorderplantsoenbuurt ter inzage gelegd en bestaat de mogelijkheid hierop in te spreken. Hierbij treft u onze schriftelijke reactie, tevens bezwaar tegen dit voorontwerp-bestemmingsplan.

In *Toelichting en regels Oranjobuurt-Noorderplantsoenbuurt* staat in de inleiding:

"Doel van dit bestemmingsplan is het verzorgen van een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden." En:

"Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en de waardevolle stedenbouwkundige structuren te beschermen. In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd."

De inhoud van bovenstaande citaten komt niet overeen met de verbeelding (plankaart) van het voorontwerp. Ten opzichte van de plankaart uit 1997 en ten opzichte van de feitelijke situatie staan op de verbeelding (plankaart) grote veranderingen wat betreft de toegestane bouwhoogtes. Wij sluiten hierbij een schets van deze plankaarten, niet de plankaarten zelf omdat we ervan uitgaan dat u beschikt over deze kaarten, aanwezig bij de Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken.

Verbeelding (plankaart)

Onze bezwaren richten zich vooral tegen de verbeelding (plankaart) wat betreft de toegestane bouwhoogtes. Deze verschillen sterk van de in de plankaart van 1997 toegestane bouwhoogtes en ook van de feitelijke situatie. In het voorontwerp is de toegestane bouwhoogte voor bijna de hele Noorderplantsoenbuurt met een extra verdieping verhoogd. Hier bovenop kan met vergunning 4 meter extra worden gebouwd, waardoor de hoogtes nog verder afwijken van de feitelijke situatie. Op bepaalde plekken worden in de nieuwe plankaart zelfs hoogtes van 18-22 meter toegestaan. Toestaan van dergelijke hoge gebouwen verminkt de Noorderplantsoenbuurt.

In de toelichting staat onder *Participatie, inspraak en overleg*:

"De Noorderplantsoenbuurt wil graag: "... dat hoger bouwen alleen mag wanneer het de buurt/het aanzicht ten goede komt en past bij de directe omgeving/ aangrenzende panden."

Dit is onjuist, via de enquête-buurtvisie waren van de in totaal 441 uitgebrachte stemmen 32 voor en 409 tegen hoger bouwen in de Noorderplantsoenbuurt.

Toelichting bezwaren

De buurtbewoners hebben zich in de buurtvisie-enquête en tijdens de ALV van 12 juni vorig jaar ondubbelzinnig uitgesproken voor behoud van de Noorderplantsoenbuurt zoals die nu is. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt dit zo uitgedraaid: "De Noorderplantsoenbuurt wil graag ... dat hoger bouwen alleen mag wanneer dit het aanzicht ten goede komt en past bij de directe omge-

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

ving/aangrenzende panden." Deze formulering maakt de weg vrij voor hoogbouw, want uit ervaring weten we dat volgens projectontwikkelaars en ambtenaren van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (ROEZ) haast alles bij de omgeving past.

Op de plankaart, het belangrijkste onderdeel van het bestemmingsplan, staan de wettelijk toegestane maximale bouwhoogten per blok aangegeven. In de nieuwe plankaart wordt bijna overal in de buurt hoger bouwen toegestaan, 11 meter plus 4 meter met vergunning, bij elkaar dus 15 meter! Dit zijn 5 verdiepingen, bijna net zo hoog als de flats van 16 meter aan de Wilhelminakade. Terwijl volgens het oude bestemmingsplan in grote delen van de buurt niet hoger gebouwd mag worden dan 3,5 en 7 meter. Feitelijk zijn veel huizen in de Noorderplantsoenbuurt 5,5 en 8,5 meter hoog. Alle huizen aan de Kerklaan mogen volgens de nieuwe plankaart net als delen van de Bergstraat, van de Zwarteweg, de Noorderdwarsstraat, de Plantsoenstraat, et cetera, maximaal 15 meter hoog worden, 5 verdiepingen. In deze straten staan nu kleine oude rustieke schipperswoningen. Voor de aanbouw achter bepaalde huizen zoals die in de Akkerstraat en de Tuinbouwstraat wordt een hoogte van 7 meter toegestaan, met vergunning 11 meter, terwijl deze nu niet hoger is dan 3,5 meter. Het appartementencomplex tussen de Moesstraat en de Tuinbouwdwarsstraat mag zelfs 19 meter de lucht in, net als een deel van het terrein van het voormalige Wolters-Noordhof complex. Plus de extra 4 meter met vergunning wordt dit 23 meter, dit zijn 7 bouwlagen, 7 verdiepingen. Waar nu aan de Akkerstraat de kerk staat mag 18 meter plus 4 meter met vergunning, is 22 meter hoog gebouwd gaan worden. Terwijl in de toelichting van het bestemmingsplan staat: "Doel van dit bestemmingsplan is het verzorgen van een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden." Dit is misleiding van de bewoners.

Over de verschillende binnenterreinen in onze buurt zegt het voorontwerp: "Om de huidige woonkwaliteit te bewaren, dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven." Ook dit wordt met voeten getreden, op de nieuwe plankaart is te zien dat op bijna alle binnenterreinen hoger gebouwd mag gaan worden, op een plaats zelfs tot 18 meter, plus 4 meter met vergunning is dit 22 meter.

Het buurtbestuur is tevreden met het voorontwerp-bestemmingsplan. Hiermee keert zij zich tegen de wens van de buurtbewoners, die met overgrote meerderheid tegen hoger bouwen hebben gestemd. Als het voorontwerp bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt ongewijzigd blijft, dan zullen de buurtbewoners zich hiertegen massaal verzetten, ondanks dat ROEZ, projectontwikkelaars en het buurtbestuur dit voorontwerp steunen. De bewoners hebben immers via de enquête-buurtvisie hun afkeur tegen hoger bouwen al uitgesproken. Met de buurtbewoners hebben wij ervoor gezorgd dat deze enquête er kwam. Wij hopen dat het voorontwerp bestemmingsplan gewijzigd wordt in overeenstemming met de bestaande situatie. Anders zijn wij genoodzaakt met de overige buurtbewoners verdere acties te ondernemen tegen het nieuwe bestemmingsplan, om onze buurt te beschermen.

Wij verzoeken u met inachtneming van bovenstaande bezwaren het voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt/Noorderplantsoenbuurt te wijzigen.

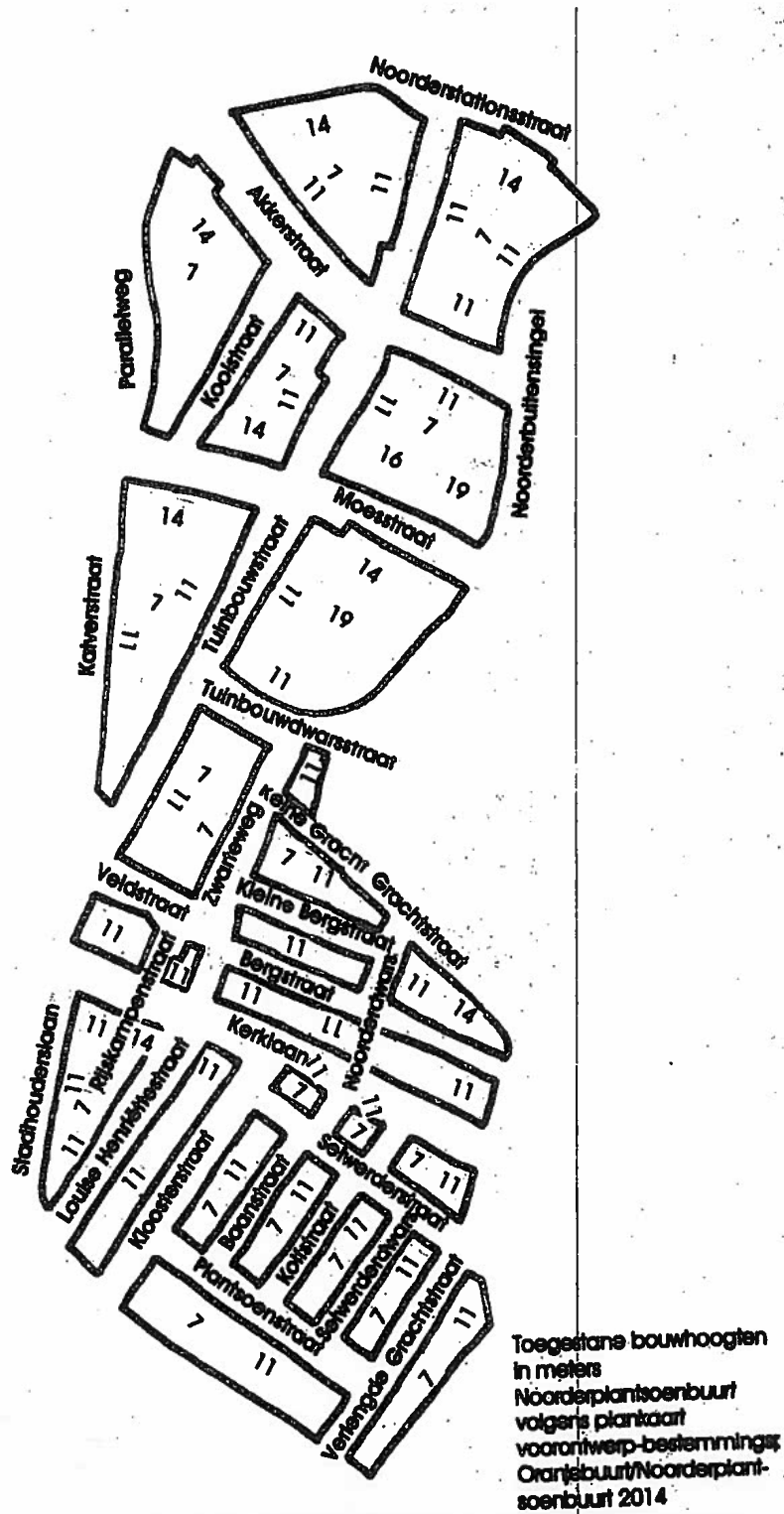
Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Gabor Lodi
Lidwien Schuitemaker
Kolfstraat 2
9717GR Groningen

Lodi GABOR 

Bijlage - inspraakreacties Oranjestad-Nplb (vertrouwelijk)



Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

2

Rianne Meinderts

Van: no-reply@groningen.nl
Verzonden: donderdag 27 februari 2014 22:19
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Suzanne Roelfsema

Email adres:
suzanne_roelfsema@hotmail.com

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Bergstraat 44
9717LV
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief lever ik een bijdrage aan de inspraakronde voor het voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt/Noorderplantsoen. Het voorontwerp bevat nieuwe aangepaste maximale bouwhoogten van de huizen en de binnenplaatsen in verscheidene straten. Ik maak me hier grote zorgen over.

In de nieuwe plankaart wordt bijna overal in de buurt hoger bouwen toegestaan, 11 meter plus 4 meter met vergunning, bij elkaar dus 15 meter. Terwijl volgens het oude bestemmingsplan in grote delen van de buurt niet hoger gebouwd mag worden dan 3, 5 en 7 meter. Over de verschillende binnenplaatsen in de buurt zegt het voorontwerp verder: "Om de huidige woonkwaliteit te bewaren, dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven." Op de nieuwe plankaart is echter te zien dat op bijna alle binnenterreinen hoger gebouwd mag gaan worden.

Ik heb daarom de volgende bezwaren tegen het voorontwerp:

- De nieuwe bouwhoogten van de woningen en binnenplaatsen doen grove inbreuk op het stadsaanzicht van de buurt, de kleine en lage woningbouw waar de wijk nu veelal uit bestaat zal verdwijnen. Het is dit aanzicht wat de buurt zo uniek maakt. Het is ook het visite kaartje van deze buurt.
- Het dorpse karakter en aanzicht van de buurt geven de sfeer aan de omgeving waar vele bewoners bewust voor hebben gekozen bij de koop of huur van hun woning. De nieuwe maximale bouwhoogte doet afbreuk aan het karakter van onze buurt.
- De maximale bouwhoogten passen absoluut niet bij de bestaande bouw. Er worden abrupte breuklijnen gemaakt met de bestaande bebouwing, en dat is qua architectuur, op deze plek, doodzonde.

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

- De nieuwe maximale bouwhoogten passen ook helemaal niet bij de structuur van de wijk. De rijen met woningen staan dicht op elkaar, zowel aan de voorkant van de huizen waar er smalle straten zijn, als aan de achterkant van de huizen waar de scheiding veelal bestaat uit kleine binnenplaatsen. De woningen staan erg dicht op elkaar. De voorgestelde nieuwe bouwhoogten passen helemaal niet in deze structuur.
- Voor het wooncomfort, denk aan licht en zon in huis, het uitzicht en de privacy zijn de nieuwe maximale bouwhoogten funest.
- Daarnaast hebben de buurtbewoners zich in een buurtreferendum met een overgrote meerderheid tegen hoger bouwen uitgesproken. De wens van de buurtbewoners zou gerespecteerd moeten worden. Het is onbegrijpelijk dat deze wens niet tot uitdrukking komt in het nieuwe voorontwerp.
- Indien de nieuwe maximale bouwhoogte leidt tot een woning (of meerdere) met 4 of meer verdiepingen (schuin) voor of (schuin) achter mijn woning, dan leidt dit tot waardevermindering van mijn woning. Ik ondervind dan schade door de verandering van een bestemmingsplan en zal dan op grond van artikel 6.1 van de Wro de gemeente Groningen verzoeken een tegemoetkoming in de schade toe te kennen.

Ik verzoek u de bouwhoogten uit het oude bestemmingsplan in stand te houden en op te nemen in het nieuwe voorontwerp.

Met vriendelijke groet,

Suzanne Roelfsema
Bergstraat 44
9717LV Groningen

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

3

Rianne Meinderts

Van: no-reply@ groningen.nl
Verzonden: donderdag 27 februari 2014 22:34
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Marleen Speelman-Kooijmans

Email adres:
jeroko1@gmail.com

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Bergstraat 42
9717 LV
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief lever ik een bijdrage aan de inspraakronde voor het voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt/Noorderplantsoen.

Het voorontwerp bevat nieuwe aangepaste maximale bouwhoogten van de huizen en de binnenplaatsen in verscheidene straten. Ik maak me hier grote zorgen over.

In de nieuwe plankaart wordt bijna overal in de buurt hoger bouwen toegestaan, 11 meter plus 4 meter met vergunning, bij elkaar dus 15 meter. Terwijl volgens het oude bestemmingsplan in grote delen van de buurt niet hoger gebouwd mag worden dan 3, 5 en 7 meter. Over de verschillende binnenplaatsen in de buurt zegt het voorontwerp verder: "Om de huidige woonkwaliteit te bewaren, dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven." Op de nieuwe plankaart is echter te zien dat op bijna alle binnenterreinen hoger gebouwd mag gaan worden.

Ik heb daarom de volgende bezwaren tegen het voorontwerp:

- De nieuwe bouwhoogten van de woningen en binnenplaatsen doen grove inbreuk op het stadsaanzicht van de buurt, de kleine en lage woningbouw waar de wijk nu veelal uit bestaat zal verdwijnen. Het is dit aanzicht wat de buurt zo uniek maakt. Het is ook het visite kaartje van deze buurt.
- Het dorpse karakter en aanzicht van de buurt geven de sfeer aan de omgeving waar vele bewoners bewust voor hebben gekozen bij de koop of huur van hun woning. De nieuwe maximale bouwhoogte doet afbreuk aan het karakter van onze buurt.
- De maximale bouwhoogten passen absoluut niet bij de bestaande bouw. Er worden abrupte breuklijnen gemaakt met de bestaande bebouwing, en dat is qua architectuur, op deze plek, doodzonde.

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

- De nieuwe maximale bouwhoogten passen ook helemaal niet bij de structuur van de wijk. De rijen met woningen staan dicht op elkaar, zowel aan de voorkant van de huizen waar er smalle straten zijn, als aan de achterkant van de huizen waar de scheiding veelal bestaat uit kleine binnenplaatsen. De woningen staan erg dicht op elkaar. De voorgestelde nieuwe bouwhoogten passen helemaal niet in deze structuur.
- Voor het wooncomfort, denk aan licht en zon in huis, het uitzicht en de privacy zijn de nieuwe maximale bouwhoogten funest.
- Daarnaast hebben de buurtbewoners zich in een buurtreferendum met een overgrote meerderheid tegen hoger bouwen uitgesproken. De wens van de buurtbewoners zou gerespecteerd moeten worden. Het is onbegrijpelijk dat deze wens niet tot uitdrukking komt in het nieuwe voorontwerp.
- Indien de nieuwe maximale bouwhoogte leidt tot een woning (of meerdere) met 4 of meer verdiepingen (schuin) voor of (schuin) achter mijn woning, dan leidt dit tot waardevermindering van mijn woning. Ik ondervind dan schade door de verandering van een bestemmingsplan en zal dan op grond van artikel 6.1 van de Wro de gemeente Groningen verzoeken een tegemoetkoming in de schade toe te kennen.

Ik verzoek u de bouwhoogten uit het oude bestemmingsplan in stand te houden en op te nemen in het nieuwe voorontwerp.

Met vriendelijke groet,

Marleen Speelman-Kooijmans en Jeroen Kooijmans-Speelman Bergstraat 42 9717LV Groningen

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

4

Rianne Meinderts

Van: no-reply@ groningen.nl
Verzonden: dinsdag 25 februari 2014 15:37
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Gerty van der Sterren

Email adres:
gerty.vandersterren-t@telfort.nl

Vervolgcorrespondentie:
schriftelijk

Adres:
Stelmaker 17
9321 KG
Peize

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:
Geachte lezer,

Aangezien ik eigenaar van het pand aan de Grachtstraat nummer 16 ben, ben ik belanghebbende bij de besluiten die worden genomen in het voorontwerp-bestemmingsplan voor de Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt.

Ik maak mij ernstige zorgen over de beslissing om middels het voorontwerp-bestemmingsplan hoogbouw en semi-hoogbouw in de buurt toe te staan, terwijl de bewoners zich daar in ruime meerderheid juist tegen hebben uitgesproken.

Ondanks het feit dat de buurtbewoners zich in de buurtvisie-enquête en tijdens de ALV van 12 juni vorig jaar ondubbelzinnig hebben uitgesproken voor behoud van de Noorderplantsoenbuurt zoals die nu is, dus zonder verdere mogelijkheden tot hoogbouw, omhelst het voorontwerp-bestemmingsplan een totaal andere conclusie. Deze luidt: "De Noorderplantsoenbuurt wil graag (...) dat hoger bouwen alleen mag wanneer dit het aanzicht ten goede komt en past bij de directe omgeving/aangrenzende panden."

Dat is zowel in strijd met de feiten als met de wensen van de buurtbewoners. Die willen namelijk dat hoger bouwen niet mag. Geen hoogbouw en geen semi-hoogbouw. Ook niet onder specifieke voorwaarden.

Mijn reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is dan ook dat dit plan moet worden aangepast, ten einde hoogbouw geheel uit te sluiten, en de wens van de bewoners te reflecteren. Dat wil zeggen: het plan dient expliciet uit te drukken dat het aangezicht van de buurt van de huidige aard en van het huidige karakter blijft, en dat hoogbouw en semi-hoogbouw niet wordt toegestaan. Dit is de wens van de buurtbewoners, en tevens van mij als belanghebbende.

Met vriendelijke groet,

Bijlage - inspraakreacties Oranje-Nplb (vertrouwelijk)

Gerty van der Sterren

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

5

Rianne Meinderts

Van: no-reply@ groningen.nl
Verzonden: dinsdag 25 februari 2014 15:27
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Victor van der Sterren

Email adres:
victor.vandersterren@gmail.com

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Grachtstraat 16
9717 HJ
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:
Geachte lezer,

Als bewoner van de Noorderplantsoenbuurt maak ik mij ernstige zorgen over de beslissing om middels het voorontwerp-bestemmingsplan hoogbouw in de buurt toe te staan, terwijl de bewoners zich daar in ruime meerderheid juist tegen hebben uitgesproken.

Ondanks het feit dat de buurtbewoners zich in de buurtvisie-enquête en tijdens de ALV van 12 juni vorig jaar ondubbelzinnig hebben uitgesproken voor behoud van de Noorderplantsoenbuurt zoals die nu is, dus zonder verdere mogelijkheden tot hoogbouw, omhelst het voorontwerp-bestemmingsplan een totaal andere conclusie. Deze luidt: "De Noorderplantsoenbuurt wil graag (...) dat hoger bouwen alleen mag wanneer dit het aanzicht ten goede komt en past bij de directe omgeving/aangrenzende panden."

Dat is feitelijk onjuist, en geheel in strijd met de wensen van de buurtbewoners. Die willen namelijk dat hoger bouwen niet mag. Punt. Full stop. Geen verdere mitsen of maren.

Mijn reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is dan ook dat dit plan moet worden aangepast, ten einde hoogbouw geheel uit te sluiten, en de wens van de bewoners te reflecteren. Dat wil zeggen: het plan dient expliciet uit te drukken dat het aangezicht van de buurt van de huidige aard en van het huidige karakter blijft, en dat hoogbouw niet wordt toegestaan. Dit is de wens van de buurtbewoners.

Met vriendelijke groet,

Victor van der Sterren

met vriendelijke groet,

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

6

Rianne Meinderts

Van: no-reply
Verzonden: dinsdag 25 februari 2014 21:25
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Esther Beukema

Email adres:
deesther@dds.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
kerklaan 9
9717ha
groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:
Het betaald parkeren in de Noorderplantsoenbuurt

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)



Rianne Meinderts

Van: no-reply
Verzonden: dinsdag 25 februari 2014 17:55
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
P.N. van der Kamp

Email adres:
pvderkamp@yahoo.com

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Noorderstationsstraat 30
9717KP
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:
Geachte heer/mevrouw,

Met interesse heb ik het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan bekeken. Mijn waardering voor al het gedane werk. Ik vind helaas wel dat u de bouwmogelijkheden van mijn woning in vergelijking met het huidige bestemmingsplan onterecht beperkt.

Ik woon op Noorderstationsstraat 30 op een kavel van circa 210m². Momenteel kan ik met de vloerindex van 2,4 bij direct recht 2,4 x 210 = 504 m² BVO bouwen. met een vrijstelling kan dit vergroot worden naar circa 600 m². De huidige hoogte mag 4 lagen van 3,75 meter zijn = 15 meter. Naast dat ik graag op deze plek wilde wonen, heb ik dit huis + perceel om deze reden gekocht: veel bouwpotentie bij direct recht.

De woning heb ik inmiddels deels verbouwd en de contouren zijn nu al groter dan de door u geschetste lijnen.

In uw voorstel mag ik alleen het uiterst voorste deel van mijn perceel bebouwen tot 14 meter. De oppervlakte van dit deel is circa 40 m². In totaal zou ik dus nu slechts 4 x 40 = 160 m² mogen bouwen.

Hier ben ik het absoluut niet mee eens. Mijn voorstel is dan ook dat u de bebouwingslijn een stuk naar achteren legt. Dusdanig dat ik in ieder geval 125 x 4 = 500 m² kan bouwen. Dat wat nu ook is toegestaan, moet in het nieuwe bestemmingsplan ook mogelijk zijn. Ik heb hiervoor een voorstel bijgevoegd (zie pagina 4 van de pdf).

In dit voorstel accepteer ik dat ik wel beperkt wordt in de keuze waar ik mag bouwen; de contour wordt vastgelegd. Ook kan ik instemmen met een bouwhoogte van 14 meter. Ik kan zoals gezegd echter niet leven met een beperking van het aantal te bouwen m².

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

Misschien dat het voor u van invloed is: ik heb erg goed contact met mijn burens en ze hebben geen bezwaar tegen dit voorstel (mijn mogelijkheden worden met dit voorstel immers ook nog beperkt - ik kon de burens aan de noordkant bijna geheel dicht zetten). Gelieve de contour zoals geschetst aan te passen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
Pieter van der Kamp

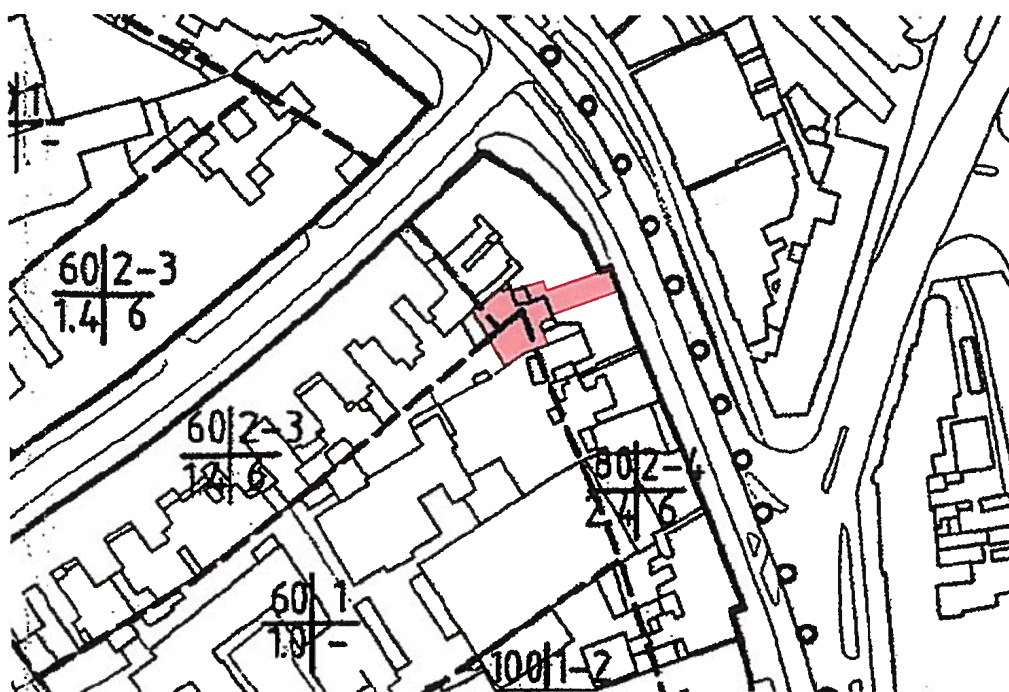
Volgorde pagina's in de bijlage pdf:

1. Bestaande bestemmingsplan
2. Voorontwerp bestemmingsplan
3. Bestaande en voorontwerp bestemmingsplan
4. Voorstel nieuwe bestemmingsplan

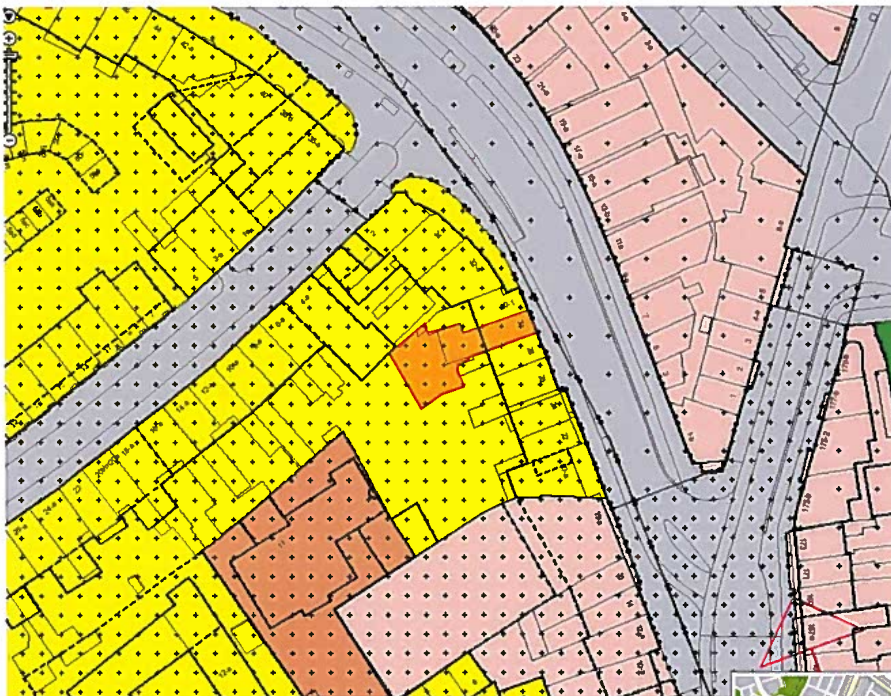
met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

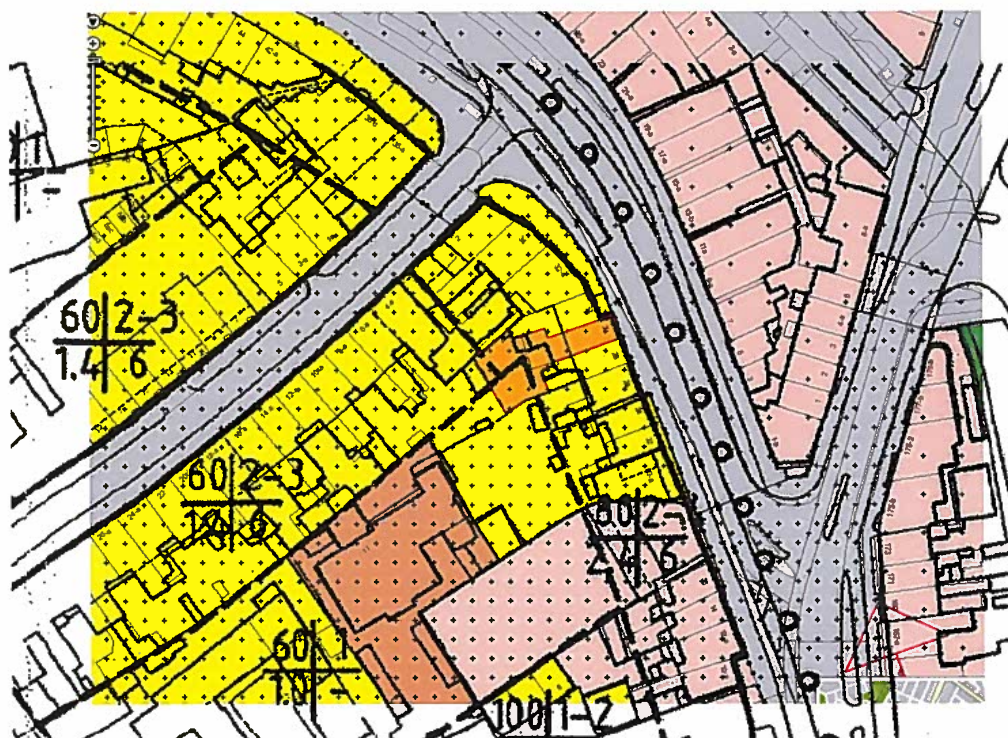
Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)



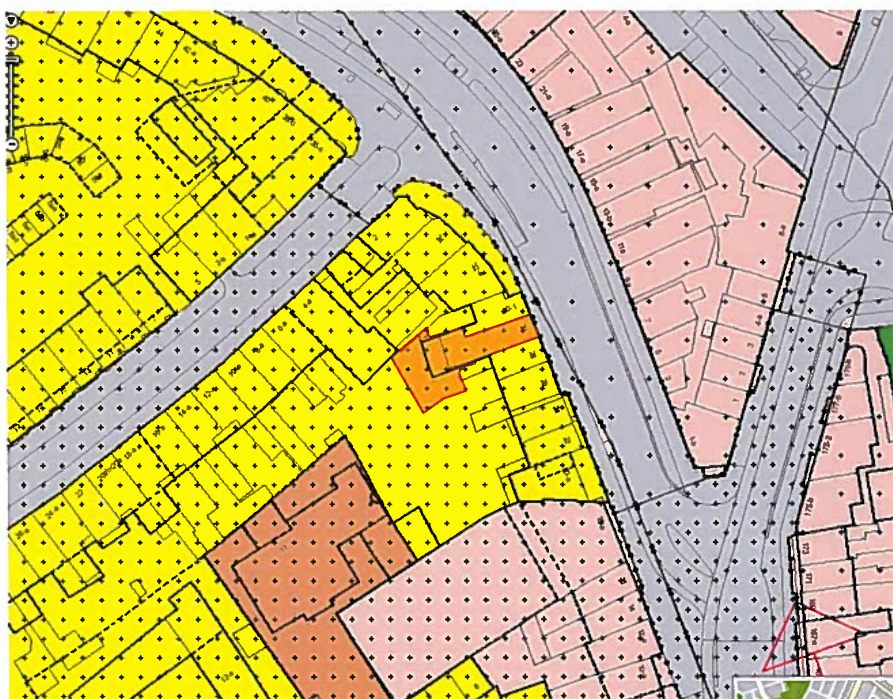
Bijlage - inspraakreacties Oranjob-Nplb (vertrouwelijk)



Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)



Bijlage - inspraakreacties Oranje-Nplb (vertrouwelijk)



Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

Rianne Meinderts



Van: DIV Groningen
Verzonden: donderdag 27 februari 2014 8:02
Aan: Tineke de Jong
Onderwerp: FW: inspraakreactie voor Juridische Zaken

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: no-reply@groningen.nl [mailto:no-reply@groningen.nl]

Verzonden: woensdag 26 februari 2014 17:52

Aan: Juridische Zaken

Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
D.T.J. Hiemstra

Email adres:
dick@bhboa.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Nieuwstad 40a
9711 JR
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:
Geachte heer, mevrouw,

Ik ben vandaag als bouwkundig adviseur benaderd voor het perceel Tuinbouwstraat 21 t/m 25a. Mijn opdrachtgever is eigenaar van dit perceel, hij wil graag een extra bouwlaag realiseren middels een dakopbouw. Dit is goed mogelijk volgens het oude bestemmingsplan, het nieuwe bestemmingsplan geeft een bouwhoogte aan van 11 m. wat het plan niet mogelijk maakt.

In het verleden heb ik aan de Moesstraat 26 een soortgelijke dakopbouw voor dezelfde opdrachtgever gerealiseerd. Ik heb dit in samenspraak gedaan met een stedenbouwkundige, ik heb dit overleg als constructief en bruikbaar ervaren. Is het mogelijk in de aanspraakprocedure om een soort gelijk overleg te hebben over bovengenoemde percelen?

Ik wil volgende week de plannen gaan indienen.

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - inspraakreacties Oranje-Nplb (vertrouwelijk)

9

Rianne Meinderts

Van: no-reply@ groningen.nl
Verzonden: zondag 9 februari 2014 15:32
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Martijn Kramer & Evanya Breuer

Email adres:
martijn@leadle.nl

Vervolgcorrespondentie:
schriftelijk

Adres:
Selwerderstraat 3
9717 GJ
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:
Afdeling Juridische Zaken,
Parkeren en Vastgoed
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Groningen, 9 februari 2014

Betreft: inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt -Noorderplantsoenbuurt

Geachte,

Onlangs hebben ondergetekenden kennis genomen van het feit dat er voor de Oranjebuurt -Noorderplantsoenbuurt een voorontwerp-bestemmingsplan ligt.

Wij wonen sinds 2005 met veel plezier aan de Selwerderstraat 3 in de plantsoenbuurt, eerst met z'n tweeën en inmiddels samen met onze 2 kinderen die beide geboren zijn op dit adres.

Vanwege de uitbreiding van ons gezin is onze woning te klein geworden en zal dat ons in de nabije toekomst, met opgroeiende kinderen, helaas dwingen tot verhuizen. Omdat wij graag in onze woning willen blijven wonen zijn we al enige tijd bezig om de verbouw mogelijkheden van onze woning te onderzoeken om op deze wijze meer ruimte te creëren zodat wij aan de Selwerderstraat 3 kunnen blijven wonen. Onze ideeën zijn reeds vormgegeven in tekeningen.

Deze uitbreiding is gebaseerd op de mogelijkheden die omschreven staan in het huidige bestemmingsplan waarbij wij onder andere 70% van ons perceel mogen bebouwen en een 2de woonlaag mogen creëren.

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

In het nieuwe bestemmingsplan, waar wij onlangs van hebben kennisgenomen, mag dit niet meer. De regels worden drastisch veranderd. Hierdoor worden wij benadeeld in de ontwikkeling en beperkt in onze mogelijkheden. In het nieuwe plan is vrijwel geen ruimte meer tot uitbreiding van de woning en bijna tegenovergestelde van het huidige bestemmingsplan.

Op het advies van een medewerker van de gemeente Groningen, loket bouwen en wonen, ontvangt u deze kennisgeving en willen wij u informeren over onze verbouw plannen en aanspraak doen op de uitbreidingsmogelijkheden zoals omschreven en vastgesteld in het huidige bestemmingsplan.

Kunt u aangeven of wij in deze fase nog gebruik kunnen maken van het huidige bestemmingsplan? Indien deze mogelijkheid er is wat wordt er dan van ons verwacht als wij aanspraak maken op de uitbreidingsmogelijkheden zoals vastgesteld in het huidige bestemmingsplan qua tijdsplanning met betrekking tot het indienen van een integraal vooroverleg en bouwaanvraag?

Wij wachten uw reactie af,

Met vriendelijk groet,

Martijn Kramer en Evanya Breuer

Selwerderstraat 3
9717 GJ Groningen

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

10

Rianne Meinderts

Van: no-reply
Verzonden: woensdag 26 februari 2014 15:41
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Bonne Koks

Email adres:
bonnekoks82@hotmail.com

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Grachtstraat 43
9717 HK
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:
Onderwerp: bestemmingsplan Oranjebuurt staat huis van Dhr Koks verkeerd op. Gaat om Grachtstraat 43, is op plan 7 meter hoog, in werkelijkheid 10 meter na verbouw in 2012.
graag reactie
alvast dank

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

(1)

Rianne Meinderts

Van: no-reply
Verzonden: dinsdag 25 februari 2014 20:55
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: inspraakreactie voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
J.R. Nanninga

Email adres:
jaapnanninga@telfort.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Adelheidstraat 8
9717 AS
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

inspraakreactie:
Aan: College van B&W van de Gemeente Groningen T.a.v. Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
datum: 25 februari 2014

Onderwerp: zienswijze Voorontwerp-Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Geacht college,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt, voor zover dat betrekking heeft op de bestemming ?gemengd gebied? van het pand/perceel Prinsesseweg 2a te Groningen.

Ter introductie het volgende. Burgemeester en wethouders van Groningen hebben bij besluit van 25 juli 2012 aan de heer G. Ypey omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van het pand Prinsesseweg 2a te Groningen ten behoeve van kinderopvang. Naar aanleiding van een door ons en andere buurtbewoners ingediend beroepschrift heeft de rechtbank, sector bestuursrecht te Groningen, uw besluit vernietigd. (zaaknummer Awb 12/856 voorlopige voorziening en zaaknummer Awb 12/857 beroep). Dit aangezien geen voldoende deskundig onderzoek had plaatsgevonden naar enerzijds het aspect geluidsbelasting op de omliggende woningen. Anderzijds het aspect verkeersveiligheid aan de Prinsesseweg en dat er daardoor geen behoorlijke belangenafweging is gemaakt.

Bovengenoemd rechtelijke uitspraak kan op verzoek uiteraard aan u gemaild worden.

Nu gaat u in het voorontwerp bestemmingsplan nog verder. Binnen de bestemming "gemengd gebied" (artikel 5.1 van de regels) van het perceel is gebruik voor maatschappelijke dienstverlening bij recht toegestaan. Blijkens de begripsomschrijving gaat het om tal van vormen "openbaar gebruik", waaronder kinderopvang. In de toelichting hebben wij niet kunnen lezen of u deskundig akoestisch onderzoek hebt laten verrichten naar de gevolgen van die

Bijlage - inspraakreacties Oranjeb-Nplb (vertrouwelijk)

bestemming voor het woongenot van de direct omwonenden en welke voorzieningen aan woningen, waaronder uiteraard ons pand moeten worden getroffen om dit genot te waarborgen. Wij maken dan ook ernstig bezwaar tegen het medegebruik voor "maatschappelijke dienstverlening" van het perceel Prinsesseweg 2a dat bij recht mogelijk is.

U gaat nog verder en staat ook gebruik voor bedrijven als bedoeld in artikel 5.1, lid d en e van de regels toe. Ook hierbij kunnen wij niet lezen waarom u dit soort bedrijven in de onmiddellijke nabijheid van woningen toelaatbaar acht. Bijv. door middel van een toets aan de criteria in de handleiding "bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Ook hierbij is akoestisch onderzoek achterwege gebleven. Ook tegen dit medegebruik maken wij ernstig bezwaar.

Gelet op het bovenstaande gaan we er vanuit dat de bestemming op het betreffende pand/perceel aangepast wordt in het ontwerp-bestemmingsplan en we zien een reactie van u met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

J.R. Nanninga en J. Hilbolling
Adelheidstraat 8
9717 AS Groningen

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

In verband met privacy niet publiceren/ niet digitaal beschikbaar stellen

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Aan de gemeenteraadsleden van de stad Groningen
p/a afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Postbus 7081
9701 JB Groningen



Groningen 10 september 2014

Onderwerp: Zienswijze (bezwaar) ontwerp-bestemmingsplan
Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Geachte gemeenteraadsleden,

Vanaf 22 augustus 2014 tot en met 2 oktober 2014 hebben Burgemeester en wethouders het ontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt/Noorderplantsoenbuurt ter inzage gelegd en bestaat de mogelijkheid hiertegen bezwaar te maken (een zienswijze in te dienen). Hierbij sturen wij u schriftelijk onze bezwaren tegen dit ontwerp-bestemmingsplan.

In *Toelichting en regels Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt* staat in de inleiding:
"Doel van dit bestemmingsplan is het verzorgen van een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden." En:
"Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en de waardevolle stedenbouwkundige structuren te beschermen. In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd."

De inhoud van bovenstaande citaten komt niet overeen met de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan. Ten opzichte van de verbeelding uit 1997 en ten opzichte van de feitelijke situatie staan op de verbeelding grote veranderingen wat betreft de toegestane bouwhoogtes. Bij ons bezwaarschrift sluiten we de verbeelding van het uit 1997 daterende bestemmingsplan, en van het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan, aangevuld met een gedetailleerde beschrijving van de mate waarin de toegestane bouwhoogtes in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan gewijzigd worden.

Verbeelding (plankaart)

Onze bezwaren richten zich tegen de toegestane bouwhoogtes in de Noorderplantsoenbuurt, zoals aangegeven in de verbeelding van 2014. Deze verschillen sterk van de in de verbeelding van 1997 toegestane bouwhoogtes en nog sterker van de feitelijke situatie. In het ontwerp-bestemmingsplan is de toegestane bouwhoogte voor de hele Noorderplantsoenbuurt op veel plaatsen met een extra verdieping verhoogd. Dit wordt mede mogelijk gemaakt doordat de bouwhoogtes niet meer in bouwlagen zijn aangegeven maar in meters, en 3 meter voldoende is voor een

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

verdieping. Hier bovenop kan op basis van de afwijkingsbevoegdheid van B& W 4 meter extra worden gebouwd - dit was in het verleden 3.50 meter - waardoor de hoogtes nog verder afwijken van de feitelijke situatie. Dit maakt het mogelijk en lucratief om op veel plaatsen oude panden te vervangen door nieuwe hogere, met meer verdiepingen (voor nadere uitleg zie bijlages). Op bepaalde plekken worden in de nieuwe verbeelding met vergunning op basis van de afwijkingsbevoegdheid zelfs hoogtes van 15 meter = 5 verdiepingen, 18 meter = 6 verdiepingen en 23 meter = ongeveer 8 verdiepingen toegestaan. Toestaan van dergelijke hogere bouw vermindert de Noorderplantsoenbuurt en is in strijd met het in het ontwerp-bestemmingsplan gestelde doel.

In de toelichting ontwerp-bestemmingsplan staat onder *Participatie, inspraak en overleg*:

"De Noorderplantsoenbuurt wil graag: "... dat hoger bouwen alleen mag wanneer het de buurt/het aanzicht ten goede komt en past bij de directe omgeving/ aangrenzende panden."

Dit is onjuist, via de enquête-buurtvisie waren van de in totaal 441 uitgebrachte stemmen 32 voor en 409 tegen hoger bouwen in de Noorderplantsoenbuurt.

Toelichting bezwaren

De buurtbewoners hebben zich in de buurtvisie-enquête en tijdens de ALV van 12 juni vorig jaar ondubbelzinnig uitgesproken voor behoud van de Noorderplantsoenbuurt zoals die nu is. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt dit zo uitgedraaid: "De Noorderplantsoenbuurt wil graag ... dat hoger bouwen alleen mag wanneer dit het aanzicht ten goede komt en past bij de directe omgeving/aangrenzende panden." Deze formulering maakt de weg vrij voor hoogbouw, want uit ervaring weten we dat volgens projectontwikkelaars en ambtenaren van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (ROEZ) haast alles bij de omgeving past.

Op de verbeelding, het belangrijkste onderdeel van het bestemmingsplan, staat op diverse plaatsen, naast de wettelijk toegestane maximale bouwhoogten, de goothoogte aangegeven. Dit zou volgens het eindverslag van de inspraak extra bescherming bieden. Voor de goothoogte geldt echter dezelfde afwijkingsbevoegdheid van 4 meter als voor de bouwhoogte. In de nieuwe verbeelding wordt bijna overal in de buurt hoger bouwen toegestaan (zie bijlagen), op veel plaatsen zelfs 11 meter plus 4 meter met vergunning, bij elkaar dus 15 meter! Dit zijn 5 verdiepingen, bijna net zo hoog als de flats van 16 meter aan de Wilhelminakade. Terwijl volgens het oude bestemmingsplan in grote delen van de buurt niet hoger gebouwd mag worden dan 7 meter. Feitelijk zijn veel huizen in de Noorderplantsoenbuurt niet hoger dan 6 tot 9 meter.

Alle huizen aan de Kerklaan mogen volgens de nieuwe verbeelding net als delen van de Bergstraat, van de Zwarteweg, de Noorderdwarstraat, de Plantsoenstraat, et cetera, maximaal 15 meter hoog worden, 5 verdiepingen. In deze straten staan nu kleine oude rustieke schipperswoningen van 6 meter hoog. Voor de aanbouw achter bepaalde huizen zoals die in de Akkerstraat en de Tuinbouwstraat wordt een hoogte van 7 meter toegestaan, terwijl deze nu niet hoger is dan 3,5 meter. Het appartementencomplex tussen de Moesstraat en de Tuinbouwdwarstraat mag zelfs een hoogte hebben van 19 meter, net als een deel van het terrein van het voormalige Wolters-Noordhof complex. Plus de extra 4 meter met vergunning wordt dit 23 meter, dit zijn 7 bouwlagen, 7 verdiepingen. Waar nu aan de Akkerstraat de kerk staat mag 18 meter plus 4 meter met

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

vergunning, is 22 meter hoog gebouwd gaan worden. Terwijl in de toelichting van het bestemmingsplan staat: "Doel van dit bestemmingsplan is het verzorgen van een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden." Dit is misleiding van de bewoners en van leden van de gemeenteraad. Over de verschillende binnenterreinen in onze buurt zegt het voorontwerp: "Om de huidige woonkwaliteit te bewaren, dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven." Ook dit wordt niet nageleefd, op de nieuwe verbeelding is te zien dat op de meeste binnenterreinen hoger gebouwd mag gaan worden, op een plaats zelfs tot 20 meter, plus 4 meter met vergunning is dit 24 meter. Dit zijn 8 verdiepingen van 3 meter.

De bewoners hebben zich via de enquête-buurtvisie met overgrote meerderheid uitgesproken tegen hoger bouwen. Met de buurtbewoners hebben wij ervoor gezorgd dat deze enquête er kwam. Wij hoopten dat het voorontwerp bestemmingsplan op basis van de duidelijke stellingname van de buurtbewoners aangepast zou worden in overeenstemming met de bestaande situatie. Dit is niet gebeurd, en daarom hopen wij dat de gemeenteraad beslist om hiertoe opdracht te geven, zodat een bestemmingsplan tot stand wordt gebracht dat de feitelijke bouwhoogten van de Noorderplantsoenbuurt behoudt, in overeenstemming met de wensen van de bewoners.

Wij verzoeken u met inachtneming van bovenstaande bezwaren **tegen** het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt/Noorderplantsoenbuurt te stemmen.

Hoogachtend,

Gabor Lodi



Lidwien Schuitemaker



Kolfstraat 2
9717GR Groningen

Bijlagen:

Vergelijking ontwerp- en oud bestemmingsplan qua verdiepingen, pag. 1t/m 4
Verbeelding 2014, pag. 1,3,5, en verbeelding 1997, pag. 2,4,6.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Vergelijking ontwerp- en oud bestemmingsplan qua verdiepingen

In het oude bestemmingsplan wordt de bouwhoogte uitgedrukt in bouwlagen (verdiepingen), een bouwlaag is daar 3,50 meter. De afwijkingsbevoegdheid (vergunning voor extra verdieping)) is hier ook 3,50 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan worden de bouwhoogtes uitgedrukt in meters, deze zijn hoger dan in het oude bestemmingsplan, en waar voorheen nog per straat verschillende hoogtes (bouwlagen) werden aangegeven, wordt nu op veel plaatsen alleen nog maar de hoogste hoogte aangegeven, in meters. De afwijkingsbevoegdheid in het ontwerp-bestemmingsplan is 4 meter. Door deze verschillen geeft het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid extra verdiepingen te bouwen (voor 1 verdieping is 3 meter voldoende), en wordt het lucratief om oudbouw te vervangen door hogere nieuwbouw. Voorbeeld: 3 bouwlagen wordt in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven als 11. Met vergunning op basis van de afwijkingsbevoegdheid wordt dit 15 meter = 5 verdiepingen van 3 meter. In onderstaande vergelijking wordt het effect van de afwijkingsbevoegdheid zichtbaar gemaakt voor de nieuwe en de oude situatie, omdat het gevaar bestaat dat in de toekomst op basis van deze bevoegdheid meer gebruik wordt gemaakt van vergunningen, want in tegenstelling tot het verleden wordt dit door de mogelijkheid van extra verdiepingen lucratief.

Betekenis van de gebruikte afkortingen:

nieuw ontwerp-bestemmingsplan
 oud oud bestemmingsplan
 bhm bouwhoogte in meters
 verd verdieping

	nieuw		oud	
	bhm	verd	bhm	verd
Blok 1				
Noorderstationsstraat	18	6	10,5-17,5	3-5
Akkerstraat	15-18	5-6	10,5-14	3-4
Tuinbouwstraat	15-18	5-6	10,5-14	3-4
Binnen terrein	11	3	7	2
Blok 2				
Noorderstationsstraat	15-18	5-6	10,5-17,5	3-5
Noorderbuitensingel	11	3	7-10,5	2-3
Akkerstraat	11-24	3-8	10,5-14	3-4
Tuinbouwstraat	15	5	10,5-14	3-4
Binnen terrein	8-15	2-5	7,5	2
Blok 3				
Akkerstraat	15-18	5-6	10,5-14	3-4
Parallelweg	15	5	10,5-14	3-4
Koolstraat	15	5	10,5-14	3-4
Binnen terrein	groen		3	1
Blok 4				
Koolstraat	15	5	10,5-14	3-4
Moesstraat	15-18	5-6	10,5-17,5	3-5
Tuinbouwstraat	15-18	5-6	10,5-14	3-4
Akkerstraat	11-15	3-5	10,5-14	3-4
Binnen terrein	8-12	2-4	7	2

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

	nieuw		oud	
	bhm	verd	bhm	verd
Blok 5				
Akkerstraat	8-23	2-7	10,5-14	3-4
Moesstraat	18-23	6-7	10,5-17,5	3-5
Noorderbuitensingel	11-15	3-5	10,5-14	3-4
Tuinbouwstraat	15	5	10,4-14	3-4
Binnenterrein	11-15	3-5	7	2
Blok 6				
Kalverstraat	15	5	10,5-14	3-4
Moesstraat	16-18	5-6	10,5-17,5	3-5
Tuinbouwstraat	15	5	10,5-14	3-4
Tuinbouwdwarsstraat	8	2		
Binnenterrein	8, groen	2	7,5	2
Blok 7				
Kalverstraat	15	5	10,5-14	3-4
Tuinbouwdwarsstraat	11-15	3-5	10,5-14	3-4
Tuinbouwstraat	15	5	10,5-14	3-4
Blok 8				
Moesstraat	18	6	14	4
Grachtstraat	11-15	3-5	7-14	2-4
Tuinbouwdwarsstraat	15	5	7-14	2-4
Tuinbouwstraat	15	5	7-17,5	3-4
Blok 9				
Tuinbouwstraat	15	5	10,5-14	3-4
Tuinbouwdwarsstraat	8-15	2-5	10,5-14	3-4
Zwarteweg	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Veldstraat	15	5	7-10,5	2-3
Binnenterrein	11-12	3-3	7	2
Blok 10				
Zwarteweg	11	3	7-10,5	2-3
Tuinbouwdwarsstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Grachtstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Kleine Grachtstraat	11	3	7-10,5	2-3
Blok 11				
Kleine Grachtstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Noorderdwarsstraat	11	3	7-10,5	2-3
Kleine Bergstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Zwarteweg	11	3	7-10,5	2-3
Blok 12				
Kleine Bergstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Zwarteweg	11	3	7-10,5	2-3
Bergstraat	11	3	7-10,5	2-3
Noorderdwarsstraat	11	3	7-10,5	2-3

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

	nieuw		oud	
Blok 13	bhm	verd	bhm	verd
Noorderdwarstraat	11	3	7-10,5	2-3
Grachtstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Bergstraat	11-18	3-6	7-10,5	2-3
Blok 14	bhm	verd	bhm	verd
Tuinbouwstraat	11-15	3-5	10,5-14	3-4
Veldstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Rijskampenstraat	11	3-5	7-10,5	2-3
Kerklaan	15	5	7-14	2-4
Blok 15	bhm	verd	bhm	verd
Rijskampenstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Veldstraat	11	3	7-10,5	2-3
Zwarteweg	11	3	7-10,5	2-3
Kerklaan	15	5	7-14	2-4
Blok 16	bhm	verd	bhm	verd
Kerklaan	15	5	7-14	2-4
Zwarteweg	11	3	10,5	3
Bergstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Grachtstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Blok 17	bhm	verd	bhm	verd
Stadhouderslaan	15	5	14	4
Kerklaan	15-19	5-6	7-14	2-4
Louise Henriëttestraat	15	5	10,5-14	3-4
Blok 18	bhm	verd	bhm	verd
Kerklaan	15	5	7-14	2-4
Louise Henriëttestraat	15	5	10,5-14	3-4
Kloosterstraat	15	5	10,5-14	3-4
Blok 19	bhm	verd	bhm	verd
Kerklaan	15	5	7-14	2-4
Kloosterstraat	15	5	10,5-14	3-4
Selwerderstraat	11	3	7-10,5	2-3
Baanstraat	11	3	7-10,5	2-3
Blok 20	bhm	verd	bhm	verd
Kerklaan	15	5	7-14	2-4
Baanstraat	11	3	7-10,5	2-3
Selwerderstraat	11	3	7-10,5	2-3
Kolfstraat	11	3	7-10,5	2-3

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

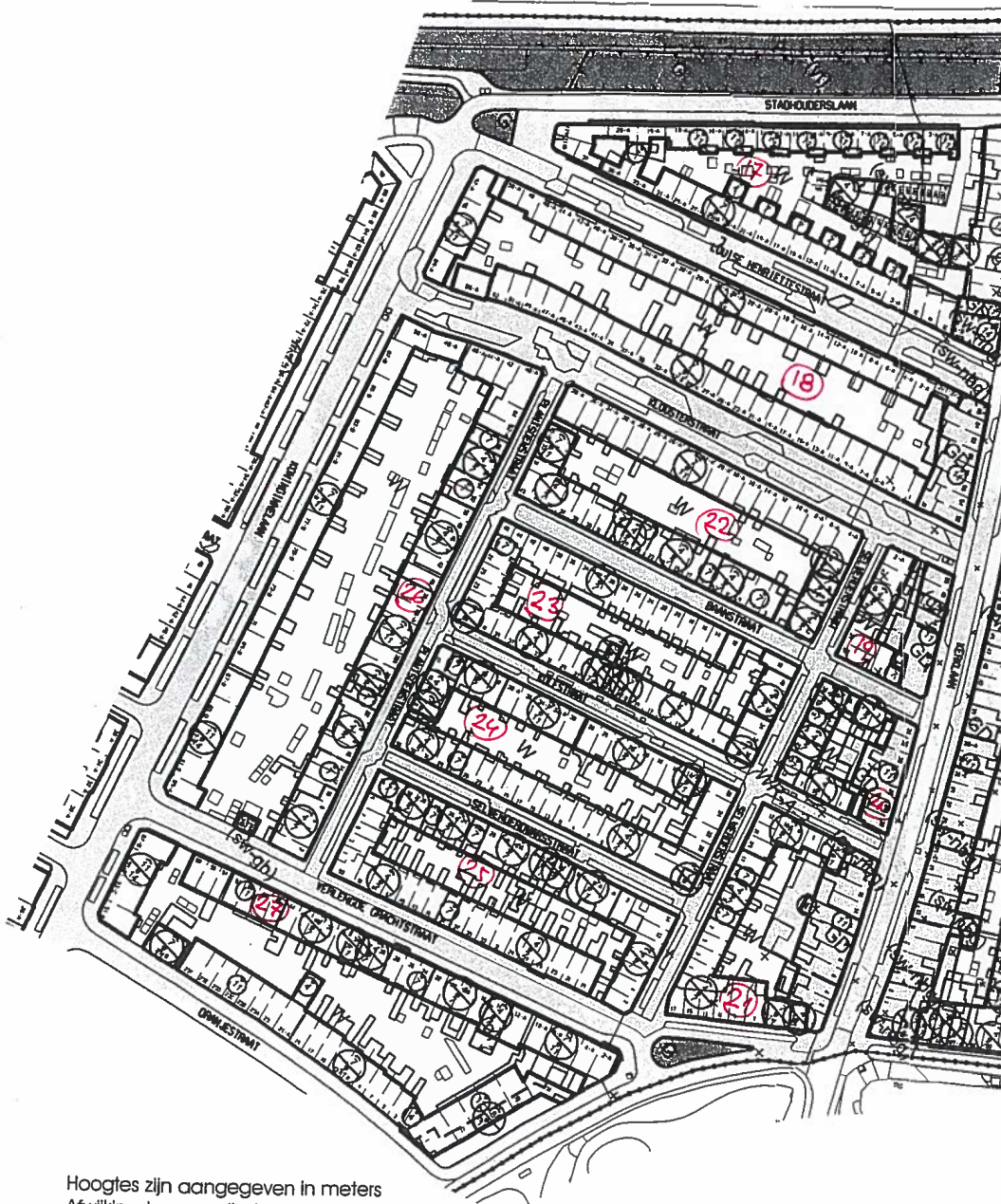
	nieuw		oud	
	bhm	verd	bhm	verd
Blok 21				
Kerklaan	15	5	7-14	2-4
Kolfstraat	11-15	3-5	7-14	2-4
Selwerderstraat	11	3	7-10,5	2-3
Verlengde Grachtstraat	11-15	3-5	7-14	2-4
Blok 22	bhm	verd	bhm	verd
Kloosterstraat	15	5	10,5-14	3-4
Selwerderstraat	11-15	3-5	7-14	2-4
Plantsoenstraat	15	5	7-14	2-4
Baanstraat	11	3	7-10,5	2-3
Blok 23	bhm	verd	bhm	verd
Baanstraat	11	3	7-10,5	2-3
Plantsoenstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Kolfstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Selwerderstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Blok 24	bhm	verd	bhm	verd
Plantsoenstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Kolfstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Selwerderstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Selwerderdwardsstraat	11	3	7-10,5	2-3
Blok 25	bhm	verd	bhm	verd
Selwerderdwardsstraat	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Selwerderstraat	11	3	7-10,5	2-3
Plantsoenstraat	11	3	7-10,5	2-3
Verlengde Grachtstraat	11	3	7-10,5	2-3
Blok 26	bhm	verd	bhm	verd
Plantsoenstraat westzijde	11-15	3-5	7-10,5	2-3
Blok 27	bhm	verd	bhm	verd
Verlengde Grachtstraat zuidzijde	11-15	3-5	7-10,5	2-3

Bovenstaande gegevens zijn afgeleid van de bouwhoogtes die op de bijgesloten verbeeldingen van het oude bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan te vinden zijn.

De vergelijking laat zien dat het ontwerp-bestemmingsplan in tegenstelling tot wat B&W beweren geen bescherming biedt voor behoud van het huidige kleinschalige karakter van de Noorderplantsoenbuurt.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Verbeelding 2014

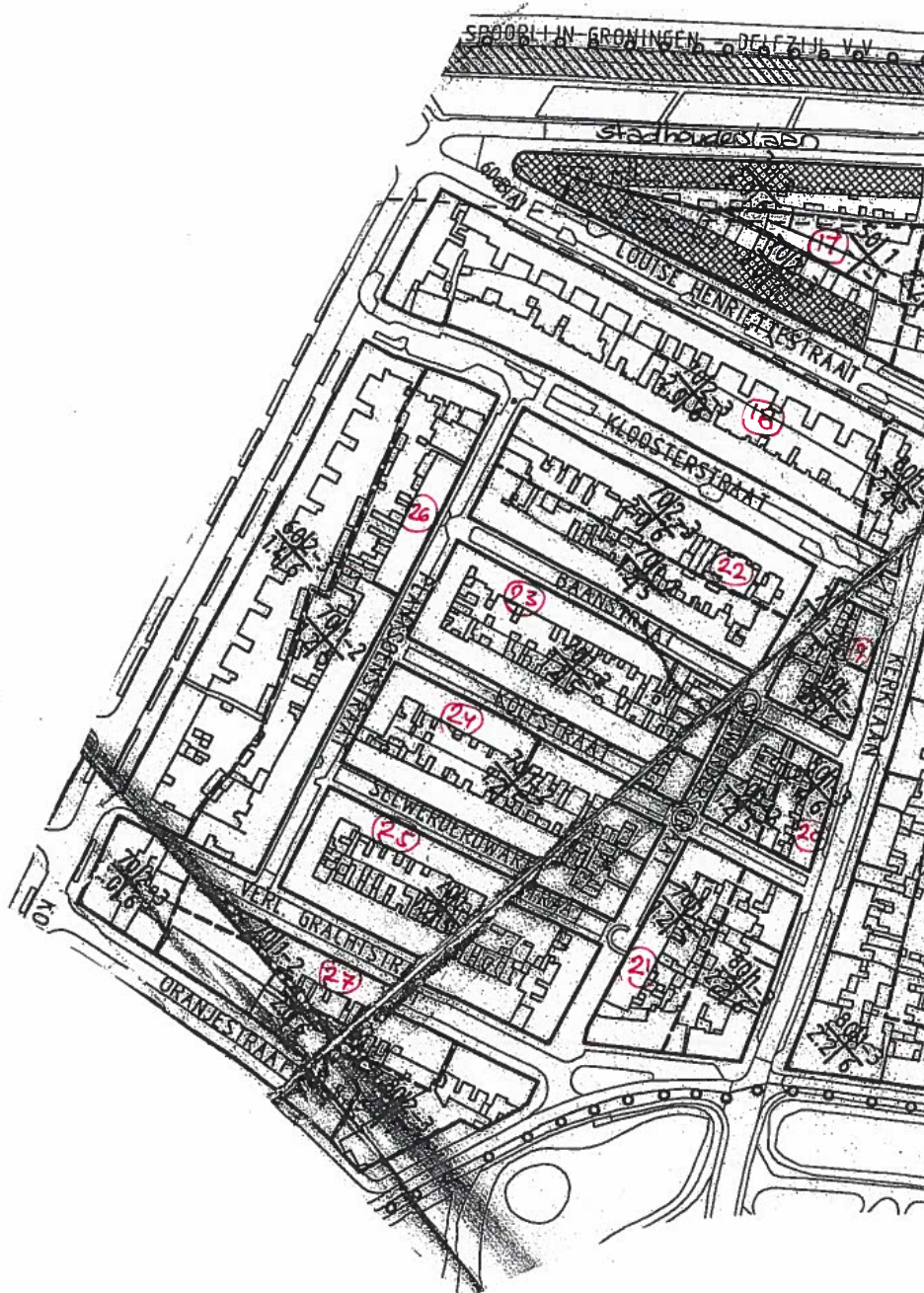


Hoogtes zijn aangegeven in meters
Afwijkingsbevoegdheid 4.00 meter hoger
1 bouwlaag is plusminus 3.00 meter

1

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Verbeelding 1997

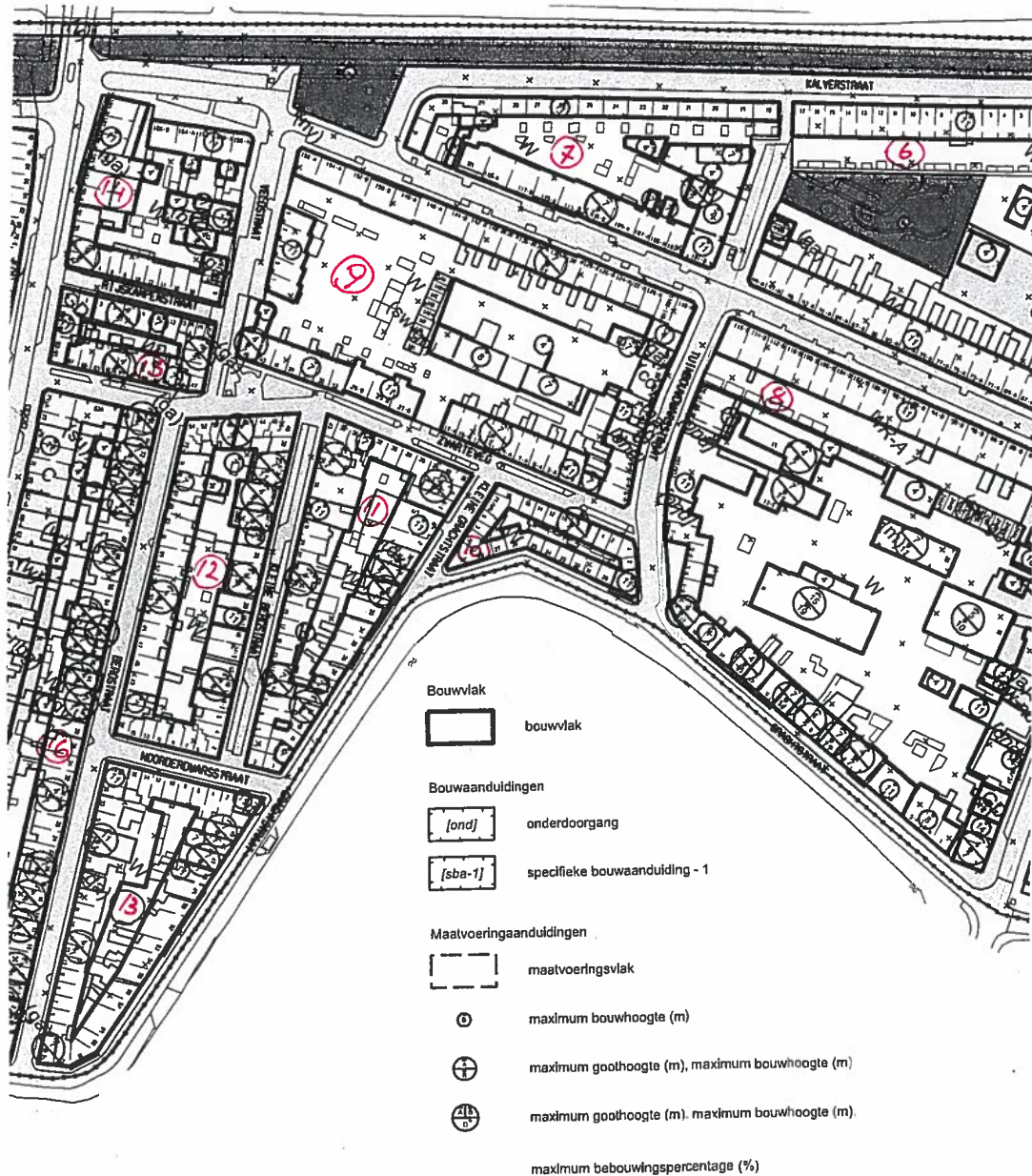


Hoogtes zijn aangegeven in bouwlagen
1 bouwlaag = 3.50 meter
Afwijkingsbevoegdheid 3.50 meter hoger

2

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

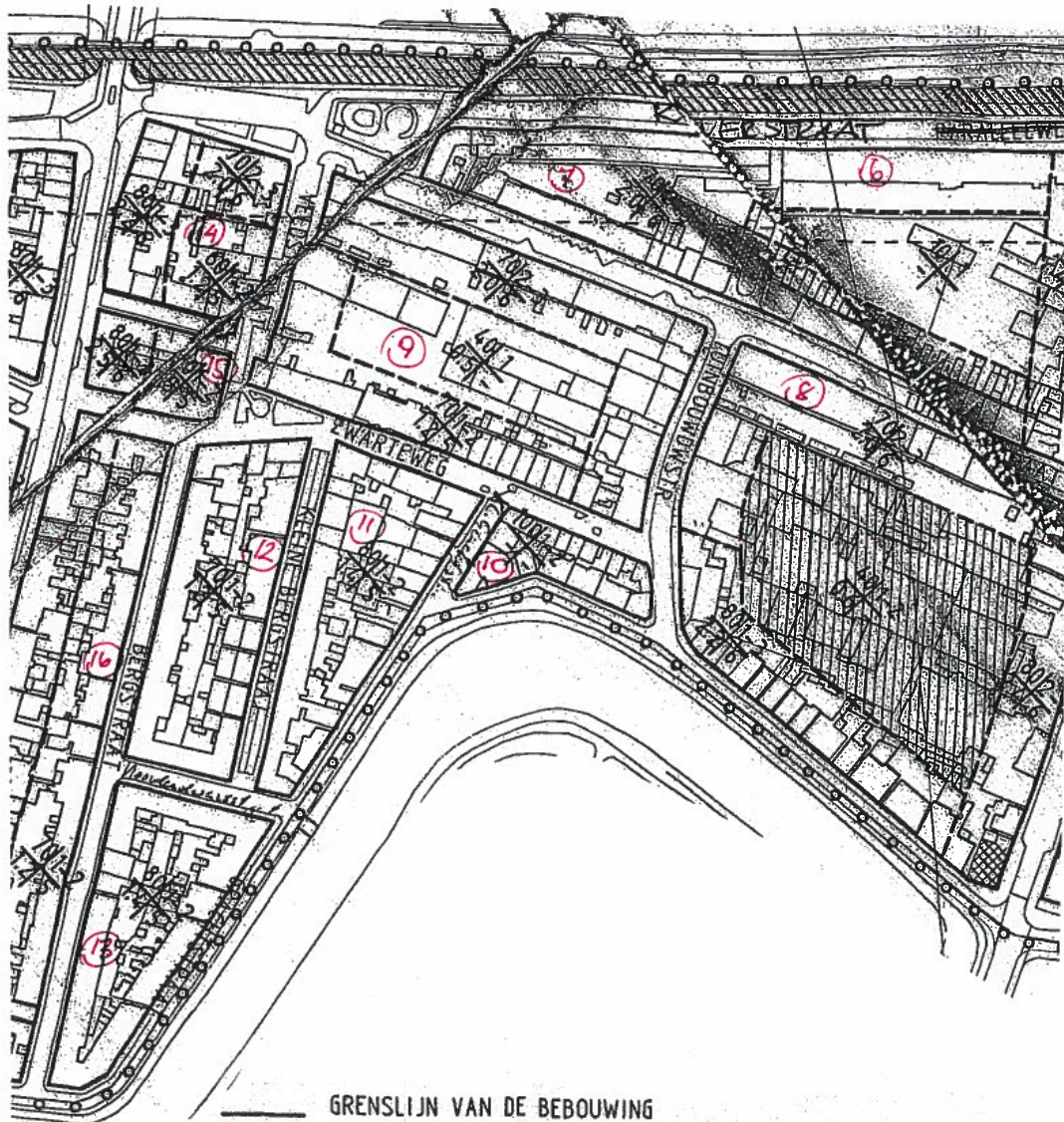
Verbeelding 2014



Hoogtes zijn aangegeven in meters
 Afwijkingsbevoegdheid 4.00 meter hoger
 1 bouwlaag is plusminus 3.00 meter

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Verbeelding 1997

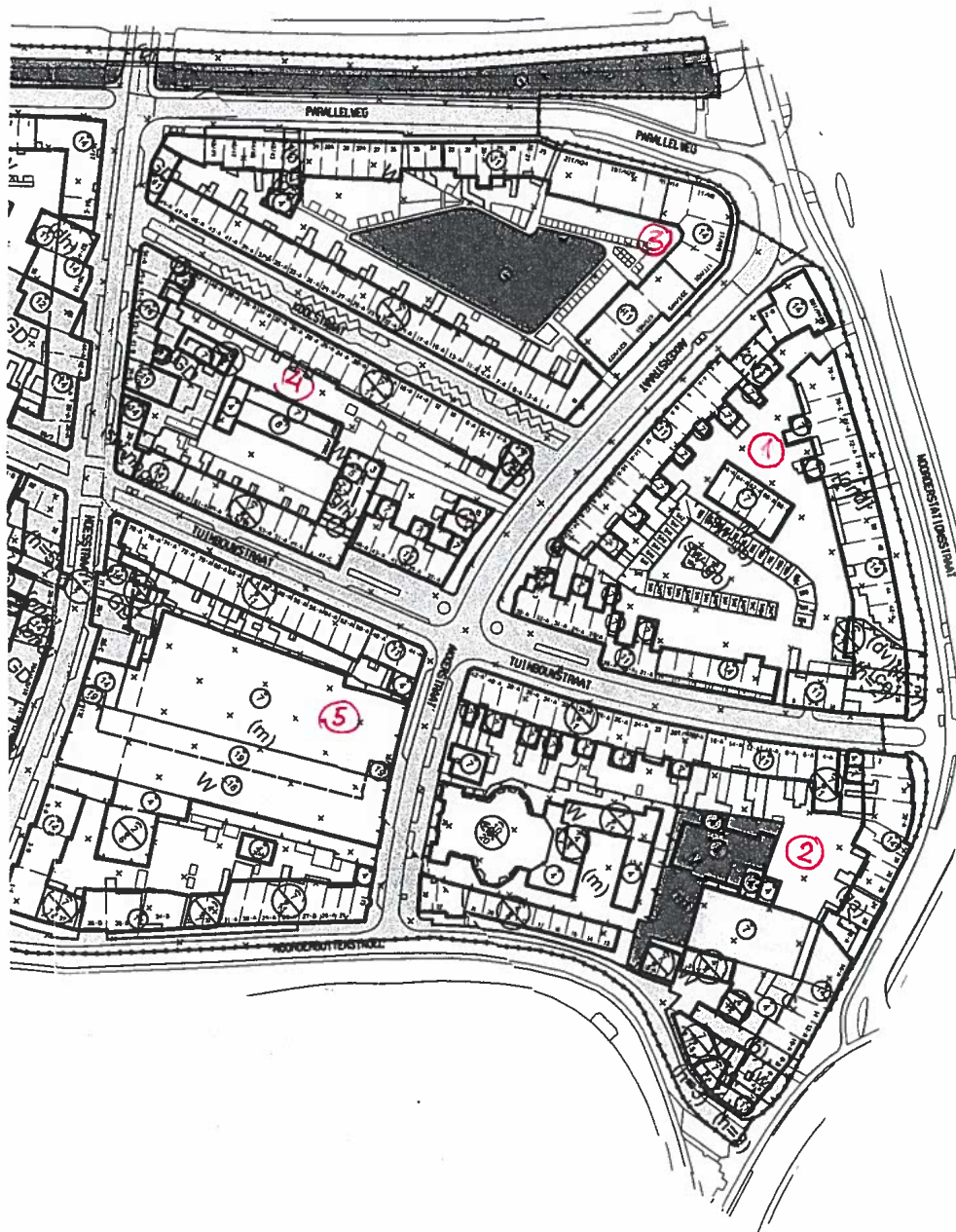


—	GRENSLIJN VAN DE BEBOUWING	
- - -	DIFFERENTIATIEGREN	
80 2-3	BEBOUWINGSPERCENTAGE	MIN-MAX AANTAL BOUWLAGEN
2.2 6	VLOERINDEX	KORRELGROOTTE

Hoogtes zijn aangegeven in bouwlagen
 1 bouwlaag = 3.50 meter
 Afwijkingsbevoegdheid 3.50 meter hoger

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Verbeelding 2014

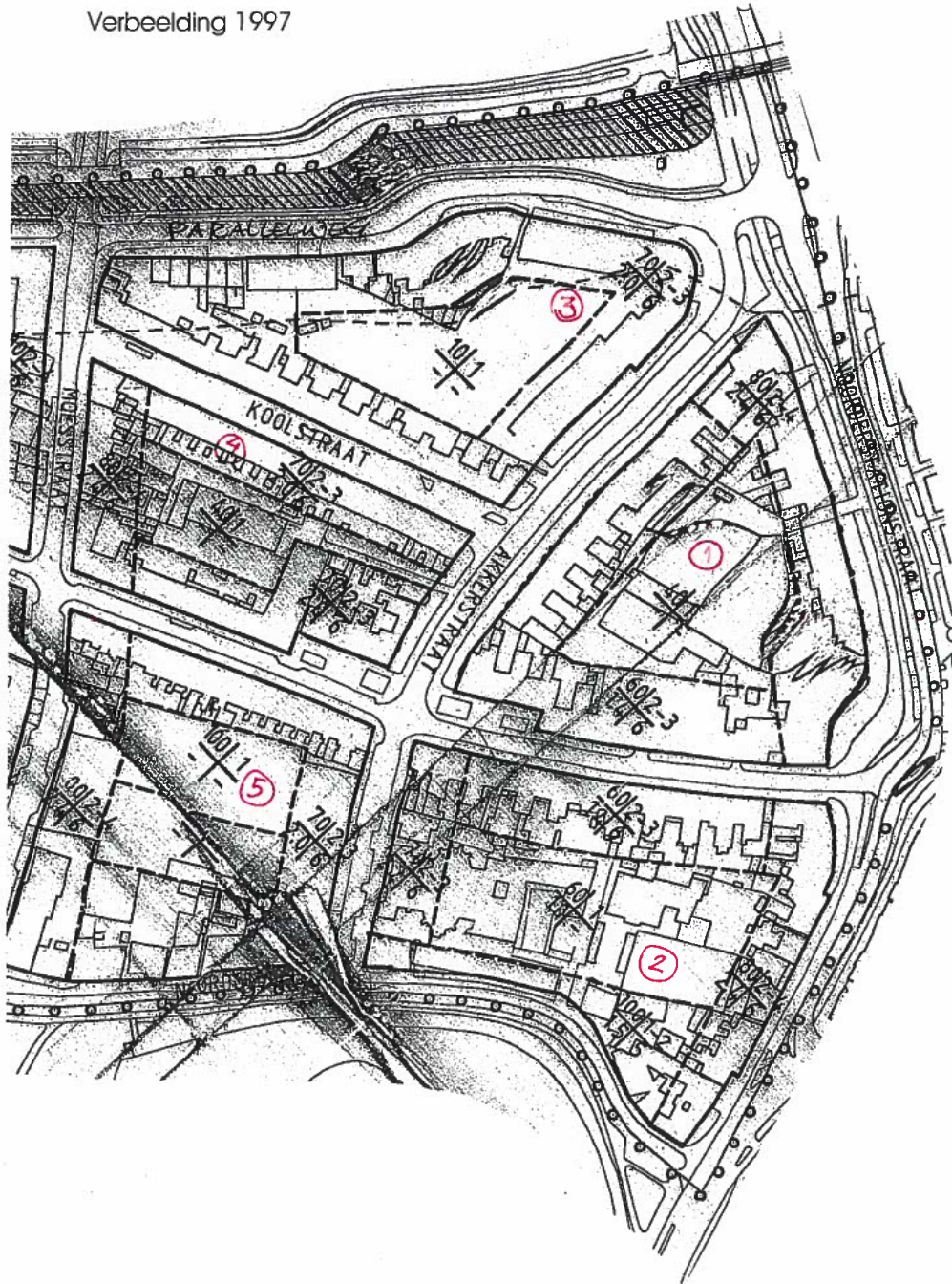


Hoogtes zijn aangegeven in meters
Afwijkingsbevoegdheid 4.00 meter hoger
1 bouwlaag is plusminus 3.00 meter

5

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Verbeelding 1997



Hoogtes zijn aangegeven in bouwlagen
1 bouwlaag = 3.50 meter
Afwijkingsbevoegdheid 3.50 meter hoger

6

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Rianne Meinderts

Van: no-reply
Verzonden: maandag 29 september 2014 15:56
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Pon Kaekebeke

Email adres:
pon-k@dds.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Kerklaan 74
9717HG
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

zienswijze:
Ik ben tegen een bestemmingsplan waarin hogere bouw toegestaan wordt dan 3 bouwlagen,

Ik ben ervoor dat alleen in uitzonderingen dmv ontheffing een 4e laag mogelijk is, mits bewoners van de buurt hier tijdig van op de hoogte gebracht worden en hiertegen bezwaar kunnen indienen alsook schadedekking krijgen voor verminderde waarde hierdoor van hun eigen woning.

Ik wil dat niet in ieder geval niet hoger gebouwd mag worden dan de nu geldende plankaarten.

Ik wil dat geen extra vergroting dmv 10% van bouwinhoud is toegestaan, en geen vergroting van bouwoppervlak is toegestaan dan de huidige 75% .

Niet meer volbouwen van binnenterreinen dan nu toegestaan is.

Dat bezwaar van burens hierbij serieus genomen worden indien ze bezwaar hebben, en schadeloos gesteld worden voor verlies van waarde van hun woning en tuin hierdoor.

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Corien Vermue

Van: Saskia Burghgraef namens Juridische Zaken
Verzonden: maandag 29 september 2014 16:16
Aan: Rianne Meinderts
Onderwerp: FW: zienswijze voor Juridische Zaken

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: no-reply@ groningen.nl [<mailto:no-reply@ groningen.nl>]

Verzonden: maandag 29 september 2014 16:03

Aan: Juridische Zaken

Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Pon Kaekebeke

Email adres:
pon-k@dds.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Kerklaan 74
9717HG
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

zienswijze:
Toevoeging bij vorige zienswijze:

ik wil dat bij opdelen in studio's of appartementen evenveel parkeerruimte geschapen wordt.

Zodat het niet toegestaan is waar het de parkeersituatie in de wijk aantast en voorgaande niet nagekomen is.

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Corien Vermue

Van: no-reply
Verzonden: donderdag 2 oktober 2014 19:03
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Pon Kaekebeke

Email adres:
pon-k@dds.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Kerklaan 74
9717HG
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

zienswijze:

Tot slot nog even samengevat, als aanvulling op mijn eerdere zienswijze mailtjes van 29-9:

Ik heb bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan omdat alle onder artikel 11 genoemde bepalingen en uitzonderingsmogelijkheden, naar mijn idee veel te veel ruimte bieden voor sluiptwegen tot nog meer opdelen van woningen in studio's en appartementen, en/of tot uitbouwen in de tuin en meer bebouwingsoppervlak.

Dit tast het eigen karakter, samenleven en woonplezier van onze buurt aan.
Door bv minder zonlicht, grotere kans op geluidsoverlast, aantasting van privacy. onevenwichtige bevolkingsindeling. Rommeligheid aan de achterkant van huizen.

Daarbij komt nog een vergroten hierdoor van de parkeerproblematiek, die er toch al zo is in onze wijk.

En de mogelijkheid tot meer volbouwen is slecht voor het milieu (minder tuinoppervlak, minder waterafvoer, minder groen+ademruimte).

Met vriendelijke groet,

Pon Kaekebeke

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Corien Vermue

Van: no-reply
Verzonden: donderdag 2 oktober 2014 18:17
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
h.j.kok

Email adres:
heleenkok@hotmail.com

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
kloosterstraat 27
9717lb
groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

zienswijze:
Geachte heer/mevrouw,

Bij deze wil ik bezwaar maken tegen het nieuwe bestemmingsplan, omdat alle onder artikel 11 genoemde bepalingen en uitzonderingen, naar mijn idee veel te veel ruimte bieden om via uitzonderingen sluiptwegen te vinden tot nog meer opdelen van woningen in studio's of appartementen of tot uitbouwen in de tuin. Ik ben van mening dat dit in de 1e plaats het karakter van onze buurt zal aantasten. En in de 2e plaats het woongenot van de omringende bewoners. Denk aan minder zonlicht in de huizen, aantasting van privacy, grotere kans op geluidsoverlast. Dan komt er nog bij het vergroten van de parkeerproblematiek (en er zijn nu al parkeerproblemen)doordat het bewonersaantal in de buurt zal toenemen.

Met vriendelijke groeten,
Heleen Kok

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Corien Vermue

Van: Saskia Burghgraef namens Juridische Zaken
Verzonden: donderdag 2 oktober 2014 9:33
Aan: Rianne Meinderts
Onderwerp: FW: zienswijze voor Juridische Zaken

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: no-reply@groningen.nl [<mailto:no-reply@groningen.nl>]
Verzonden: woensdag 1 oktober 2014 20:15
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Menno van den Burg

Email adres:
Menno.vandenburg@planet.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Koolstraat 8
9717kd
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

zienswijze:

Allereerst zijn wij sterk voor het snel invoeren van betaald parkeren binnen de noorderplantsoenbuurt. Wij vinden echter dat er rekening gehouden moet worden met de recntelijke golf van woningsplitsingen (bijvoorbeeld tuinbouwstraat 47) en dat deze woningen conform de oude indelingen voor de splitsing geteld moeten worden voor de toe te kennen parkeervergunningen.

Ten aanzien van de bebouwing zijn wij sterk tegen het toestaan van hogere bebouwing. In de overgangssituatie zou dit kunnen betekenen dat conform het oude bestemmingsplan Tuinbouwstraat 47 werd omgebouwd naar 15 appartementen en dat conform het nieuwe bestemmingsplan daar straks nog twee verdieping boven op gezet mogen worden.

Daarnaast leidt het uitbreiden van de verkapte studentenbewoning in de vorm van appartementen tot een verlaging van het %kamerverhuur, waardoor weer nsere woningen ingezet kunnen worden voor kamerverhuur. Hierdoor ontstaat een situatie van verloedering door een veel te hoog percentage studentenbewoning. Feitelijk lijkt de gemeente hier gezwicht voor de belangen van de huisjesmelkers, waardoor de wijk oninteressant wordt voor de andere bewoners, zoals gezinnen. Onderdeel van een bestemmingsplan voor de Noorseplantsoenbuurt dient dan ook een duidelijke visie op de balans tussen studenten en andere bewoning te zijn. Deze mist op dit moment in het bestemmingsplan en wordt feitelijk niet eens benoemd. Wij zien dit graag anders waarbij boven alles een goede

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

balans tussen studenten en andere bewoners voorop dient te staan, zelfs als dit betekent dat bestaande appartementen en kamerverhuurpanden beëindigd moeten worden.

Daarnaast kent de buurt veel geluidsoverlast van door de buurt heen lopende jongeren die 's nachts veel geluidsoverlast veroorzaken. Feitelijk zou het bestemmingsplan dit ook moeten adresseren omdat dit nu een groter probleem aan het worden is dan doortrekkend autoverkeer.

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

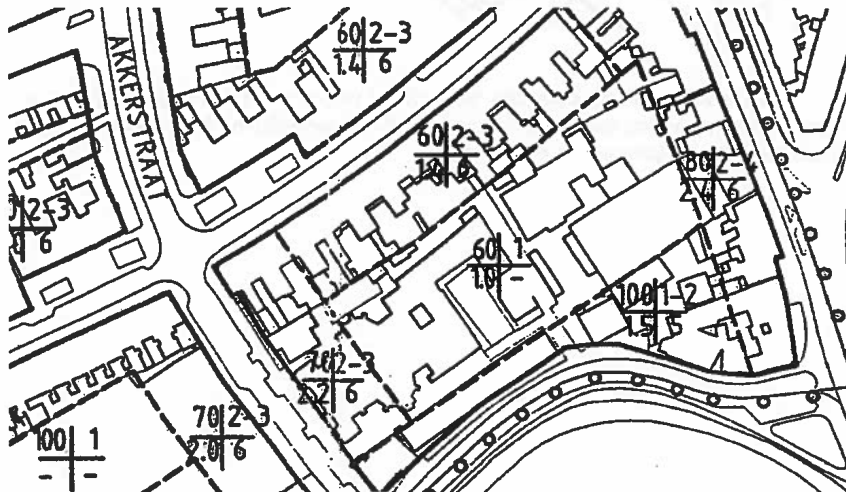
Gemeente Groningen
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Onderwerp: **Zienswijze Bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt'**
Datum: 9 september 2014

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij willen wij een zienswijze indienen over het ontwerp bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt'. Wij maken ons zorgen over de enorme toename van bouwmogelijkheden achter onze woningen, waar momenteel de Noorderkerk en achterbebouwing staan.

Toen wij onze woningen kochten stond er achter onze huizen een fraaie kerk en enkele bijbehorende gebouwen. Deze oude bebouwing geeft sfeer en vinden wij passend bij de omliggende bebouwing. In het vigerende bestemmingsplan werd dit terrein beperkt qua bouwmogelijkheden:

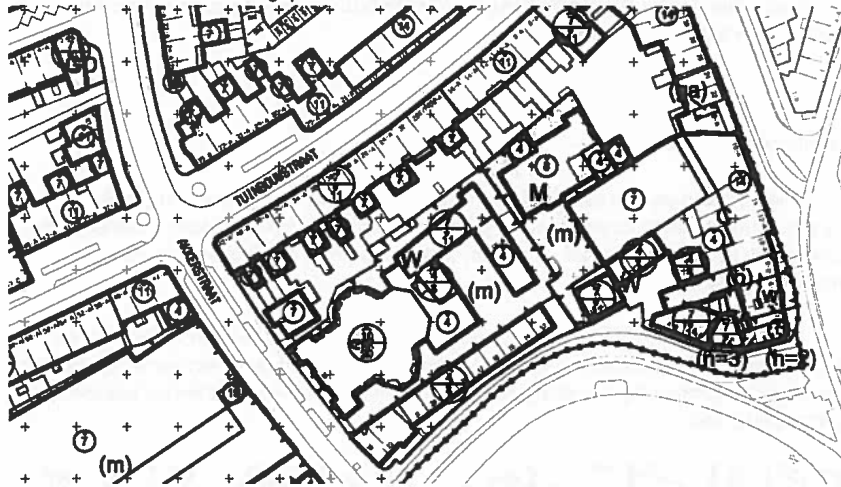


Aan de voorzijde mag 70% van het kavel tot 3 lagen worden bebouwd en in het binnenterrein mag maximaal 60% 1 laag hoog. Wij hoefden dus niet te vrezen dat de kerk plus bebouwing gesloopt zou worden en er plotseling iets groots en nieuws gebouwd zou worden. Dit zijn de rechten die wij kunnen ontlenen aan het huidige bestemmingsplan.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

In het nieuwe plan zijn de contouren van de kerk en bebouwing overgetrokken en is gekeken naar de huidige hoogtes. Wij begrijpen deze methodiek, het is immers een conserverend bestemmingsplan. Dit heeft in dit geval echter zeer nadelige gevolgen, die ongetwijfeld niet de bedoeling van de gemeente zijn geweest. Wij zullen dit verderop toelichten

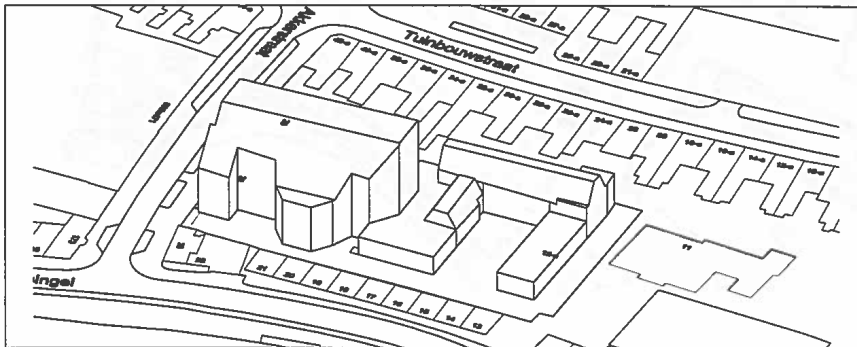
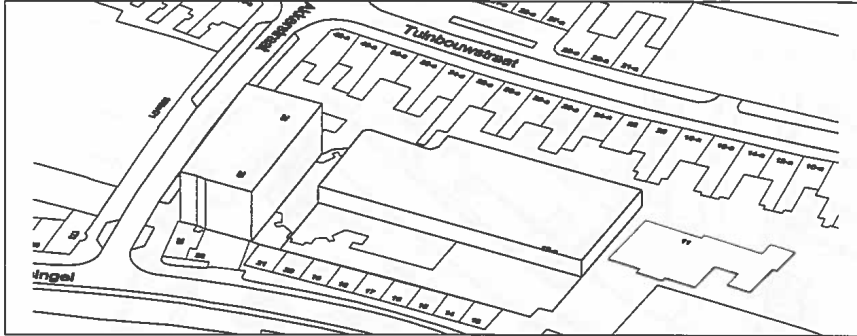
Dit is het nieuwe bestemmingsplan:



In cijfers veranderd het potentiële bouwvolume van circa 9730 m³ naar 18330 m³ en het potentiële bruto vloeroppervlakte van circa 2700 m² naar 5800 m². Dit is nog exclusief de bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Gevisualiseerd ziet dit er zo uit (vigerend en ontwerp):



Een dergelijk toename van het volume brengt ook een vermindering van de hoeveelheid licht en lucht (ruimtelijke beleving) met zich mee en is daarmee een aantasting van woonkwaliteit.

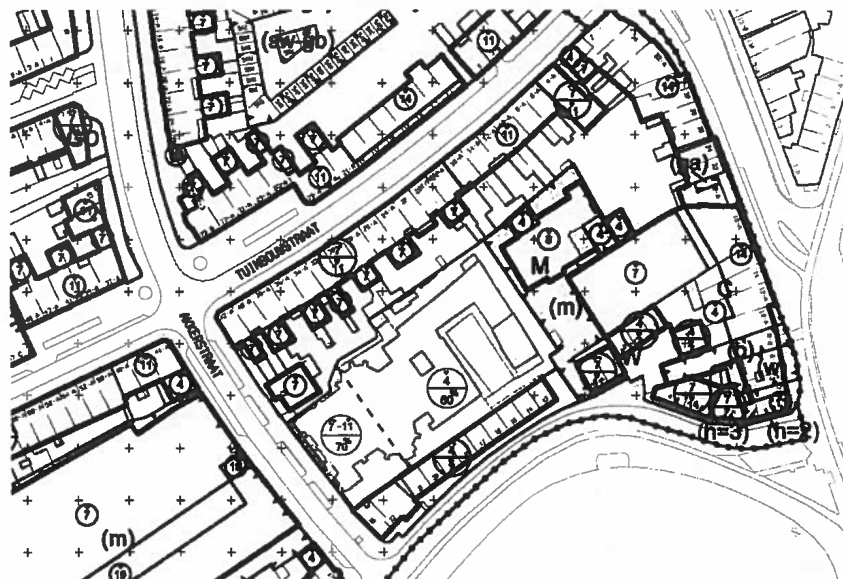
Bij navraag bij een deskundige die veel verstand heeft van bestemmingsplannen en het realiseren van bouwplannen is ons bevestigd dat het met dit bestemmingsplan bij recht mogelijk is om binnen de nieuwe contouren een plan te ontwikkelen dat ruimte biedt aan bijvoorbeeld zeker 120 (jongeren)woningen met een BVO van 30-50 m².

Wij zijn zeker niet tegen jongerenwoningen in onze buurt, de Tuinbouwstraat bijvoorbeeld huist al jaren een prettige mix van jong en oud, maar het gaat ons te ver om een dusdanig aantal woningen hier mogelijk te maken. De kerk valt niet onder bijzondere bescherming (bijv. monument, beschermd stadsgezicht) en na vaststelling van het bestemmingsplan kan de gemeente alleen toetsen of het brandveilig en esthetisch genoeg is.

De combinatie van de enorme toename van het bouwvolume en de mogelijkheid die dit biedt voor het realiseren van een groot aantal jongerenwoningen hebben een forse impact op het woonplezier en de waarde van de omliggende woningen.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Alle ondertekenaars van deze zienswijze willen dat het bestaande bestemmingsplan op deze plaats blijft gehandhaafd en dat de bouwmogelijkheden niet verder worden uitgebreid. Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan op dit punt aan te passen zoals hieronder gevisualiseerd:



Met vriendelijke groet,
Omwonenden Noorderkerk Akkerstraat, zie bijgevoegde lijst

Omdat het voor u onhandig is om de correspondentie met iedereen op de lijst te voeren kunt u onderstaand correspondentieadres gebruiken. Onze contactpersoon is:

Myrte de Jong
Tuinbouwstraat 26A
9717 JJ Groningen
tel: 06 51 60 75 66

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Appendix - verduidelijking - 1 oktober 2014

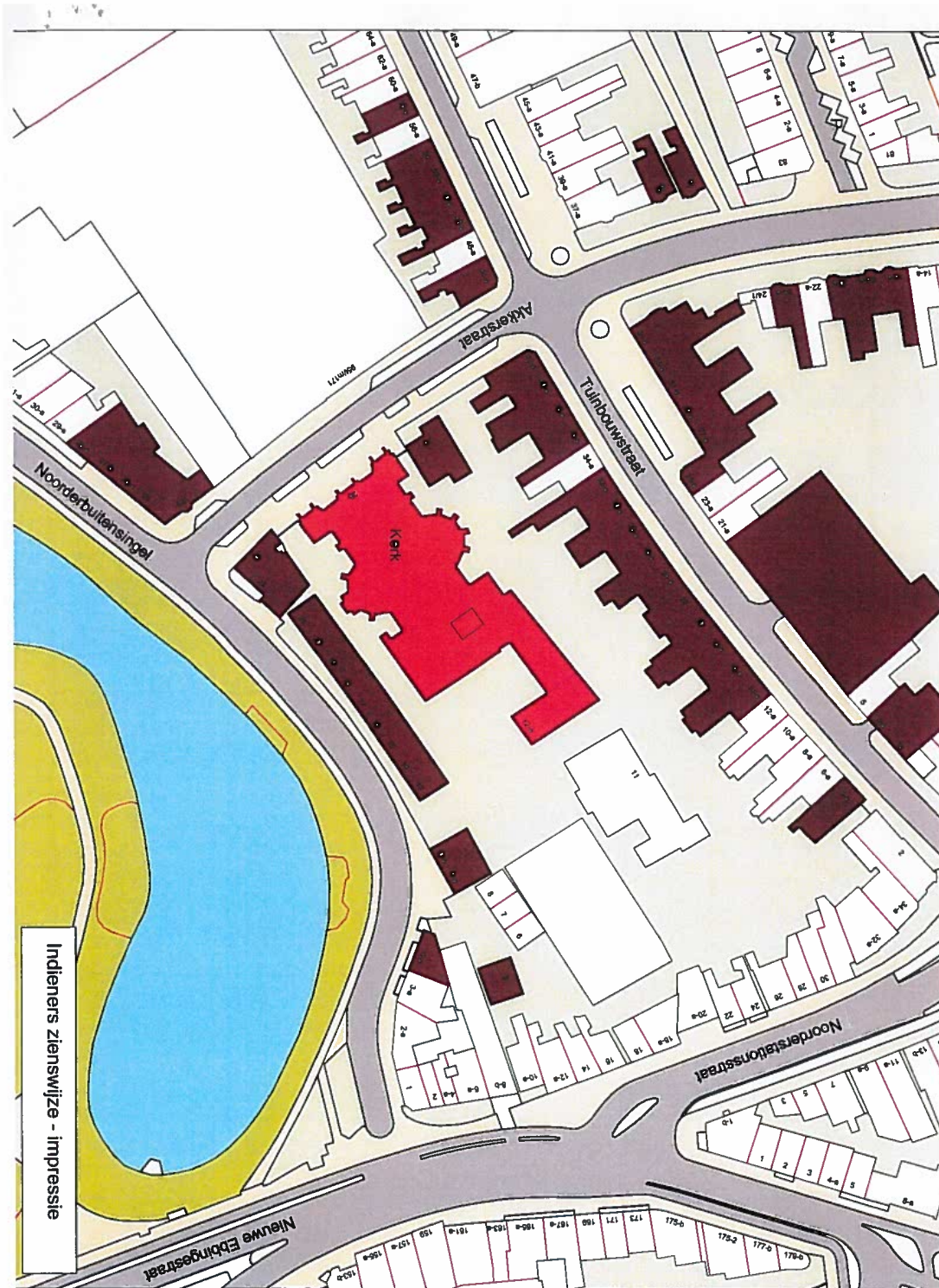
Na een gesprek met de gemeente bleek nog niet geheel duidelijk te zijn wat de zienswijze precies beoogt duidelijk te maken. Vandaar een korte samenvatting.

1. Het oude bestemmingsplan geeft aan dat het binnengebied laag en leeg zou moeten zijn (60%, maximaal 3,75 meter hoog) en vervangende bebouwing alleen aan de Akkerstraat zou mogen komen (70%, maximaal 3 x 3,75 meter hoog). Dit biedt bescherming tegen potentiële ontwikkelingen.
2. Het nieuwe bestemmingsplan legt een contour om de huidige bebouwing. De rechten om hier hoger en meer te bouwen dan nu mogelijk is wordt hiermee vastgelegd. Dit is niet alleen van belang voor vandaag, maar ook voor ontwikkelingen over tien jaar en verder.
3. De verschillen in bouwmogelijkheden in een tabel:

	Huidig bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
Aantal bouwlagen	Maximaal 3	Maximaal 7
Bouwhoogte lagen	Maximaal 3 x 3,75m = 11,25 meter	Maximaal 20 meter
Bruto vloeroppervlakte	Maximaal ± 2700 m ²	Maximaal ± 5800 m ²
Bruto volume	Maximaal ± 9730 m ³	Maximaal ± 18330 m ³

4. De gemeente heeft in een gesprek aangegeven dat ze denken dat het nieuwe bestemmingsplan voldoende bescherming biedt tegen ongewenste ontwikkelingen. Wij omwonenden en enkele deskundigen uit het vakgebied menen echter dat dit bestemmingsplan deze ontwikkelingen wel degelijk mogelijk maken. Slopen en nieuw bouwen is volgens ons een zeer reële mogelijkheid.
5. Aangezien er geen garanties te geven zijn over de mate van bescherming, willen wij dat de bouwmogelijkheden zo blijven, zoals ze zijn. Dit past bij het conserverende karakter van de herziening van het bestemmingsplan, bij de wens om binnenterreinen open en laag te houden en de rechtszekerheid blijft voor iedereen gelijk.
6. We hebben een voorbeeld bijgevoegd van onze wens voor het bestemmingsplan. Het gebruik maken van bebouwingspercentages is geen afwijkend format, want bij bijvoorbeeld het bestemmingsplan Ebbingekwartier - vastgesteld in 2012 - is dit ook gebruikt.
7. Indien de gemeente desondanks wil vasthouden aan een eigen format, willen wij graag dat het binnengebied geheel op 0 meter bouwhoogte gesteld wordt. De straatzijde kan dan geheel bebouwd worden, met een contour op minimaal 2 meter afstand van de huidige bebouwing, 7 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte.
8. Eventuele ontwikkelingen, die nu nog niet spelen, kunnen ter zijner tijd in goed overleg met de omwonenden ingepast worden. Door nu geen extra bouwmogelijkheden te geven, behouden wij de wettelijke ruimte om invloed te hebben op onze zeer gewaardeerde woon- en leefomgeving.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)



Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Ik ondersteun de
Zienswijze Bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt'
van omwonenden van de Noorderkerk.

Naam	Straat	Huisnr	handtekening
A d van BREMEN	Tuinbouwljia.	27	
Lora Sasmelkin	Tuinbouwstr.	26	
Ela Forwiel	Tuinbouwstraat	31	
Akno Capêto	Tuinbouwwstraat	31	
Fleur v Oever	Tuinbouwhstraat	29a	
Roland Houwing	Tuinbouwstraat	29a	
Maree Thybaert	Tuinbouwstraat	27A	
Daphne Snels	Tuinbouwstraat	27A	
Carlym knol	Tuinbouwstraat	35	
Annegeert Seeys	" tuinbo "	35A	
Dyanthe	tuin "	"	
Han	Rivierenhof	46	
Janine	tuinbouwstr.	33A	
Vera Bijst	tuinbouwstraat	25A	
Lia Hendal	Tuinbouwstr	19	
Marc Huizinga	Tuinbouwstr	19	
Itent Mual	Tuinbouwstr	20	
Hester Vlijthuis	Tuinbouwstr	19	
Jan Mastenman	Tuinbouwstraat	15	
A. Cioziala	Tuinbouwstraat 1A	1A	
Jos Tolboom	Tuinbouwstraat	9	
Janine Nijte	"	2	

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

4/8

Ik ondersteun de
Zienswijze Bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt'
van omwonenden van de Noorderkerk.

Naam	Straat	Huisnr	handtekening
Lieveke Leuken	Tuinbouwstraat	18A	
B.R. Wesselman-Kranenburg	Tuinbouwstraat	20	
Machiel Coore	"	4	
Poelstra	Tuinbouwstr	14	
Weerd.	Tuinbouwstr.	16	
Myrte de Jong	Tuinbouwstraat	26A	
Michèle Gociola	Tuinbouwstraat	28	
Jris vander Wal	Tuinbouwstraat	28a	
Ria Kesselaar	Tuinbouwstr.	24	
Bea Kesselaar	Tuinbouwstraat	24/24	
Hans Ottele	Tuinbouwstr. 2	24	
Wolfgang Haans	Tuinbouwstraat	30A	
J.M. de Jong	Tuinbouwstr. 30	30	
J.M. de Jong	Tuinbouwstr 32	32	v. de Jong
C. Harman	Tuinbouwstr 36A	36A	
J. P. P. P.	Tuinbouwstr. 40A	40A	
→ Sits Graing	Tuinbouwstr	40	
Getty Segman	Tuinbouwstr. 42a	42a	
Mark Rannen	Tuinbouwstr. 42i	42i	
Harry v. Ommen	Tuinbouwstr 18	18	

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Ik ondersteun de
Zienswijze Bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt'
van omwonenden van de Noorderkerk.

Naam	Straat	Huisnr	handtekening
Rene van Boven	Noorderbuitensingel	21	
Joost Timmerman	Akkerstraat	30	
Alina Victoris	Noorderbuitensingel	20	
Anneloes Mich	Noorderbuitensingel	19	
Menno van Emen	Noorderbuitensingel	18	
Liset Boers	Noorderbuitensingel	17	
Katelijne Velema	Noorderbuitensingel	16	
Aukje Snijders	Noorderbuitensingel	15	
Obbeent Nieuwenhuis	Noorderbuitensingel	13	
Sven Jach	Noorderbuitensingel	10	
Herman Plittendorff	Noorderbuitensingel	9	
Gerard Balthuis	Noorderbuitensingel	6	
Ronald Balthuis	Noorderbuitensingel	5	
Christa Bepkim	Noorderbuitensingel	20	
C.B. Doorenbos	Akkerstraat	177	
H.J. Korseink	Noorderbuitensingel	26	
Rijkje Korseink	"	25	
Janine Speelman	Noorderbuitensingel	27	
Janke Smit	Noorderbuitensingel	27B	
To de Haan	Noorderbuitensingel	26	
S. Geelink	"	22	
E.C. Willemis	Noorderbuitensingel	14	
C. Wassenaar	Noorderbuitensingel	27A	

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed

Ontvangstbevestiging



Algegeven Zienswijze Bestemmingsplan Oranjebuurt- Noorderplantsoenbuurt

Aangeboden door Myrte de Jong.....

Telefoonnummer 06 51 60 75 66.....

Datum 01-10-2014

In ontvangst genomen Tineke Nieboer

Tel. (050) 367 83 40

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tineke Nieboer', written over a grid background.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Corien Vermue

Van: no-reply
Verzonden: woensdag 1 oktober 2014 17:00
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Joke Otto

Email adres:
jokeotto@gmail.com

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Oranjesingel 14
9717CC
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

zienswijze:

Ik heb kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt- noorderplantsoenbuurt en stel er prijs u van mijn zienswijze op de hoogte te brengen.

Mijn zienswijze met betrekking tot artikel 11.2.2.

Ik maak bezwaar tegen de begrenzing van het bouwvlak aan de oostzijde van de Koninginnelaan tussen Dillenburglaan en Nassaulaan zodanig dat de gang tussen de bouwblokken aan de Koninginnelaan no. 27 en 29 daarbinnen valt. Deze begrenzing maakt bebouwing tot 11 meter (en als gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid 15 meter) ter plekke van de gang mogelijk.

Omdat deze gang in mandeligheid toegang geeft tot de achterzijde van de percelen Oranjesingel 11 12, 13, 14 en Nassaulaan 2 en met erfdiensbaarheden is belast ten behoeve van de toegang tot de brandgang(en) achter de panden aan de Koninginnelaan, is de mogelijkheid van bebouwing ongewenst.

Mijn zienswijze met betrekking tot artikel 11.4.1.

Ik maak bezwaar tegen het mogelijk maken hogere bouwhoogten dan de bestaande door middel van deze afwijkingsbevoegdheid in de Oranjebuurt. Als ook van de afwijking ex artikel 18.1.a gebruik wordt gemaakt is het mogelijk de bebouwing op te hogen met een bouwlaag van 5 meter, genoeg voor meer dan 1 verdieping. De Oranjebuurt wordt gekenmerkt door een grote samenhang in bouwvorm. De gesloten bouwblokken met vrijwel dezelfde bouwhoogte zorgen voor een samenhangende architectuur.

De straatprofielen zijn in architectonisch en stedenbouwkundig opzicht aangepast aan de ontworpen en gerealiseerde bouwhoogten. Dit is bepalend voor de hoge architectonische kwaliteit van de buurt. Door bouwlagen van maximaal 5 meter hoogte mogelijk te maken wordt deze architectonische kwaliteit teniet gedaan.

De afwijkingsbevoegdheid ex artikel 11.4.1. vind ik daarom in deze vooroorlogse buurt met hoge architectonische kwaliteit en een hoge bevolkingsdichtheid overbodig en ongewenst.

met vriendelijke groet,

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Corien Vermue

Van: Saskia Burghgraef namens Juridische Zaken
Verzonden: donderdag 2 oktober 2014 9:32
Aan: Rianne Meinderts
Onderwerp: FW: zienswijze voor Juridische Zaken

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: no-reply@ groningen.nl [<mailto:no-reply@ groningen.nl>]
Verzonden: woensdag 1 oktober 2014 17:54
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Gerrit Velthuis

Email adres:
gevelthuis@home.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Oranjestraat 16
9717GB
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

zienswijze:

Met betrekking tot artikel 11.4.1.

Ik maak bezwaar tegen het overal mogelijk maken van hogere bouwhoogten dan de bestaande door middel van deze afwijkingsbevoegdheid in de Oranjebuurt. Als ook van de afwijking ex artikel 18.1.a gebruik wordt gemaakt is het mogelijk de bebouwing op te hogen met een bouwlaag van 5 meter, genoeg voor meer dan 1 verdieping. De Oranjebuurt wordt gekenmerkt door een grote samenhang in bouwvorm. De gesloten bouwblokken met vrijwel dezelfde bouwhoogte zorgen voor een samenhangende architectuur.

De straatprofielen zijn in architectonisch en stedenbouwkundig opzicht aangepast aan de ontworpen en gerealiseerde bouwhoogten. Dit is bepalend voor de hoge architectonische kwaliteit van de buurt. Door extra bouwlagen tot maximaal 5 meter hoogte mogelijk te maken wordt deze architectonische kwaliteit teniet gedaan. De afwijkingsbevoegdheid ex artikel 11.4.1. is daarom in deze vooroorlogse buurt met hoge architectonische kwaliteit en een hoge bevolkingsdichtheid overbodig en ongewenst.

Bebouwing tot maximaal 3 bouwlagen (4 bouwlagen bij de grotere profielen) lijkt mij de meest geschikte norm.

Met betrekking tot artikel 7.4.1.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Ik maak ernstig bezwaar tegen de mogelijkheid om door middel van een afwijkingsbevoegdheid een bebouwingshoogte tot 15 meter mogelijk te maken op de plaats van de Nassauschool lokatie Nassaulaan. De school vormt op dit moment in voor en najaar reeds een stevige belemmering voor zonlichttoetreding in de ondiepe tuinen van de woningen aan de Oranjestraat. Het bestemmingsplan staat binnen het bouwvlak een goothoogte toe van 11 meter. Dat is reeds een uitbreiding van 2 meter voor die delen van het gebouw die het dichtst tegen de erven van de woningen aan de Oranjestraat liggen. Een nog verdere uitbreiding is absoluut ongewenst en zal de bruikbaarheid van een aantal woningen en tuinen aan de Oranjestraat ernstig schaden.

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Corien Vermue

Van: no-reply
Verzonden: donderdag 2 oktober 2014 17:36
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
Paul Goorden & Herman Nibbelke

Email adres:
pamgoorden@kpnplanet.nl

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Oranjestraat 18
9717Gb
Groningen

Plannaam:
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

zienswijze:

Hierbij maak ik bezwaar tegen de in artikel 7.4.1. van bovengenoemd plan opgenomen mogelijkheid om door middel van een afwijkingsbevoegdheid een bebouwingshoogte tot 15 meter mogelijk te maken ter plaatse van de Nassauschool, lokatie Nassaulaan.

De school vormt nu al in voor-en najaar een aanzienlijke belemmering voor het toelaten van zonlicht in de ondiepe tuinen van de woningen aan de Oranjestraat.

Het ontwerp-bestemmingsplan staat binnen het bouwvlak een goothoogte van 11 meter toe.

Dat is al een uitbreiding van 2 meter voor die delen van het schoolgebouw welke het dichtst tegen de erven van de woningen aan de Oranjestraat gelegen zijn.

Een nog verdere uitbreiding van de bebouwingshoogte is niet alleen uit architectonisch en esthetisch oogpunt onwenselijk, maar deze zal ook een zeer negatief effect hebben op de leefbaarheid en de waarde van de achtergelegen woonpercelen aan de Oranjestraat, waaronder dat van ons.

Ik verzoek u dit bezwaar gegrond te achten en het artikel dienovereenkomstig te wijzigen.

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Corien Vermue

Van: Postbus - Gemeentelijk Informatiecentrum - Info Website
Verzonden: vrijdag 3 oktober 2014 9:05
Aan: DIV Groningen
Onderwerp: FW: Indienen zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Cees Groenewegen [<mailto:cjgroenewegen@gmail.com>]
Verzonden: donderdag 2 oktober 2014 13:32
Aan: Postbus - Gemeentelijk Informatiecentrum - Info Website
Onderwerp: Indienen zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Geacht College van B&W,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de in artikel 7.4.1. van bovengenoemd plan opgenomen mogelijkheid om door middel van een afwijkingsbevoegdheid een bebouwingshoogte tot 15 meter mogelijk te maken ter plaatse van de Nassauschool, lokatie Nassaulaan. De school vormt nu al in voor-en najaar een aanzienlijke belemmering voor het toelaten van zonlicht in de ondiepe tuinen van de woningen aan de Oranjestraat. Het ontwerp-bestemmingsplan staat binnen het bouwvlak een goothoogte van 11 meter toe. Dat is al een uitbreiding van 2 meter voor die delen van het schoolgebouw welke het dichtst tegen de erven van de woningen aan de Oranjestraat gelegen zijn. Een nog verdere uitbreiding van de bebouwingshoogte is niet alleen uit architectonisch en esthetisch oogpunt onwenselijk, maar deze zal ook een zeer negatief effect hebben op de leefbaarheid en de waarde van de achtergelegen woonpercelen aan de Oranjestraat, waaronder dat van mij. Ik verzoek u dit bezwaar gegrond te achten en het artikel dienovereenkomstig te wijzigen.

met vriendelijke groet,

H.J.C.M. Beekers
Oranjestraat 12
9717 GB Groningen

vervolgcorrespondentie via cjgroenewegen@gmail.com

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Geachte heer/mevrouw,

Met interesse heb ik het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan bekeken. Mijn waardering voor al het gedane werk. Jammer genoeg heeft u mijn zienswijze ten aanzien van de vermindering van mijn bouwmogelijkheden slechts ten dele overgenomen (zie hiervoor mijn eerdere zienswijze). Ik zal mij beraden over een eventuele planschadeprocedure.

Erger is, dat u voor mijn burens meer bouwmogelijkheden heeft geschapen dan nu het geval is. Gelieve dit in elk geval te repareren in de definitieve bestemmingsplan. Vooral de mogelijke vergroting van de achterbouw aan de Tuinbouwstraat heeft erg nadelige gevolgen voor mijn dag- en zonlicht. Momenteel is de bebouwing aan de achterzijde circa 4 meter hoog. Gelieve dit zo te laten.

Ook de mogelijke vergroting van de panden aan de Noorderstationsstraat zullen een negatieve invloed hebben op de privacy van mijn tuin en woning. In het huidige bestemmingsplan is deze bouwruimte er niet en voel ik mij beschermd. Ik verwacht een gelijke mate van bescherming voor ongewenste ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan. Zie voor de gewenste contouren van de buurpanden de bijgevoegde tekening ("Zienswijze bestemmingsplan.pdf" - Ontwerpplan en gewenst plan buurpanden).

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft u nieuwe regels toegevoegd: Artikel 16. Ik kan mij absoluut niet verenigen met dit artikel. In het huidige bestemmingsplan kan ik mijn woning splitsen. Dat dit in dit bestemmingsplan wordt verboden betekent een enorme achteruitgang qua mogelijkheden. Deze wijziging van het bestemmingsplan was niet te voorzien geweest toen ik mijn woning kocht, dus de waardevermindering van circa € 80.000,- zal ik moeten en kunnen verhalen op de gemeente. Door dit artikel plotsklaps toe te voegen aan het bestemmingsplan loopt u het risico op veel meer planschadeclaims. De verwijzing naar passieve risicoaanvaarding gaat hierbij zeker niet op.

Er is een bestemmingsplan woningsplitsing waar momenteel een beroep van mij tegen loopt. Hierin heb ik uitgelegd waarom het een slecht en onhoudbaar bestemmingsplan is. De daarin genoemde argumenten en gronden gelden ook voor deze regel in dit bestemmingsplan. Aangezien ik deze gronden al eerder heb beschreven en opgestuurd, beschouw ik deze als ingelast. Voor de volledigheid heb ik deze bijgevoegd.

Hierbij laat het facet-bestemmingsplan Woningssplitsing ruimte om dit onafhankelijk van overige bestemmingsplannen in te trekken. Door het verbod op woningsplitsing te koppelen aan het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt is dit verbod veel definitiever van karakter. Ook daarom zou dit artikel uit het definitieve bestemmingsplan gehaald moeten worden.

Dit is overigens ook in tegenspraak met de bedoeling van de gemeenteraad. Woningssplitsing is met de kleinste mogelijke meerderheid aangenomen en het merendeel van de partijen die voor dit plan gestemd hebben, hebben zich duidelijk uitgelaten over het tijdelijke karakter van dit bestemmingsplan. Er is uitvoerig gesproken over de noodzaak tot een goede evaluatie binnen twee jaar en aandacht voor andere, betere maatregelen. Dit is zelfs vastgelegd in een motie die door een ruime meerderheid van de raad is aangenomen (bijgevoegd). Dat strookt niet met het vastleggen van een verbod in elk gewone bestemmingsplan.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Indien het bestemmingsplan Woningsplitsing bij de Raad van State geen stand houdt of de gemeenteraad na een verstandige evaluatie besluit het bestemmingsplan in te trekken is dit het enige gebied in de stad waar woningen niet gesplitst mogen worden, tenzij ook dit bestemmingsplan weer gewijzigd wordt. Dit is omslachtig, tijdrovend en duur. Bovenal zou het onrechtvaardig zijn dat dan de even kant van mijn straat niet zou mogen splitsen (waaronder mijn woning) en de oneven kant van de straat wel.

Er is in de Oranjebuurt - Noorderplantsoen buurt geen specifieke reden om woningsplitsing te verbieden. Er speelt geen specifieke problematiek, dus is er voor het opnemen van dit artikel alleen in deze wijk geen grond.

In het bestemmingsplan ontbreekt een deugdelijke motivering voor dit verbod en voor het toevoegen van dit verbod na het voorontwerp.

De procedures moeten nu twee keer voor dezelfde regels, terwijl het niets extra's biedt om woningsplitsing twee keer te verbieden.

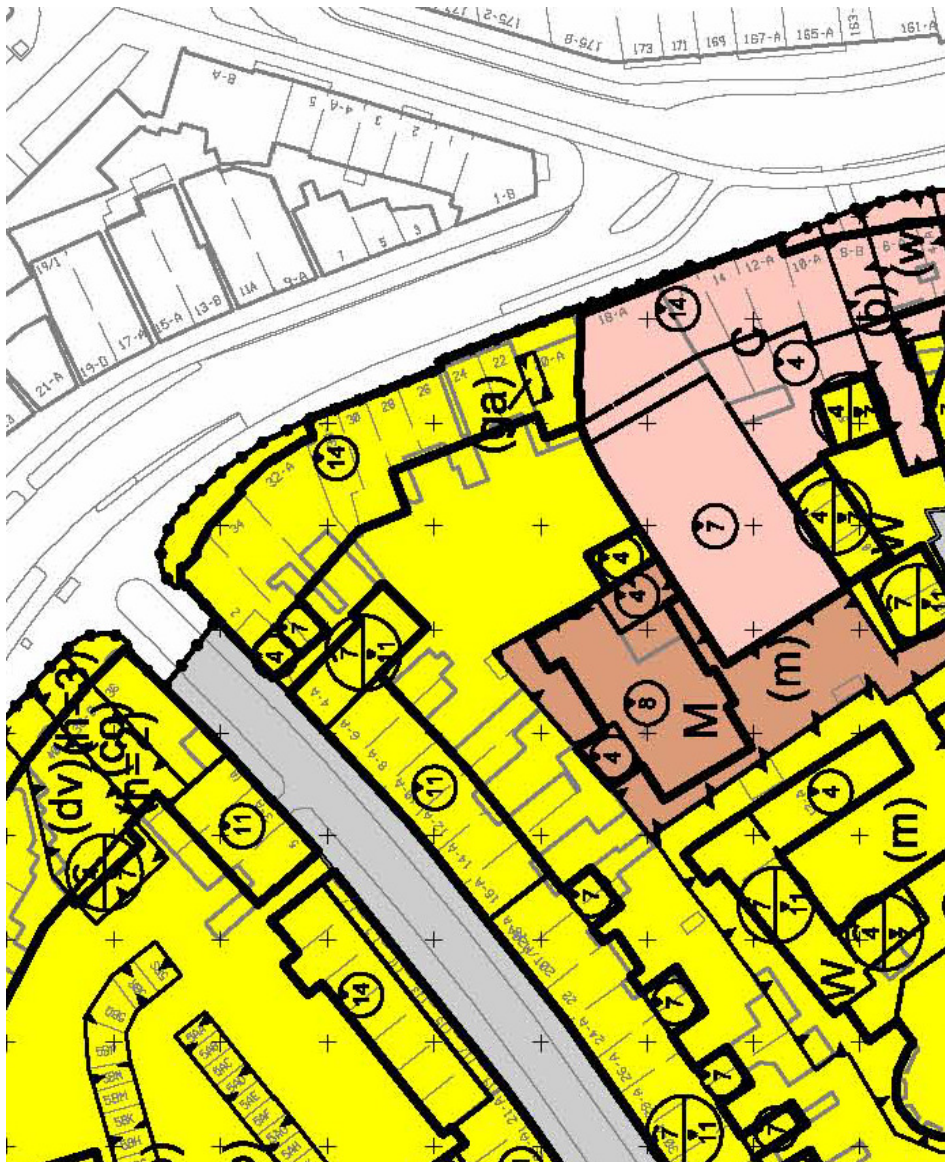
Gelieve het verbod op woningsplitsing (artikel 16) uit dit bestemmingsplan te halen.

Met vriendelijke groet,
Pieter van der Kamp

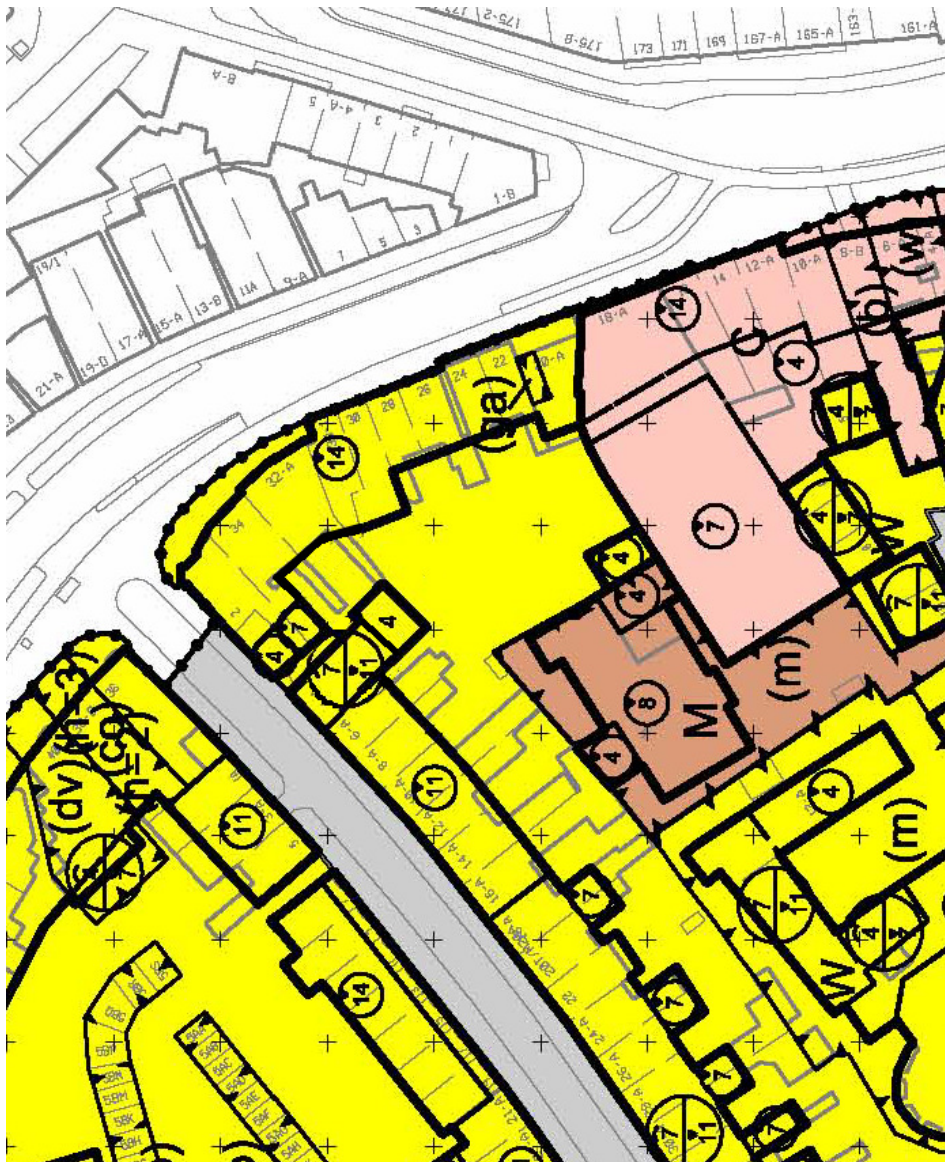
Bijlagen (volgen per mail, als ik deze niet on-line kan uploaden):

1. Ontwerp bestemmingsplan en gewenst bestemmingsplan contour buurpanden
2. Motie "Bestemming in tijdelijkheid"
3. Ingediend beroep bestemmingsplan woningsplitsing

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)



Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)



M7



Motie "Bestemming in tijdelijkheid"

De raad van de gemeente Groningen in vergadering bijeen op woensdag 23 april 2014 besprekende het Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Woningplitsing.

Constateerend dat:

- Het voorliggend voorstel een definitieve maatregel bevat die de woningmarkt voor starters voor de komende tien jaar op slot lijkt te zetten;

Overwegende dat:

- Met het voorstel geen recht wordt gedaan aan de roep om oplossingen die flexibeler en meer op maat zijn gesneden;
- Het voorstel geenszins tot doel heeft te komen tot een concrete oplossing voor straten die te kampen hebben met het al dan niet bereiken van de grenzen van de 15% norm;
- Het voorstel de ontwikkeling van Groningen als City of Talent belemmert;

Verzoekt het college:

- De maatregel binnen twee jaar na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren;
- In die evaluatie in te gaan op zowel de gewenste als de ongewenste effecten van deze maatregel, met daarbij specifieke maar niet exclusieve aandacht voor de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters;
- Tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.

En gaat over tot de orde van de dag.

Berndt Benjamins
D66 Groningen

GRIFFIE	
reg.nr.	4392471
ingek.	9 MEI 2014
class.	- 2.07.51
te beh. door:	GR
kopie gez. aan:	

aangenomen

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)



Beroepschrift

Geadresseerde

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak

Soort beroep

Beroep tegen een besluit van een bestuursorgaan

Bestreden besluit

Gemeenteraad
Groningen
13-05-2014
4397114
Vaststelling Bestemmingsplan Woningplitsing

Indiener

P.N.
van der
Kamp
Noorderstationsstraat
30
9717KP
GRONINGEN
0638843057
0638843057

Motivering van het beroep

Zie bijgevoegde bestanden

Waartegen gaat u in beroep?

Bestuursorgaan
Vestigingsplaats
Datum besluit
Kenmerk
Waar gaat de zaak over?

Voorletter(s)
Tussenvoegsel
Achternaam
Straatnaam
Huisnummer
Postcode
Woonplaats
Telefoonnummer 1
Telefoonnummer 2

Gronden van het beroep

- Bijlage(n):
- bestreden besluit
 - redenen/ gronden
 - redenen/ gronden
 - redenen/ gronden
 - redenen/ gronden

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	23-04-2014	Registratienr.	RO 14.4198113
Raadscommissie	Ruimte & Wonen	Datum B&W besluit	18-03-2014
Datum raadscommissie	09-04-2014	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Bijlagen	2	Steller	Michiel de Boer
		Telefoon	367 8235
		E-mail	jan.michiel.de.boer@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Woningsplitsing

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de ingediende zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Woningsplitsing, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP531Woningsplits-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van februari 2014, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

2

(Publieks-)samenvatting

Het onderwerp jongerenhuisvesting staat al jaren in de belangstelling. Het beleid is er op gericht om spreiding van jongerenhuisvesting over de stad te bereiken. Er is voor gekozen om dit te reguleren via de 15% norm. De raad heeft in een eerder stadium besloten dat deze norm voorlopig in stand blijft. Sinds het najaar van 2012 staat ook het onderwerp woningsplitsingen in de belangstelling, onder andere door signalen van bewoners. De laatste jaren neemt het aantal bouwkundige woning-splitsingen toe, ook in straten die vanwege de 15% norm al op slot staan. Door dergelijke woning-splitsingen ontstaan zelfstandige woonruimten (appartementen) die niet meetellen voor de 15% norm. Zo kan het gebeuren dat in straten die op slot staan de kamergewijze bewoning van gezins-woningen toch toe kan nemen. De leefbaarheid komt hierdoor onder druk te staan en dit is een ongewenste ontwikkeling. Er is daarom onderzocht hoe dit kan worden gereguleerd. Op basis van het onderzoek is besloten om een facetbestemmingsplan op te stellen, waarin het bouwkundig splitsen van woningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Met de vaststelling van het bestem-mingsplan Woningssplitsing zijn splitsingen alleen nog onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

Inleiding

In het najaar van 2012 is het onderwerp woningsplitsingen onder de aandacht gekomen. Enerzijds zagen we een toename van het aantal splitsingen en anderzijds bracht een aantal bewonersorganisaties en de Stichting Briljant (Briljantsstraat) de problematiek bij de gemeente onder de aandacht. In uw raadscommissie Ruimte en Wonen van 6 november 2012 is toegezegd dat wij in gesprek zouden gaan met deze bewonersorganisaties.

De toename van het aantal splitsingen van woningen (vooral ook in straten die al "op slot" staan vanwege de 15% norm), de gevolgen van splitsingen voor de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten en wijken en de geluiden van buurtorganisaties en bewoners zijn de aanleiding geweest om de mogelijkheden van het reguleren van woningsplitsingen te onderzoeken. Via verschillende brieven hebben wij u hierover geïnformeerd:

- brief "Informereren Woningssplitsingen" d.d. 3 oktober 2012 (kenmerk RO 12.3308818.);
- brief "Woningssplitsingen, bouwbesluit en 15% norm" d.d. 22 januari 2013 (kenmerk RO 13.3461392).

Het voorstel geeft tevens uitvoering aan uw motie "**prioriteit voor probleemstraten**" die is aange-nomen bij de behandeling van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen d.d. 27 februari 2013. Hierin heeft u ons college verzocht om: "bij het onderzoek naar de maatregelen om splitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan de straten waar de 15% norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt".

Op basis van het onderzoek en naar aanleiding van uw motie hebben wij op 23 april 2013 besloten om woningsplitsingen met een facetbestemmingsplan te regelen. Wij hebben u met de brief "Infor-meren voorstel reguleren woningsplitsingen" d.d. 26 april 2013 (kenmerk RO 13.3650771) over ons besluit geïnformeerd. In uw commissie van 14 mei 2013 hebben wij met u het belang van het reguleren van woningsplitsingen besproken. Vervolgens hebben wij u met de brief "Woningssplit-sing" d.d. 6 juni 2013 (kenmerk RO 13.3712502) geïnformeerd over de uitwerking van de regulering in een facetbestemmingsplan. De brief en het ontwerpbestemmingsplan zijn aan de orde geweest in uw vergadering van 26 juni 2013.

Het ontwerpbestemmingsplan Woningssplitsing heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 30 juli 2013. Er zijn 2 zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging ingediend.

Op 3 september hebben wij besloten u het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen. Op basis van nieuwe informatie over het planschaderisico hebben wij vervolgens besloten om het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Woningssplitsing in te trekken en een periode van passieve

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

3

risicoaanvaarding aan te houden. Wij hebben u hierover per brief d.d. 17 september met kenmerk RO 13.3899804 geïnformeerd. Onder financiële consequenties gaan wij hier nader op in.

Wij leggen u nu de zienswijzennota bestemmingsplan Woningsplitsing voor, alsmede het bestemmingsplan Woningsplitsing ter vaststelling.

Beoogd resultaat

Met dit facetbestemmingsplan willen we bouwkundige woningsplitsingen gaan reguleren om zo de leefbaarheid in wijken en buurten te beschermen. Daarmee willen we bereiken dat er voldoende gezinswoningen beschikbaar blijven en dat we evenwichtige wijken houden waar het voor iedereen goed wonen en leven is. Door een afwijkingsbevoegdheid aan dit splitsingsverbod te verbinden kan voor grotere woningen van deze regel worden afgeweken en ook bijvoorbeeld voor wonen en zorg.

Kader

In onze Structuurvisie Wonen hebben we het belang aangegeven van evenwichtige wijken met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. Dit zijn wijken en buurten met onder andere een goede balans in de woningdifferentiatie, in de samenstelling van de bewoners en bij de wijk passende voorzieningen. Bekend is dat de waardering voor en de beleving van wijken door bewoners, naast fysieke kenmerken, vooral door sociale aspecten als de bevolkingssamenstelling en de dagelijkse interactie worden bepaald. We willen daarom borgen dat de diversiteit in wijken behouden blijft en dat de dichtheid van bewoning niet te groot wordt.

Argumenten/afwegingen

In eerder genoemde brieven hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van ons onderzoek naar het reguleren van woningsplitsingen. Wij hebben contact gehad met verschillende gemeenten (Utrecht, Maastricht, Arnhem en Leeuwarden). Woningenplitsingen kunnen in feite met 2 instrumenten worden gereguleerd: met de huisvestingsverordening en met een bestemmingsplan. Op basis van een advies van de stadsadvocaat is gekozen voor een facetbestemmingsplan. Volgens de stadsadvocaat geeft dit middel de meeste rechtszekerheid. De gemeenten Utrecht en Maastricht hebben ook voor dit instrument gekozen.

We hebben gekozen voor een facetbestemmingsplan voor de gehele stad, exclusief de binnenstad en niet-woonbuurten (bijvoorbeeld bedrijventerreinen). Hiermee komt het plangebied overeen met ons beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% norm die voor hetzelfde gebied van kracht is. Dit geeft ook voor alle bewoners van onze stad rechtsgelijkheid. Bovendien voorkomen we hiermee dat de problematiek zich verplaatst naar andere delen van de stad, waarvoor de regeling niet geldt en we hiermee in feite het probleem verplaatsen.

We hebben ook bewust gekozen voor een boven- en ondermaat voor wat betreft de oppervlakte van de te splitsen woning. We zien dat woningsplitsingen zich vooral voordoen in wijken met een meer dan gemiddelde dichtheid. Dit zijn tevens de wijken waar het belangrijk is om het aantal woningen dat geschikt is voor gezinnen op peil te houden. In de systematiek van dit bestemmingsplan worden daarom courante (betaalbare en schaarse) gezinswoningen uitgesloten van de mogelijkheid om te splitsen.

De oppervlakte van dergelijke woningen kent wat ons betreft een bovengrens van circa 140 m². Woningen die groter zijn dan 140 m² gebruiksoppervlakte behoren niet tot deze categorie "betaalbaar en schaars". Voor deze woningen geldt een afwijkingsbevoegdheid indien de (zelfstandige) appartementen die na splitsing ontstaan minimaal 50 m² groot zijn. Deze ondergrens is gekozen om te voorkomen dat er opgedeeld wordt in een groot aantal kleinere eenheden met wederom verdichting als gevolg. Het huidige Bouwbesluit 2012 biedt de mogelijkheid om zelfstandige appartementen te creëren vanaf 18 m². Met Campus Groningen zetten we in op de realisatie van kwalitatief hoog-

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

4

waardige zelfstandige eenheden voor jongeren op specifieke locaties. Hiermee bedienen we de vraag naar dergelijke eenheden.

Appartementen van 50 m² en groter zijn volwaardige woningen met een eigen berging en een afzonderlijke buitenruimte waardoor ze geschikt zijn voor bijvoorbeeld startende huishoudens. Er wordt daarmee gestuurd in de richting van starterswoningen in tegenstelling tot verdere opdeling in kamergewijze verhuur.

Naar aanleiding van uw reacties in de raad van 26 juni 2013 hebben wij nog gekeken naar de positieve ontwikkeling die dit bestemmingsplan wellicht onmogelijk gaat maken. We hebben in ieder geval nog een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor gevallen waar het gaat om wonen en zorg, zoals meergeneratiewoningen en mantelzorg.

Zienswijzen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Zij zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Indieners zijn voornamelijk woningeigenaren en ontwikkelaars die op professionele wijze panden kopen en verbouwen voor studenten- en jongerenhuisvesting. In de zienswijzennota (bijlage bij dit voorstel) reageren wij uitgebreid op de ingediende zienswijzen. Hieronder in het onderdeel Financiële consequenties bespreken wij het risico op planschadeprocedures als gevolg van dit bestemmingsplan. De zienswijzen hebben namelijk vooral betrekking op dit punt. Wij stellen u voor de zienswijzen niet over te nemen.

Wijzigingen.

In de regels van het plan dienen de volgende wijzigingen te worden aangebracht.

1. In de begripsbepalingen moet de definitie van "zelfstandige woning" worden gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan was de volgende definitie van zelfstandige woning opgenomen: "een woning zoals die in het kadaster met een afzonderlijk huisnummer staat opgenomen". Deze definitie is echter niet sluitend. Het komt namelijk veel voor dat bij bouwkundige woningsplitsing niet kadastraal gesplitst wordt. In één kadastraal nummer worden dan verscheidene zelfstandige eenheden ingebouwd, ieder met een eigen huisnummer. Deze nieuwe huisnummers worden echter niet kadastraal geregistreerd. Onder deze begripsbepaling zou het splitsingsverbod dan ook ontduken kunnen worden. De vervangende begripsbepaling luidt: "de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is".
2. Het vorenstaande noopt tegelijkertijd tot opname van een definitie van het begrip "pand": de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is".
3. Het is gewenst om in de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3 lid 2 een bepaling op te nemen die het mogelijk maakt te kunnen splitsen ingeval de splitsing bedoeld is om mantelzorg te kunnen verlenen. Daartoe wordt de volgende bepaling opgenomen: "Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1: b. voor splitsing ten behoeve van een meergeneratiewoning".
4. Bij de begripsbepalingen in artikel 1 wordt voor meergeneratiewoning de volgende definitie opgenomen: "Een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent".
5. Een begripsbepaling van mantelzorg wordt toegevoegd, luidend als volgt: "Zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie".
6. In artikel 3 lid 5 is een overbodige afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze is reeds opgenomen onder lid 2 van hetzelfde artikel. De bepaling kan worden geschrapt.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

5

7. De bijlage bij de regels die de lijst bevat met bestemmingsplannen die onder dit facetbestemmingsplan vallen moet worden aangepast. Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een groot aantal plannen vervallen en vervangen door een kleiner aantal nieuwe, met name als gevolg van de versnelde actualiseringsslag in 2013. De plannen Europapark 2013 en Cortinghborg II hebben het splitsingsverbod al in zich opgenomen en komen dan ook niet voor op de verbeelding. Bestemmingsplannen die momenteel in procedure zijn of worden voorbereid en woonbuurten bevatten die onder het splitsingsverbod dienen te vallen, bevatten dezelfde regels als in dit facetplan zijn opgenomen (bv. het nieuwe plan voor Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt).

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De omzeiling van de 15%-norm via het splitsen van woningen is prominent aan het licht gekomen bij een aantal splitsingen in de stad. Enkele bewonersorganisaties en de Stichting Briljant (Briljantstraat) hebben daartegen fel geageerd maar de vergunningen konden niet geweigerd worden. Het nu in te voeren splitsingsverbod kan uiteraard op hun steun rekenen. Anderzijds zullen woningeigenaren die willen splitsen of willen verkopen t.b.v. splitsing niet blij zijn en mogelijk bezwaar gaan maken tegen het bestemmingsplan. De terinzagelegging heeft geleid tot 2 zienswijzen.

Financiële consequenties

Planschade.

In onze brief aan uw raad van 17 september 2013 (kenmerk RO 13.3899804) hebben wij uiteengezet dat de uitgevoerde risicoanalyse planschade een substantieel risico aangaf ten aanzien van planschade. Wij vinden een dergelijk risico ongewenst. Wij hebben daarom toen besloten om u vooralsnog geen voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan voor te leggen. Door een periode in te lassen van zogenaamde passieve risico-aanvaarding is het echter mogelijk het planschaderisico te reduceren tot nul. In deze periode hebben eigenaren alsnog de kans splitsingsaanvragen in te dienen en gehonoreerd te krijgen. Na afloop van die periode (het moment waarop uw raad het plan vaststelt) is splitsen niet meer mogelijk en kunnen planschadeclaims geweigerd worden. Eigenaren hebben dan hun kans laten lopen. In genoemde brief hebben wij u gemeld een dergelijke periode in acht te zullen gaan nemen. Wij noemden toen een periode van 10 maanden. Nader onderzoek naar de maximale lengte van deze periode heeft ons echter tot de overtuiging gebracht dat een termijn van 6 maanden voldoende moet zijn. De lengte van de periode hangt namelijk samen met de complexiteit en het tijdsbeslag van voorbereiden en indienen van splitsingsaanvragen.

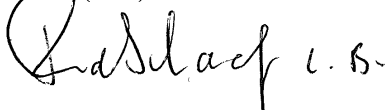
Bij woningsplitsing is de complexiteit gering en kan eenvoudig binnen 6 maanden het hele vergunningstraject worden doorlopen. Wij leggen u nu dan ook het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan voor.

Realisering en evaluatie

Vanaf het moment van vaststelling geldt het splitsingsverbod. Indieners van zienswijzen kunnen tegen de vaststelling in beroep gaan bij de Raad van State en eventueel om een voorlopige voorziening vragen. In het laatste geval kan de inwerkingtreding van het plan vertraagd worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

BIJLAGE

5k

Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Woningplitsing

Het ontwerp-bestemmingsplan Woningplitsing heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 30 juli 2013. Er zijn 2 zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging ingediend. Ze zijn ontvangen op 19 juli, dus binnen de inzagetermijn, en zijn daarom ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van commentaar van gemeentezijde.

Zienswijze 1

- a. Schrijvers zijn het niet eens met de stelling van de gemeente dat kleine zelfstandige wooneenheden, waarop het splitsingsverbod zich richt, vergelijkbaar zijn met studentenkamers. Een bewoner van een zelfstandige woning, hoe klein ook, heeft alle voorzieningen voor zichzelf en voelt zich als enige verantwoordelijk voor de woning. Dat is wezenlijk anders dan in studentenhuizen met gezamenlijke voorzieningen. Een bewoner van een zelfstandige woning is als enige aanspreekbaar voor overlast die hij veroorzaakt. De invloed op het woon- en leefmilieu van deze woningen is daarom anders dan van studentenhuizen. Ze zijn daarom beter te vergelijken met gezinswoningen.
- b. Men ziet geen verband met de 15%-norm. Het gaat bij kleine appartementen om kwaliteit van zelfstandigheid. Voor deze woningen kan ook huursubsidie worden verstrekt.
- c. Dat het splitsingsverbod de beschikbaarheid van gezinswoningen voor jonge gezinnen ondersteunt, wordt niet onderschreven. Men vindt dat het hier gaat om een verwaarloosbaar aantal potentiële kopers terwijl de beschikbaarheid van gezinswoningen niet lijdt onder de splitsingen.
- d. Evenwichtige bevolkingsopbouw: het merendeel van de studenten woont in het centrum of in complexen. Een splitsingsverbod lijkt meer op segregatie gericht dan op een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- e. De bevolkingsdichtheid zal niet toenemen door de splitsingen. Een opgesplitste gezinswoning zal niet meer bewoners bevatten dan de oorspronkelijke gezinswoning (doorgaans 3 tot 4 personen).
- f. Ruimtelijke relevantie: het bestemmingsplan stelt dat oververtegenwoordiging van jongeren in een buurt ruimtelijke effecten heeft (parkeren, geluid) die de leefbaarheid kunnen aantasten. Elders (bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg) stelt de gemeente echter dat bewoning door studenten niet in één adem genoemd mag worden met overlast. Bij splitsing gaat het niet eens alleen over studenten. De aanpassing van de parkeernorm voor kleine wooneenheden door de gemeente draagt actief bij aan mogelijk optredende parkeerdruk.
- g. Bouwbesluit: het bestemmingsplan stelt dat de aanpassing van het Bouwbesluit in 2012, waardoor kleinere zelfstandige woningen kunnen worden gebouwd, bedoeld was voor leegstaande kantoorpanden. En dat die aanpassing nu ook wordt benut voor het splitsen van gezinswoningen. Indieners van de zienswijze menen dat die aanpassing evengoed voor dat doel is gemaakt. Bovendien wordt in hoofdstuk 1 van de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld dat de splitsingen al sinds 2010 gaande zijn.
- h. Het splitsingsverbod is een zeer ingrijpende maatregel, die de vrijheid van de woningeigenaar rigoureus beperkt. Dit middel is te grof in vergelijking met het belang dat er mee moet worden gediend, nl. de doelstellingen van het gemeentelijk beleid om de zelfstandige woningvoorraad volkshuisvestelijk te beschermen en evenwichtig opgebouwde wijken te behouden. Alle woningen buiten het centrum worden over één kam geschoren. In de meeste gevallen levert het splitsen van een woning in het geheel geen problemen op. De afwijkingmogelijkheid die het plan bevat biedt geen rechtszekerheid omdat de toepassing ervan afhankelijk is van het oordeel van de gemeente. Kleine zelfstandige wooneenheden zijn enorm in trek, zeker nu kopen moeilijk is (hypotheek krijgen, onzekere waarde van woningen, werkloosheid). Daarom zijn voor een goede volkshuisvesting meer zelfstandige wooneenheden nodig.
- i. Het recht om een gebouw met toebehoren te splitsen in appartementsrechten is in het Burgerlijk Wetboek verankerd. Een bestemmingsplan mag dit recht niet verbieden.
- j. Planschade: woningen die aantrekkelijk zijn voor splitsing zullen door dit bestemmingsplan sterk in waarde dalen. De gemeente moet deze daling compenseren. Met een drietal

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

voorbeelden wordt dit standpunt onderbouwd. Er worden bedragen genoemd van €50.000,- tot €90.000,- per pand. Te zijner tijd zullen planschadeclaims per pand onderbouwd worden. Indiërs van de zienswijze zijn bereid met de gemeente te overleggen over de financiële consequenties voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Zienswijze 2

- k. De indiener van deze zienswijze heeft ook de eerste zienswijze ondertekend maar wil daar nog het een en ander aan toevoegen omdat hij in een woning woont die met het splitsingsverbod te maken krijgt. Na aankoop van deze woning heeft hij de woning grondig verbouwd om er zelf te gaan wonen. Maar de indeling is zodanig gemaakt, dat de woning eenvoudig in 4 wooneenheden kan worden opgedeeld van 25-50m² oppervlakte. Dat wil hij gaan doen als hij zelf elders gaat wonen, en vervolgens verkopen of verhuren. De woning is ca. 130m² in gebruiksoppervlakte. De waardeverhoging bij verkoop na splitsing raamt hij op €80.000,-. Door dit bestemmingsplan is deze waardevermeerdering ineens niet meer aan de orde. Als het bestemmingsplan zo doorgaat, zal hij een planschadeclaim indienen.

Reactie van gemeentezijde

Ad a. en b.

Het al dan niet beschikbaar hebben van eigen voorzieningen zien wij niet als onderscheidend element in het gebruik van woonruimte en de invloed op de omgeving. Van groter belang zijn de grootte van een woonruimte, de huurprijs en de categorie bewoners die deze kleine appartementen aantrekken. De praktijk wijst uit dat de effecten op de omgeving van de kleinst mogelijke zelfstandige wooneenheden in voormalige gezinswoningen met een oppervlakte tot 140m² niet wezenlijk anders zijn dan bij onzelfstandige kamerverhuur. Het gaat hier om dezelfde doelgroep. De signalen van omwonenden uit buurten waar de splitsingen plaatsvinden zijn ondubbelzinnig en wijzen op vergelijkbaar woongedrag. Het gaat nu eenmaal om intensievere bewoning dan van een gezinswoning (bv. slaapkamers die nu voor bewoning worden gebruikt). Wij vinden een goede interactie tussen stadgers en studenten van groot belang. Dat is zeer waardevol voor de leefbaarheid in een buurt. De betrokkenheid van beide groepen bij de buurt is wel verschillend. Wij blijven daarom van mening dat de splitsingsmogelijkheden van relatief kleine woningen gevolgen kunnen hebben voor het woon- en leefmilieu die niet wezenlijk anders zijn dan die van kamerverhuurpanden. Er is daarom wel degelijk een verband tussen de 15%-norm en de woningsplitsing van kleine gezinswoningen. Het feit dat voor kleine woningen huursubsidie kan worden versterkt heeft naar onze mening geen invloed op het woongedrag.

Ad c.

Het gaat hier wel degelijk om relevante aantallen. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan vermeld, zijn er sinds 2010 ca. 650 wooneenheden toegevoegd door splitsing. Dat heeft wel degelijk invloed op de beschikbaarheid van gezinswoningen op de woningmarkt.

Ad d.

Het splitsingsverbod is bedoeld om evenwicht te behouden. De 15%-norm is door de raad ingevoerd juist om het evenwicht in woonbuurten te bewaren. De splitsingspraktijk ondergraaft deze norm omdat het een manier is om het te omzeilen. Omdat in de Binnenstad al lang geen sprake meer is van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, is het splitsingsverbod daar niet van toepassing verklaard.

Ad e.

De gemiddelde woningbezetting van gezinswoningen in de stad is 2,5. Na splitsing wonen er 3 à 4 mensen in een voormalige gezinswoning. Dat is dus duidelijk bovengemiddeld.

Ad f.

Wij willen de nadelige effecten van een te grote aanwezigheid van kamerverhuur in woonbuurten beperken. Doelstelling van ons kamerverhuurbeleid is drieledig:

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

1. zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad, zodat er ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en starters;
 2. zorgen voor evenwichtige en leefbare wijken;
 3. zorgen voor voldoende ruimte in de markt waardoor de groei van jongeren kan worden opgevangen.
- Uitgangspunt is daarbij dat een buurt 15% aan kamerverhuur kan 'hebben'. Wij zijn ons ervan bewust dat niet overal nadelige effecten voor de omgeving optreden. Maar de gehanteerde norm zien wij als een reëel percentage voor een gemiddelde woonbuurt.

Ad g.

Het Bouwbesluit kent inderdaad een algemene regeling. Bedoeld is te zeggen dat deze regeling op het punt van het realiseren van kleine woonruimtes in woonbuurten nadelige aspecten kent. Sinds 2010 is de splitsingspraktijk al gaande. Tot 2012 was de minimumoppervlakte 24m², daarna is deze 18m² geworden. De nadelige effecten op woonbuurten hiervan hebben ook andere steden aanleiding gegeven om een splitsingsregeling in te voeren.

Ad h.

Wij hebben het bestemmingsplan van toepassing verklaard op een groot aantal woonwijken in de stad. Dat is niet voor niets. Indien het splitsingsverbod zou gelden voor een klein aantal buurten waar nu de overlast het grootst is, zou het aantal splitsingen in andere buurten gaan toenemen. In veel woonbuurten die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd bevinden zich nl. heel wat relatief goedkope gezinswoningen die geschikt zijn voor deze vorm van splitsing. De splitsingen zouden zich dus daarheen kunnen verplaatsen en dat willen wij voorkomen.

De afwijkingsbevoegdheid kent een toetsingskader. Daarmee wordt objectief vastgelegd op welke aspecten wordt gelet bij het eventueel toestaan van een afwijking. De wet stelt dit verplicht. Uiteraard zijn de effecten van een aanvraag op de omgeving in dit geval een belangrijk punt van afweging. Het is juist dat er een vraag is naar zelfstandige wooneenheden. Daarom is met de manifestatie BouwJong! het startsein gegeven om op specifieke plekken in de stad grootschalige, kwalitatief goede jongerenhuisvesting te realiseren. De kleine eenheden die hierin worden gerealiseerd willen wij bij voorkeur niet in bestaande woonbuurten zien vanwege genoemde nadelige effecten voor het leefmilieu. In deze buurten willen wij grotere eenheden toelaten voor met name starters, die via de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kunnen worden toegestaan (50m² en meer).

Ad i.

Het Burgerlijk Wetboek 5, titel 9, artikel 160 kent bepalingen omtrent splitsing in appartementsrechten. Het gaat hier om de juridische splitsing in verschillende eigendommen, ongeacht de bouwtechnische situatie. Dat is iets anders dan het bouwkundig splitsen tot zelfstandige woningen. Dat kan worden gereguleerd via de ruimtelijke ordening.

Ad j. en k.

Planschadeclaims die eventueel worden ingediend naar aanleiding van dit bestemmingsplan zullen van geval tot geval worden beoordeeld volgens de regels die daarvoor zijn.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 ES 'S-GRAVENHAGE

Geachte heer/mevrouw,

Hiermee wil ik beroep instellen tegen het door de gemeenteraad van Groningen vastgestelde bestemmingsplan Woningssplitsing. Volgens de meerderheid van de gemeenteraad is het doel hiervan het beschikbaar houden van voldoende gezinswoningen en het behouden van evenwichtige wijken waar het voor iedereen goed wonen en leven is. Volgens mij dient dit plan deze doelen niet en heeft het plan voornamelijk negatieve gevolgen.

Dit bestemmingsplan verhoudt zich niet goed met een goede ruimtelijke ordening. Er is geen zorgvuldige afweging gemaakt is tussen de belangen die dit bestemmingsplan beoogt te behartigen en de belangen die burgers/bewoners/huisbezitters hebben. De nadelen van het bestemmingsplan staan in geen verhouding tot de beoogde voordelen. Hierbij vraag ik me af of het algehele verbod tot splitsing wettig is.

Tot slot zal dit bestemmingsplan veel planschadeclaims tot gevolg hebben, door de waardedaling van woningen in het plangebied. Voor deze kosten had de gemeente een exploitatieplan moeten vaststellen.

Op het ontwerp bestemmingsplan heb ik mijn zienswijzen kenbaar gemaakt (**Productie 1 en 2**). Bij behandeling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad heb ik nogmaals tal van argumenten op een rij gezet (**Productie 3**). De gemeente is niet of onvoldoende inhoudelijk op terecht argumenten ingegaan alvorens over te gaan op het vaststellen van het bestemmingsplan (**Productie 4**).

Op de volgende pagina's geef ik u de argumenten die pleiten tegen het bestemmingsplan. Hierin verweven heb ik de weerlegging van de reactie van de gemeente Groningen op mijn zienswijzen. Een en ander is herhaling van de producties, desondanks heb ik getracht met onderstaand overzicht een duidelijk en leesbaar betoog te hebben geschreven.

Met vriendelijke groet,
Pieter van der Kamp

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; er ontbreken definities in de motivatie van het bestemmingsplan

1.

De gemeente Groningen heeft beleid om te voorkomen dat er te veel kamerverhuurpanden met onzelfstandige woonruimte worden gerealiseerd; niet meer dan 15% van de in een straat aanwezige zelfstandige woningen mogen onttrokken worden aan de woningvoorraad.

In dit bestemmingsplan wordt de onzelfstandige woonruimte van een kamerverhuurpand gelijkgesteld met kleinere zelfstandige woonruimte. Voor het bewaken van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om goede definities te geven voor verschillende woonvormen. Dat de gemeente onzelfstandige en kleine zelfstandige woonruimte over een kam scheert is niet zorgvuldig te noemen.

Volgens het Woningmarktonderzoek (eind oktober 2013) van de gemeente Groningen hanteert de gemeente echter twee maten voor de woningvoorraad: woonruimte en zelfstandige woonruimten. De gemeente maakt dus zelf geen onderscheid binnen de zelfstandige woonruimte. Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Woning 2014 Groningen baseert zich op dit onderzoek en stippelt op basis hiervan het beleid uit.

2.

De gemeente stelt in reactie op de zienswijze dat er verschil is tussen de ene en de andere zelfstandige woning. Dit heeft te maken met de grootte van de woonruimte, de huurprijs en de categorie bewoners. Gewezen wordt op effecten op de omgeving, signalen van omwonenden en leefbaarheid.

Dit zijn inhoudelijke argumenten, die nergens onderbouwd worden. Er is geen onderzoek gedaan naar de invloed van de grootte van een woning op het gedrag van de huurder. Of de relatie tussen een goed woonklimaat en de huurprijs. Of naar het opleidingsniveau, leeftijd of bron van inkomsten van de bewoners. De gevolgen van kleine zelfstandige woonruimte voor de leefbaarheid zijn evenmin gemeten. De 'signalen van de omwonenden' zijn niet geconcretiseerd dan wel omschreven.

De gemeente levert holle stellingen, vermomd als argument. Feitelijk geeft de gemeente geen onderscheidende kenmerken die het verschil tussen zelfstandige woningen aan kunnen duiden.

3.

De gemeente schrijft dat de effecten op de omgeving van de kleinst mogelijke zelfstandige wooneenheden niet wezenlijk anders zijn dan bij onzelfstandige kamerverhuur. De kleinst mogelijke zelfstandige wooneenheid heeft ongeveer 24 m² gebruiksoppervlakte. Dit is twee maal zo klein als de 50m² die in het bestemmingsplan genoemd wordt voor het verkrijgen van een vrijstelling. Deze grens is volledig arbitrair.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; elke woningsplitsing buiten de Binnenstad wordt verboden, zonder gemotiveerd onderscheid

4.

Een vrijstelling is geen recht. Het eventueel opsplitsen van een woonruimte van 140m² in woonruimtes van meer dan 50m² is met dit bestemmingsplan verboden. Dit verbod is daarmee bijzonder ingrijpen en verstrekkend.

5.

In de Binnenstad mogen woningen onbeperkt gesplitst worden. De gemeente refereert hierbij aan de 15%-norm. De gemeente schrijft, dat een splitsingsverbod niet van toepassing is in de Binnenstad, omdat er hier al lang geen sprake meer is van een evenwichtige samenstelling.

6.

Precies daar waar een goede ruimtelijke ordening nodig is om evenwicht te bewerkstelligen, wordt dit beleid niet geldig verklaard. Dit is meten met twee maten.

7.

Volgens de dienst informatie en administratie van Groningen is naar de meest recente informatie ruim 27% van de bewoners van Groningen 19 tot en met 27 jaar oud.

Van de bewoners van de Binnenstad valt ruim 50% in deze leeftijdscategorie. In de wijken die grenzen aan de Binnenstad gaat dit percentage snel naar beneden. Afgezien van misschien de Schilderswijk (eveneens >50%) is te spreken van een relatief normaal evenwicht. De gemeente motiveert niet waarom het voor de Schilderswijk niet kiest voor de redenering uit punt 5; het evenwicht is hier nota bene schever dan in de Binnenstad.

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; dit bestemmingsplan bevordert het evenwicht van de woonbuurten niet

8.

Hoewel in de motivatie van het bestemmingsplan herhaaldelijk gewezen wordt op de 15%-norm, wordt in de regelgeving van het voorliggende bestemmingsplan geen enkele relatie gelegd met deze 15% norm. Dit bestemmingsplan is een generiek verbod op het splitsen van woonruimte (zie ook punt 5), niet een percentage van bepaalde woningen. Er wordt niet gezocht naar een bepaalde balans.

9.

Dat kan ook niet, want er wordt niet omschreven wat een wenselijke situatie zou zijn qua verdeling van woonruimte.

10.

In de wijken die verder van de Binnenstad liggen is sprake van ondervetegenwoordiging van de leeftijdscategorie 19 tot en met 27. Hier is duidelijk geen sprake van evenwicht. Dit bestemmingsplan maakt het moeilijker om hier een evenwicht te bereiken. Jongeren kunnen de grote woningen die in die wijken staan immers vaak niet betalen.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; dit bestemmingsplan bevordert segregatie

11.

Een motivatie van het bestemmingsplan is het behouden van evenwichtige wijken. Zoals hierboven aangetoond is dit een evenwicht, die de werkelijke bevolkingssamenstelling ontkent. Door de status quo van de wijkverdeling als uitgangspunt te nemen is het praktisch onmogelijk geworden voor jongeren om in die bestaande wijken te komenwonen. Dit verstoort immers het 'evenwicht' wat behouden moet blijven.

12.

Overig beleid van de gemeente Groningen, waaronder de 15%-norm, heeft particuliere kamerverhuur aan banden gelegd. Diverse recente initiatieven om van kantoorruimtes studentenwoningen te maken hebben geleid tot protesten van enkele omwonenden. Deze procedures vertragen verbouw vaak langere tijd. Tot slot bouwen woningbouwcorporaties amper nog.

Jongeren worden door een kleine meerderheid van de gemeenteraad geacht om in grote getale in een onberoerd stuk stad, ver buiten de woonwijken waar gewone burgers wonen, in kolossen van studentenflats te gaan wonen, die helaas niemand bouwt.

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; dit bestemmingsplan maakt het moeilijker voor woningzoekenden een woning te vinden

13.

Voldoende huisvesting voor jongeren is het grootste huisvestingsprobleem waar de gemeente Groningen mee kampt. Een belangrijke conclusie van het Woningmarktonderzoek is (paragraaf 2.7) dat er met name te weinig aanbod voor jongerenhuisvesting is. Het is dus al erg lastig om een betaalbare, goede woning te krijgen.

14.

Door de schaarste groter te maken zullen de prijzen van kamers en jongerenwoningen verder stijgen. Dit bestemmingsplan druist dus tegen een adequaat huisvestingsbeleid in.

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; dit bestemmingsplan richt zich op een verwaarloosbaar probleem

15.

In zowel de aanleiding van het bestemmingsplan als de reactie op de zienswijzen wordt gesteld dat er een groot en significant aantal woningen is gesplitst. Dit is niet het geval. De gecreëerde 650 eenheden sinds 2010 komen van de splitsing van ongeveer 220 woningen (3 wooneenheden per woning). Dit komt neer op de splitsing van 60 woningen per jaar.

Er wonen in deze periode gemiddeld 21.000 gezinnen in Groningen (zie Meerjarenprogramma Structuurvisie Woning 2014 Groningen). Het percentage gesplitste woningen is dus 0,3% per jaar. Een bijna verwaarloosbaar deel.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Als de woningen waar ouderen wonen meegerekend worden - dit zijn immers ook meestal gezinswoningen - dan komt het totaal aan woningen op gemiddeld $21.000 + 41.000 = 62.000$. Het aantal gesplitste woningen komt niet boven de 0,1%.

Als gekeken wordt naar het Woningmarktonderzoek Groningen, zijn er in 2012 in Groningen 86.000 zelfstandige huishoudens en 32.000 overig (studenten). Van de woningen van de zelfstandige huishoudens is dus per jaar 0,07% gesplitst. Sinds 2010 gaat het om $200/86.000 = 0,23\%$ gesplitste woningen. Cijfermatig is dit een bijzonder klein aantal.

Van de gesplitste woningen zal slechts een klein deel voor overlast en vermindering van leefbaarheid zorgen. Als dit desondanks toch incidenteel gebeurt is het begrijpelijk dat goed georganiseerde omwonenden hier boos over zijn, maar feitelijk gaat het om een zeer klein aantal woningen.

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; het splitsen van woningen leidt niet tot significant intensievere bewoning

16.

De gemeente stelt dat er door woningsplitsing intensievere bewoning ontstaat.

De gemiddelde woonbezetting is volgens de gemeente 2,5 personen. Na splitsing is dit ongeveer 3,2 (uitgaande van de berekening dat er 200 woningen zijn omgezet). Dit is inderdaad een toename van 0,7 personen. Gelet op het zeer geringe aantal splitsingen, is deze toename echter vrijwel te verwaarlozen.

Onttrekking van woningen is echter nog wel mogelijk in straten waar de 15% nog niet is bereikt. Dit levert wel een significante intensivering op.

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; dit bestemmingsplan doet niets voor de beschikbaarheid van gezinswoningen

17.

De beschikbaarheid van gezinswoningen is in Groningen niet in gevaar. Dit blijkt uit de bovenstaande berekening, het aantal verkochte woningen in Groningen, het aantal woningzoekenden en het woningmarktonderzoek. Er wordt dan ook geen enkel inhoudelijk argument gegeven voor de stelling dat de beschikbaarheid van gezinswoningen in het gedrang komt door splitsen.

18.

Volgden de cijfers (zie punt 15) is het aantal ouderen dat een gezinswoning bezet vele malen groter dan het aantal jongeren. Om gezinswoningen beschikbaar te houden zou het beter zijn om daar beleid op te voeren.

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; het bestemmingsplan houdt wenselijke ontwikkelingen tegen

19.

In de straat waar ik woon (Noorderstationsstraat) zijn de afgelopen jaren enkele panden gesplitst in appartementen en studio's. Deze woningen werden amper gebruikt en slecht onderhouden. Door de splitsing zijn de panden fraai opgeknapt en worden ze goed bewoond. Dit zal niet alleen in mijn

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

straat het geval zijn. Het splitsingsverbod zal er voor zorgen dat er minder kopers zijn voor bepaalde woningen en dat er niet geïnvesteerd zal worden in vergelijkbare panden. Dit is een slechte ontwikkeling.

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening; er zijn minder verstrekkende maatregelen mogelijk

20.

Het is mogelijk om het verlenen van splitsingsvergunningen aan banden te leggen via beleidsregels in de huisvestingsverordening. Hierin kan in vergelijking met dit bestemmingsplan wél een parallel getrokken worden met een evenwicht. Bijvoorbeeld door ook een percentage op te nemen. Net als bij de 15% norm waarnaar verwezen wordt.

21.

De gemeente beargumenteert de keuze voor het bestemmingsplan, door te stellen dat dit de meeste rechtszekerheid geeft en voor alle bewoners rechtsgelijkheid geeft. De gemeente legt dit niet verder uit. Ik begrijp hieruit dat de 15%-norm, waar de gemeente naar verwijst geen rechtszekerheid geeft. De rechtszekerheid die ik als huiseigenaar had - dat ik mijn woning mocht splitsen - wordt mij ontnomen. Ik begrijp niet hoe de rechtsgelijkheid tussen mij en een eigenaar van een pand in de Binnenstad wordt gewaarborgd.

Het argument van de gemeente is mij niet geheel duidelijk. Misschien bedoelen ze dat het zoeken naar nuance, balans en redelijkheid moeilijk is en een bot verbod makkelijk. Ik zou graag preciezer weten waarom gekozen is voor deze maatregel in plaats van een alternatieve optie.

Het plan is in strijd met de wet

22.

Volgens het BW, titel 9, artikel 106, lid 1 is het een eigenaar toegestaan een gebouw te splitsen. Hier worden in de huisvestingswet (artikel 33 en 34) enkele beperkingen aan gelegd. Splitsen in woonruimte mag niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders. De hier relevante gronden voor een weigering kunnen slechts betrekking hebben op de samenstelling van de woningvoorraad.

23.

Het splitsen van woonruimte wordt door dit bestemmingsplan verboden. Een aanvraag voor een splitsingsvergunning zal dus altijd geweigerd worden. Hiermee is het recht om te splitsen illusoir geworden. Dit lijkt me tegenstrijdig met de bedoeling van de wet.

24.

In de huisvestingsverordening van de gemeente Groningen staan geen weigeringsgronden genoemd, die betrekking hebben op een bestemmingsplan. Betekent dit, dat er nog wel een splitsingsvergunning verleend kan worden, maar dat het splitsen via een andere weg alsnog verboden is?

25.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Zoals betoogd heeft een splitsingsverbod van deze omvang - alle woonwijken, behalve de onevenwichtige Binnenstad - geen enkele relatie met de samenstelling van de woningvoorraad.

Zwalkend beleid en ongerijmdheden jongerenhuisvesting

26.

De gemeente beweert dat het Bouwbesluit 2012 mogelijk maakte om kleinere zelfstandige woonruimtes te maken en dat dit geleid heeft tot woningsplitsingen. Dit is incorrect, aangezien er vóór 2012 evenveel gesplitst werd.

27.

De gemeente heeft in recent beleid de parkeernormen voor woonruimtes onder de 50 m² bijgesteld naar beneden. De bedoeling is dat deze woonruimtes dan makkelijker gebouwd worden - de gemeente heeft immers gezien dat hier grote behoefte aan is. Dit beleid faciliteert de overlast die de gemeente juist zegt te willen bestrijden met dit bestemmingsplan. Dit is inconsequent. Deze inconsequentie wordt niet nader toegelicht door de gemeente.

28.

De gemeente stelt in een recent vastgesteld bestemmingsplan (Bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg, eind 2012-begin 2013), dat studenten en overlast geen synoniemen zijn. De gemeente gebruikt in dit bestemmingsplan juist het argument dat jongeren de leefbaarheid aantasten.

29.

De gemeente stelt dat het de nadelige effecten van een te grote aanwezigheid van kamerverhuur in woonbuurten wil beperken.

Dit is niet wat dit bestemmingsplan doet. Ten eerste gaat het hier niet om kamerverhuur, maar verhuur van zelfstandige woonruimte. Ten tweede wordt wederom niet aangetoond dat er nadelige effecten zijn, waar deze plaats vinden en hoe groot deze zijn. Ten derde is het splitsingsverbod een te specifieke maatregel, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt naar alle verschillende woningen en woonbuurten.

30.

De stemming wordt door met name subjectieve oordelen bepaald. Een deel van de raadsleden is zonder gegronde redenen erg negatief over jongeren en jongerenhuisvesters. In de gemeenteraad lijkt voornamelijk geluisterd te worden naar enkele belangengroepen van enkele bewoners die enkele gevallen van overlast hebben ervaren door jongeren uit hun buurt. Jongeren zelf hebben minder ingangen bij de raad.

Bij de discussie over dit bestemmingsplan ging het geregeld over 'huisjesmelkers'. Als motivatie werd onder andere genoemd de 'jacht op de huisjesmelker' en 'bijna elke jongere in deze stad die van een particulier huurt, heeft te maken met een malafide huisbaas'.

De motivatie is in het bestemmingsplan beter omschreven, maar deze sentimenten zitten bij de gemeenteraad achter het goedkeuren van dit bestemmingsplan (20 tegen 18 stemmen). Het is mij

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

daarom wel duidelijk waarom het me niet gelukt is alle leden van de gemeenteraad te overtuigen met steekhoudende argumenten.

Planschade

30.

Ik geloof dat mede door mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan de gemeente tot het besef is gekomen dat er een reële kans bestaat op planschade. Vandaar dat de gemeente het bestemmingsplan een tijd heeft laten sudderen, door het niet vast te stellen. Dit had tot doel een termijn te geven voor passieve risico-aanvaarding. De redenering is dat iedereen nu de kans heeft gehad om te splitsen. Wie dat niet gedaan heeft zou geen aanspraak kunnen maken op planschade.

31.

Dit is onjuist. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd een woning in zijn geheel te bewonen en om deze te splitsen. Het splitsen is de afgelopen tijd dus veelal een fictieve mogelijkheid geweest. Het gaat bij het splitsingsverbod om een verlies aan gebruiksmogelijkheden. De Raad van State heeft recent in een vergelijkbare zaak geoordeeld dat soortgelijk verlies vele jaren later nog tot planschade kan leiden. Dat er sprake is van schade en waardevermindering door dit bestemmingsplan heeft de gemeente erkend met het uitstel van de vaststelling van het plan.

Ook ik heb een woning die ik bij verhuizing mogelijk zou willen splitsen. Hierop heb ik mijn verbouw zelfs afgestemd. De gemeente kan van mij niet verwachten, dat ik in een moeilijke economische tijd mijn woning op stel en sprong verlaat, zodat ik nu nog snel rendement zou kunnen realiseren. Rendement, dat mij onterecht en onnodig onmogelijk wordt gemaakt.

32.

Naast dat ik mij zorgen maak over de waarde van mijn eigen pand, maak ik me meer zorgen over wat dit bestemmingsplan de gemeente zal kosten. Dit kan flink oplopen, omdat het om vele woningen gaat. In de zienswijzen heb ik reeds enkele getalsmatige voorbeelden genoemd. De gemeente had in elk geval een exploitatieplan op moeten stellen.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Geachte dames en heren van de raadscommissie ,

Voor u ligt het voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Woningplitsing. Het doel hiervan is het beschikbaar houden van voldoende gezinswoningen en het behouden van evenwichtige wijken waar het voor iedereen goed wonen en leven is. Op het ontwerp bestemmingsplan heb ik mijn zienswijzen kenbaar gemaakt. Graag zou ik nog even kort beslag willen leggen op uw tijd, om uit te leggen waarom dit plan deze doelen niet dient en zelfs juist nadelige gevolgen heeft.

Samenvatting

1. Ik schrijf dit niet voor eigen gewin, maar vind dit plan om tal van redenen een slechte en te algemene oplossing voor het probleem. Voor het probleem zijn vele oplossingsrichtingen te bedenken. Dit voorstel gaat veel te ver in verhouding met de grootte van het probleem
2. Feitelijk gaat het splitsen maar om een zeer klein aantal woningen per jaar - minder dan 0,1% van de gezinswoningen per jaar. Dit zorgt niet voor een verminderde beschikbaarheid van gezinswoningen en rechtvaardigt dit bestemmingsplan niet
3. Zelfstandige jongerenwooneenheden zijn andere woningen dan onzelfstandige studentenbewoning. De toelichting bij dit bestemmingsplan strookt niet met ander beleid van de gemeente en rechterlijke uitspraken. Door gebrek aan een eenduidige visie en definities is onduidelijk welk evenwicht beoogd wordt met dit bestemmingsplan
4. Er is wel degelijk een groot risico op planschadeclaims. Omdat een woning niet tegelijkertijd gesplitst als ongesplitst kan zijn is een termijn niet van belang. Het beperken van gebruiksmogelijkheden is hier maatgevend voor de waardevermindering
5. Jongeren worden met dit plan veroordeeld tot de enig overgebleven mogelijkheid buiten het centrum; naar eigen terreinen in eigen woongebouwen
6. Het splitsen van woningen heeft positieve effecten op sommige panden en straten. Deze zijn straks niet meer mogelijk
7. Kies alstublieft voor een andere, meer specifieke en pragmatische aanpak in plaats voor dit grove middel

Aangezien ik pas vrijdagmiddag op de hoogte werd gebracht van de vergadering van vanavond weet ik niet of ik aanwezig kan zijn. Vandaar dat ik deze reactie zo laat en op deze wijze kenbaar maak. Hieronder volgt nadere uitleg over de hierboven genoemde punten.

Met vriendelijke groet,
P.N. van der Kamp

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Gewin

Voordat ik begin met de argumentatie moet het mij nog van het hart dat in het voorliggende voorstel geschreven wordt, dat de twee ingediende zienswijzen door voornamelijk woningeigenaren en ontwikkelaars zijn geschreven. Ook wordt aangegeven dat de zienswijzen voornamelijk betrekking hebben op planschadeprocedures.

Hiermee wordt de suggestie gewekt, dat enkel gepleit wordt voor eigen financieel gewin. Dit is niet het geval. Ik en enkele anderen hebben de zienswijze geschreven als bezorgde burger van de stad. Van de ongeveer tien aangedragen punten, gaat er één over planschaderisico. Wij denken dat dit bestemmingsplan niet goed doordacht is en niet het juiste middel voor de kwaal. Een kwaal die ik overigens geenszins ontken.

Beschikbaarheid van gezinswoningen

In zowel de aanleiding van het bestemmingsplan als de reactie op de zienswijzen wordt gesteld dat er een groot en significant aantal woningen is gesplitst. Dit is niet het geval. De gecreëerde 650 eenheden sinds 2010 komen van de splitsing van ongeveer 220 woningen. Dit komt neer op een splitsing van 60 woningen per jaar.

Er wonen in deze periode gemiddeld 21.000 gezinnen in Groningen (zie Meerjarenprogramma Structuurvisie Woning 2014 Groningen). Het percentage gesplitste woningen is dus 0,3% per jaar. Een bijna verwaarloosbaar deel.

Als de woningen waar ouderen wonen meegerekend worden - dit zijn immers ook meestal gezinswoningen - dan komt het totaal aan woningen op gemiddeld $21.000 + 41.000 = 62.000$. Het aantal gesplitste woningen komt niet boven de 0,1%.

Als gekeken wordt naar het Woningmarktonderzoek Groningen, zijn er in 2012 in Groningen 86.000 zelfstandige huishoudens en 32.000 overig (studenten). Van de woningen van de zelfstandige huishoudens is dus per jaar 0,07% gesplitst. Sinds 2010 gaat het om $200/86.000 = 0,23\%$ gesplitste woningen. Cijfermatig is dit een bijzonder klein aantal.

De beschikbaarheid van gezinswoningen is in Groningen niet in gevaar. Er is daarnaast geen enkel inhoudelijk argument gegeven voor de stelling dat de beschikbaarheid van gezinswoningen in het gedrang komt door splitsen.

(Het aantal ouderen dat een gezinswoning bezet is vele malen groter dan het aantal studenten. Om gezinswoningen beschikbaar te houden zou het beter zijn om daar beleid op te voeren.)

Van de gesplitste woningen zal slechts een klein deel voor overlast en vermindering van leefbaarheid zorgen. Als dit desondanks toch gebeurd is het begrijpelijk dat dat goed georganiseerde omwonenden hier boos over zijn, maar feitelijk gaat het om een zeer klein aantal woningen.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Zelfstandig versus onzelfstandig

De gemeente vindt toch dat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat bij onzelfstandige bewoning in studentenhuisen en zelfstandige jongerenwoningen niet wezenlijk anders zijn. Hier ben ik het niet mee eens.

Ik kan hierbij wijzen op de minimum leeftijd voor bewoners die aanspraak willen maken op huursubsidie, de mate van verantwoordelijkheid die vaak gepaard gaat met het zorgen voor eigen voorzieningen in plaats van het delen er van, diverse praktijkvoorbeelden die de aanzienlijke verschillen tussen zelfstandig en onzelfstandig wonen aantonen, maar volgens mij bent u hier voldoende mee bekend.

Ook de gemeente meet in beleid eveneens juist met het verschil tussen deze bewoning. Volgens het Woningmarktonderzoek van de gemeente Groningen wordt de woningvoorraad in twee typen onderscheiden: woonruimte en zelfstandige woonruimten. De gemeente maakt geen onderscheid binnen de zelfstandige woonruimte. Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Woning 2014 Groningen baseert zich op dit onderzoek en stippelt op basis hiervan het beleid uit.

Concrete input en argumenten ontbreken, om de stelling van de gemeente te ondersteunen. Er is in het onderzoek niet gekeken naar de grootte van de woning, noch naar de huurprijs, noch naar de categorie bewoners. Ook is geen inventarisatie gemaakt van de effecten op de omgeving, of zijn de signalen van de omwonenden geconcretiseerd dan wel omschreven. De leefbaarheid is niet gemeten. Het blijft bij algemeenheden als "Bekend is...", "De praktijk wijst uit...", "De signalen ... zijn...".

In het Woningmarktonderzoek worden wel tal van aanbevelingen gedaan voor de woningmarkt in Groningen. Er wordt niet geenszins geadviseerd om woningsplitsing te verbieden. Dit onderzoek biedt geen enkele ondersteuning voor dit beleid. Integendeel, er wordt als eerste geadviseerd om jongerenhuisvesting te creëren, onder andere via transformatie.

De voorzieningenrechter heeft de gemeente Groningen trouwens onlangs nog op de vingers getikt, omdat de verbouw van een pand tot 3 kleine appartementen niet te vergelijken was met de verbouw tot een studentenpand.

Het zoeken naar evenwicht in de wijken begint met een visie en heldere definitie over de verschillende woningtypologieën en de verschillende bewoners. Deze verschuiven en veranderen in elkaar overlappende beleidsstukken. Er wordt evenmin omschreven wat een wenselijke situatie zou zijn qua verdeling van woonruimte. Als naar een balans gezocht wordt, dan is wel onduidelijk naar welke balans.

Verstrekkende maatregelen

Er zijn tal van mogelijkheden om het voorliggende probleem aan te pakken. Voor het behoud van leefbaarheid kan bijvoorbeeld beleid en regels gemaakt worden die dit beschermt. Er kunnen normen gesteld worden die het evenwicht beter bewaken. Er kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan verbouwingen. De 15%-norm is bijvoorbeeld een regel die op evenwichtige manier een specifieke vorm van bewoning reguleert.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Dit bestemmingsplan is een generiek verbod op het splitsen van woonruimte. Alle woonruimte en overal, op het centrum na. De vrijstellingsmogelijkheid in het plan is een bevoegdheid, geen recht. Dit is met een kanon schieten op een mug. De gemeente legt niet uit waarom alleen in deze rigoureuze richting bewogen wordt en waarom andere mogelijkheden niet beter zijn onderzocht. Ik en anderen hebben in de zienswijzen aangeboden om mee te denken over betere, specifiekere oplossingen. We hebben hier geen reactie op gehad.

Planschade

Ik geloof dat mede door mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan de gemeente tot het besef is gekomen dat er een reële kans bestaat op planschade. Vandaar dat de gemeente het bestemmingsplan een tijd heeft laten sudderen. Dit had tot doel een termijn te geven voor passieve risico-aanvaarding. De redenering is dat iedereen nu de kans heeft gehad om te splitsen. Wie dat niet gedaan heeft zou geen aanspraak kunnen maken op planschade.

Dit is onjuist. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd een woning in zijn geheel te bewonen en om deze te splitsen. Het splitsen is de afgelopen tijd dus veelal een fictieve mogelijkheid geweest. Het gaat bij het splitsingsverbod om een verlies aan gebruiksmogelijkheden. De Raad van State heeft recent in een vergelijkbare zaak geoordeeld dat soortgelijk verlies vele jaren later nog tot planschade kan leiden. Dat er sprake is van schade en waardevermindering door dit bestemmingsplan is de gemeente wel duidelijk gelet op het uitstel van het plan.

Ik maak me niet zozeer zorgen over de waarde van mijn eigen pand, als wel de kosten die dit plan mogelijk genereert voor de gemeente.

Segregatie

Jongeren worden neergezet als probleem. Een probleem dat een eigen terreinen en eigen woongebouwen vereist. Een mix mag nog wel, maar maximaal 15% studentenhuizen per straat en als het aan dit voorstel ligt geen zelfstandige wooneenheden meer. Ondanks de aanhoudende vraag naar jongerenwoningen en de noodzaak om op creatieve wijze naar de toekomst te kijken, wordt Campus Groningen als enige oplossing aangedragen. Een goede oplossing als onderdeel van het totaal, maar het zou niet de enige oplossing moeten zijn.

Positieve effecten

In de straat waar ik woon (Noorderstationsstraat) zijn de afgelopen jaren enkele panden gesplitst in appartementen en studio's. Deze woningen werden amper gebruikt en slecht onderhouden. Door de splitsing zijn de panden fraai opgeknapt en worden ze goed bewoond. Dit zal niet alleen in mijn straat het geval zijn. Het splitsingsverbod zal er voor zorgen dat er minder kopers zijn voor bepaalde woningen en dat er niet geïnvesteerd zal worden in vergelijkbare panden. Dit is een slechte ontwikkeling.

Pleidooi

Hopelijk heb ik u ondanks de lengte van dit stuk even aan het denken gezet over dit voorstel. In sommige delen van de stad zorgt splitsen misschien voor onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid, in andere delen brengt dit juist verbetering. Ik hoop van harte dat u besluit dat een meer specifieke en pragmatische aanpak veruit te prefereren is boven dit botte verbod.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Afzender:
UCArchitects
Poelestraat 44
9712 KC GRONINGEN

085-2735411
info@ucarchitects.com

Onderwerp: Zienswijzen Bestemmingsplan Woningsplitsing
Datum: 19 juli 2013

L.S.,

Met interesse hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan woningsplitsing. Voor verscheidene opdrachtgevers hebben wij de afgelopen jaren aan aantal woningen gesplitst die volgens het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet meer gesplitst mogen worden. Omdat de consequenties van het verbod tot splitsen ingrijpend zijn, heeft een aantal opdrachtgevers ons gevraagd een zienswijze in te dienen. Dit mede om de gemeente voor te bereiden op de planschade die dit plan tot gevolg heeft.

Aanleiding en doel

In het bestemmingsplan wordt als belangrijkste aanleiding genoemd, dat er woningen worden gesplitst om er mensen in te huisvesten. De gemeente vindt dat zelfstandige wooneenheden vergelijkbaar zijn met studentenkamers. Aangezien er beleid is om te voorkomen dat er te veel studentenhuizen zijn in een straat, vindt de gemeente nu dat er ook moet worden opgetreden tegen het ontstaan van zelfstandige wooneenheden.

"Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de woningsplitsing te reguleren en daarmee het woon- en leefmilieu in bestaande wijken te beschermen"

Zelfstandige woning en woonkwaliteit

Zelfstandige wooneenheden zijn echter niet vergelijkbaar met studentenkamers. Het grote verschil is dat in het eerste geval de bewoner alle wezenlijke voorzieningen die nodig zijn voor het bewonen voor zichzelf bezit. Dit geeft een geheel andere vorm van bewoning. De bewoner is zelf als enige verantwoordelijk voor de woning, terwijl in een studentenhuis niemand zich verantwoordelijk hoeft te voelen voor de gedeelde voorzieningen (badkamer, keuken, fietsenberging, tuin, balkon, etc.). Van een zelfstandige wooneenheid is de bewoner duidelijk aanspreekbaar op elke vorm van overlast, die hij veroorzaakt.

Het is onder andere hierom onjuist om te veronderstellen dat een zelfstandige woning een vergelijkbare invloed heeft op het woon- en leefmilieu als een studentenhuis. Een kleine woning is niet wezenlijk anders dan een grote woning. Zelfstandige wooneenheden zijn dus wat woon- en leefmilieu beter te vergelijken met een gezinswoning.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Andere genoemde doelen

De werking van de 15% norm wordt versterkt. Zelfstandige wooneenheden zijn geen studentenkamers. De 15% norm staat hier buiten. Zelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd om kwaliteit van zelfstandigheid te bieden aan de huurders en kopers. Tevens kan voor deze wooneenheden huursubsidie verstrekt worden.

De beschikbaarheid van gezinswoningen voor onder andere jonge gezinnen wordt ondersteund. De gezinswoningen zijn niet minder beschikbaar door de mogelijkheid tot splitsen. Dat er een te verwaarloosbaar aantal potentiële kopers mogelijk niet geïnteresseerd is in een klein aantal woningen, maakt het kopen van een woning niets moeilijker voor "onder andere jonge gezinnen". Met het beschikbaar van gezinswoningen niets te maken.

De bevolkingsopbouw kan zich evenwichtig ontwikkelen. Als het een gegeven is dat er steeds meer jongeren wonen in de stad (alleen studenten vormen al circa 20% van de bewoners in Groningen), is het niet vreemd, dat dit gereflecteerd wordt in de woningen in de stad. Het merendeel van de studenten woont in het centrum of in complexen. Het beleid van de gemeente lijkt door dit bestemmingsplan eerder meer op segregatie gericht, dan op een evenwichtige ontwikkeling.

Een toename van de (bevolkings)dichtheid leidt niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Het splitsen van een gezinswoning in kleinere eenheden, zal niet per definitie leiden tot een grotere bevolkingsdichtheid. Een (jong) gezin bestaat doorgaans uit drie tot vier personen. Jongereenheden worden doorgaans door één persoon bewoond. Door splitsing zal de bevolkingsdichtheid niet toenemen.

Ruimtelijke relevantie

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de "ruimtelijke effecten van oververtegenwoordiging van jongeren in een buurt kunnen de leefbaarheid aantasten. Er vindt dan toename van parkeerdruk plaats door fietsen of auto's en dat kan voor overlast zorgen. Ook is er regelmatig sprake van geluidsoverlast."

In de vaststelling van het bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg van december 2012 staat echter dat de gemeente van mening is "dat bewoning door studenten niet in één adem genoemd mag worden met overlast"

Het gaat bij splitsing niet eens alleen over studenten,

De parkeernormen voor kleine wooneenheden zijn onlangs verlaagd, waardoor de gemeente zelf actief heeft bijgedragen aan mogelijk optredende parkeerdruk.

Bouwbesluit

In het bestemmingsplan wordt een interpretatie gegeven van het bouwbesluit, dat sinds 1 april 2012 geldt. Er wordt gesteld dat het bouwbesluit bepaalde normen heeft aangepast om het mogelijk te maken kantoren om te bouwen tot wooneenheden. Dat de nieuwe regels het makkelijker maakt zelfstandige wooneenheden te creëren is de expliciete bedoeling geweest. Dat ook woningen in kleinere woningen opgedeeld kunnen worden is daarmee net zo goed de bedoeling geweest.

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Bovendien is de splitsing van woningen volgens Hoofdstuk 1 al veel eerder gangbaar, in elk geval vanaf 2010.

Dat gezamenlijke voorzieningen waar over geschreven wordt kunnen geen wezenlijke voorzieningen zijn van de woonfunctie. Deze moet elke wooneenheid voor zichzelf hebben.

Belang en maatregel

De regulering die de gemeente nu voorstelt is een verbod op het splitsen van woningen. Dit is een enorm ingrijpende maatregel, die de vrijheid van de eigenaar van een woning rigoreus beperkt.

Het belang wat hier tegenover staat is "de doelstellingen van het gemeentelijk beleid om de zelfstandige woningvoorraad volkshuisvestelijk te beschermen en evenwichtig opgebouwde wijken te behouden"

Nog afgezien van de vage terminologie, de onduidelijkheid over wat dit evenwicht betekent en of dit door de zelfstandige eenheden werkelijk onder druk komt te staan, is het toegepaste middel te grof. Zonder uitzondering worden alle woningen buiten het centrum over een kam geschoren. In de meeste gevallen levert het splitsen van een woning echter in het geheel geen problemen op. De zeer star omschreven mogelijkheid tot een vrijstelling biedt geen enkele rechtszekerheid, omdat dit geen recht is, maar afhankelijk is van het oordeel van de gemeente.

Er is in Groningen een groot tekort aan betaalbare zelfstandige wooneenheden. Zeker nu het moeilijk is om een hypotheek te krijgen, de waarde van woningen onzeker is en de werkloosheid stijgt, kunnen of willen steeds minder jongeren een woning kopen. Het is niet voor niets dat deze kleine eenheden enorm in trek zijn. Voor een goede volkshuisvesting is het daarom juist wenselijk dat er meer zelfstandige wooneenheden worden gecreëerd.

Wet

Het bestemmingsplan verbiedt splitsen, terwijl het splitsingsrecht in de wet is verankerd. Burgerlijk Wetboek 5, titel 9, artikel 106, lid 1 stelt, dat een eigenaar, erfpachter of opstaller bevoegd is zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten. Een bestemmingsplan kan en mag dit recht van de eigenaar niet verbieden.

Planschade

De woningen die in aantrekkelijk zijn voor splitsing zullen sterk in waarde dalen door dit ontwerp bestemmingsplan. Deze waardedaling was niet te voorzien voor dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd en de planschade die dit bestemmingsplan tot gevolg heeft, zal door de gemeente gecompenseerd moeten worden.

Enkele voorbeelden van gerealiseerde waardestijging door splitsing de afgelopen jaren - bij direct recht:

Grote Appelstraat 44	
Taxatiewaarde na splitsing:	€ 611.000
Aankoop, vergunning en verbouw:	€ 467.000 -
Waardestijging door splitsing:	€ 144.000

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Kraneweg 16b

Taxatiewaarde na splitsing:	€ 900.000
Aankoop, vergunning en verbouw:	<u>€ 650.000 -</u>
Waardestijging door splitsing:	€ 250.000

Bedumerweg 32

Taxatiewaarde na splitsing:	€ 377.000
Aankoop, vergunning en verbouw:	<u>€ 184.000 -</u>
Waardestijging door splitsing:	€ 193.000

Andersom berekend: een woning van circa 120 m² heeft een huuropbrengst van circa € 1.100,- per maand. Het splitsen van deze woning in 4 wooneenheden is vaak relatief eenvoudig. Dan is de huurstroom € 450,- per woning per maand. Dit levert een verschil op van € 700,- per maand, € 8.400,- per jaar. Voor een taxatie op basis van huurwaarde levert dit een verschil in waarde op van circa 13 x € 8.400,- = € 109.200,-. Minus de verbouw van € 20.000 tot € 60.000,-, betekent het verbieden van de splitsing een waardevermindering van €50.000,- tot € 90.000,-

Het zou voor deze zienswijze te ver voeren om voor alle individuele panden van onze opdrachtgevers de schade te berekenen, maar het mag duidelijk zijn dat het in stand laten van dit bestemmingsplan aanzienlijke claims zal opleveren. De planschade zal te zijner tijd per pand onderbouwd worden. Wij en onze opdrachtgevers zijn gaarne bereid te overleggen over de financiële consequenties voor het bestemmingsplan definitief wordt vastgelegd.

Met vriendelijke groet
UCArchitects

Dhr. T. Vermeend
Dhr. W. Zandstra
Dhr. P. van der Kamp

mede namens
Dhr. W. Buijen (en zijn B.V.'s)
Dhr. A. Veldboom (en zijn B.V.'s)
Dhr. J. Woldring (en zijn B.V.'s)

Bijlage - NP Zienswijzen compleet (vertrouwelijk)

Afzender:

Pieter van der Kamp
Noorderstationsstraat 30
9717 KP GRONINGEN

06 3884 3057
pvderkamp@yahoo.com

Onderwerp: Zienswijzen Bestemmingsplan Woningsplitsing
Datum: 19 juli 2013

Geachte heer/mevrouw,

Het ontwerpbestemmingsplan woningsplitsing verbied het splitsen van woningen buiten het centrum. Ook mijn woning valt onder dit bestemmingsplan. Ik ben het niet eens met dit verbod en dit bestemmingsplan. De redenen hiervoor zijn divers en heb ik in een gezamenlijke zienswijze reeds uitgelegd. Ik ga hier nog in op mijn specifieke situatie, omdat dit plan voor mijn woning tot aanzienlijke planschade zal leiden.

In 2009 heb ik mijn woning gekocht voor € 165.000. Ik heb enorm veel tijd en ongeveer € 20.000 geïnvesteerd om mijn woning op te renoveren en te herstellen. Dit met het idee om er een tijd te gaan wonen en het over een aantal jaar op te delen in een aantal wooneenheden om deze te verhuren. Op basis daarvan heb ik mijn woning zo ingedeeld, dat het op eenvoudige wijze mogelijk is om er vier goede wooneenheden van te maken (van circa 25 - 50 m²). De verhuur of eventuele verkoop van afzonderlijke wooneenheden levert meer op en is eenvoudiger, dan de verhuur of verkoop van één grote woning.

Mijn woning is ongeveer 130 m² gebruiksoppervlakte en is in huidige staat ongeveer € 185.000 waard. De huurwaarde van een soortgelijke woning is volgens het puntensysteem voor vrije sectorwoningen ongeveer € 1150,- per maand. Per jaar is dit € 13.800. Vermenigvuldigd met de standaard taxatiefactor van 13 komt dit neer op een woning waarde van ongeveer € 180.000. Dit komt overeen met de eerstgenoemde waarde.

Splitsen levert 4 appartementen op van gemiddeld 30 m² gebruiksoppervlakte. Deze genereren een huur van € 450,- per maand per stuk. Dit levert een waarde op van ongeveer € 70.000,- per wooneenheid. In totaal is mijn woning met een eenvoudige ingreep dus € 280.000,- waard. Uitgaande van verbouwkosten van circa € 15.000,-, is dit een waardeverhoging van netto € 80.000,-. Dit bestemmingsplan maakt dit ineens onmogelijk. Dit bestemmingsplan was niet te voorzien of te verwachten toen ik de woning kocht. Als het definitieve bestemmingsplan een vergelijkbaar gevolg heeft, zal ik de gemeente aansprakelijk stellen voor dit grote verlies aan waarde (planschade).

Met vriendelijke groet
Dhr. P. van der Kamp



Ingekomen stukken - Nr. 15 Ontwerpbestemmingsplan . . .

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Groningen, 7 november 2014

Geachte leden van de Raadscommissie Ruimte en Wonen,

Wij hebben een zienswijze (bezwaar) ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt. Hierop kregen wij als antwoord een raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van Groningen. In dit raadsvoorstel wordt onze zienswijze onjuist weergegeven:

Onder 1. *Zienswijze* (pag.3) is onjuist geciteerd uit onze zienswijze. "Misleiding van bewoners en gemeenteraadsleden" heeft niet betrekking op de binnenterreinen maar op het feit dat B&W voordoen dat het nieuwe bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en zelf een verbetering is ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Dat dit niet het geval is blijkt uit de door ons in de zienswijze nauwkeurig uitgewerkte vergelijking van de verbeelding (plankaart) van het ontwerp- en het oude bestemmingplan.

Onder *Gemeentereactie* staat "Uit de vergelijking tussen bouwblokken blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan strikt conserverend is en geen grotere volumes toestaat dan het oude bestemmingsplan." Dit is onjuist, er worden in het nieuwe bestemmingsplan overal aanzienlijk grotere hoogtes - variërend van 4 tot 8 meter - toegestaan, zoals door ons is aangetoond in de vergelijking van de verbeelding van het oude- en nieuwe bestemming. B&W gaan op deze vergelijking helemaal niet in.

Door B&W wordt voorgesteld dat de aangegeven goothoogte de garantie biedt dat niet hoger gebouwd gaat worden . Dit is onjuist: bovenop de goothoogte mag met vergunning een extra verdieping geplaatst worden, en het is ook mogelijk de goot te verwijderen

Onder 'Concrete representatieve voorbeelden'(pag.4): B&W halen blok 21 aan, maar de cijfers die zij hanteren zijn onjuist:

Kerklaan: oud bestemmingsplan 7-10,5 meter, nieuw bestemmingsplan overal 10,5 Met vergunning voor een extra verdieping (afwijkingsbevoegdheid) betekent dit overal 15 meter.

Op de meeste binnenterreinen mag i.t.t. wat B&W beweren volgens het nieuwe bestemmingsplan hoger gebouwd worden, zoals te zien op onze vergelijking en op de oude- en nieuwe verbeelding.

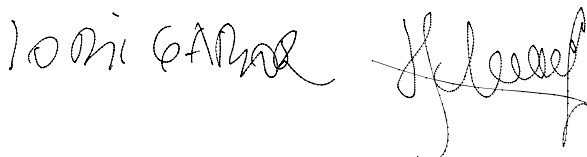
Onder 'Voorstel': B&W doen voorkomen dat wij verzochten de afwijkingsbevoegdheid van 4 meter te wijzigen in 3.50 meter. Dit is eveneens onjuist.

Wij zijn net als B&W voorstanders dat het nieuwe bestemmingsplan overeenkomt met het "vigerende". Waarom adviseren B&W dan onze zienswijze niet over te nemen?

Wij hopen dat u, leden van de raadscommissie Ruimte en Wonen, werkelijk kijkt naar beide bestemmingsplannen, verbeeldingen en de reële situatie, en de gemeenteraad op basis hiervan adviseert om tegen het nieuwe bestemmingsplan te stemmen, opdat onze rustieke buurt niet vernield wordt door hogere bouw. De buurtbewoners hebben zich in de enquête-buurtvisie vorig jaar met overgrote meerderheid uitgesproken tegen hoger bouwen in de Noorderplantsoenbuurt: van de 441 uitgebrachte stemmen waren 32 voor en **409** tegen hoger bouwen.

Hoogachtend,

Gabor Lodi
Lidwien Schuitemaker
Kolfstraat 2, 9717GR



Ingekomen stukken - Nr. 23 Bestemmingsplan Noorderplantsoen -dhr. Diertens

Esther Dallinga

Van: Boes Diertens@home.nl <boes.diertens@home.nl>
Verzonden: vrijdag 14 november 2014 11:53
Aan: Raad
CC: vanhoeve
Onderwerp: Bestemmingsplan Noorderplantsoen

Geachte leden van de raad,

Het bestemmingsplan Oranjewijk –Noorderplantsoen leest als een sprookje.

De karaktervolle Noorderplantsoenwijk met kleine woningen en grote tuinen wordt liefdevol besproken.

Terecht. Bewoners houden van hun wijk, hun woning. Mijn vrouw en ik zijn het derde stel in een woning van 1886, en we hadden er tot onze dood gelukkig willen wonen.

Ik citeer uit het bestemmingsplan: (Verdere) verdichting van de binnenterreinen is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Belangrijk is, dat binnen de bouwblokken een aantrekkelijk leefklimaat met licht en ruimte gegarandeerd blijft, zowel voor de bewoners van het blok als voor flora en fauna. Extra bebouwing kan overlast of aantasting van de privacy voor de omgeving opleveren. Bovendien levert extra woonruimte vaak parkeer-, stallings- en/of ontsluitingsproblemen op.

Ander citaat: De binnenterreinen worden veel beter beschermd doordat hogere bebouwing alleen nog in de rand van het bouwblok is toegestaan; hierdoor blijven de binnenterreinen vrij van hogere bebouwing. Om bewoners niet onevenredig te beperken in hun bouw mogelijkheden is er wel ruimte voor uitbouw.

Studeerkamer, kinderkamer...

Voor de Kerklaan is bepaald dat de bouwhoogte 11 meter mag zijn. Niet volgens de uitslag van de buurt-enquête, maar wat helemaal erg is: de maatvoeringsgrens is met een liniaal getrokken, 4 tot 5 meter achter de bestaande achtergevels, 14, 15 soms 16 meter diep vanaf de voorgevel, en een paar meter van de erfgrans met de achterburen. Als zo gebouwd wordt: Weg licht, weg ruimte.

Wie zou z'n huis nu zo enorm willen vergroten en zijn burens, links, rechts, achter willen benadelen? Niet de bewoners.

En we hebben nog Art 16: Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Het verbod op woningsplitsing.

Maar juist de combinatie van deze grote toegelaten bouwpercelen, zo hoog, zo diep, en het verbod op woningsplitsing is als een sloopkogel voor de straat. Woningssplitsingverbod? Kopen, slopen en zet er een appartementengebouw neer.

Ik overdrijf niet.

Kerklaan 21: 4 studio's.

Kerklaan 31: gesloopt, 6 studio's.

Ingekomen stukken - Nr. 23 Bestemmingsplan Noorderplantsoen -dhr. Diertens

Kerklaan 41: gesloopt, studio's in aanbouw.

Kerklaan 78: 9 studio's

Kerklaan 76 na sloop 12 studio's gepland.

Kerklaan 11 en 13 net opgekocht door een projectontwikkelaar die gaat voor maximaal rendement. We schatten: slopen, 16 studio's. Dat zijn 53 studio's in 7 gezinswoningen, en de teller is nog niet gestopt, er is nog meer prooi.

Die studio's zijn klein en duur, maar je moet ergens wonen. Toch staat er elke maand wel een verhuisbusje in de straat. Het zijn doorgangswoningen.

Niks onevenredig beperkte bewoners. Als aasgieren cirkelen de vastgoedcowboys boven de wijk en pakken hun kansen. De omwonenden staan machteloos, hun tuin overschaduwde, hun privacy weg, sommigen verhuizen. Iedereen vraagt zich verbijsterd af: mag dat zomaar? Ja, dat mag kennelijk.

Die maatvoeringsgrens moet anders. Leg hem langs de bestaande opbouw, 8, 9 meter achter de gevel. Dan kan er toch een kamer, misschien twee, bovenop. Er kan een serre achter, en met een binnenplanse afwijking lukt die babykamer ook nog. Maar niet een automatische toestemming voor zo'n enorm bouwvolume!

Nu is voor die vastgoedjongens elke aankoop altijd prijs. Ik citeer er één: "Ik heb overal panden, en er is overal gedoe met de burens. Als ik daar rekening mee moet houden kan ik wel stoppen. Maar jullie moeten bij de gemeente zijn. Die maakt de regels."

Bij deze. Bescherm ons. Maak hier geen sloophamerstuk van.

Met vriendelijke groet,

Boes Diertens

Kerklaan 15

06-29513213

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad



Raadsvoorstel

Onderwerp **Bestemmingsplan Binnenstad**

Registratienr. 4475057 Steller/telnr. Theo Zaal Bijlagen 12

Classificatie	Openbaar
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)
Portefeuillehouder	Roeland van der Schaaf Raadscommissie Ruimte & Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen van de eigenaar van een pand aan het Schuitendiep, de eigenaar van een pand aan de Poelestraat, BMD Advies, de eigenaar van een pand aan de Schuitemakersstraat, een eigenaar/bewoner aan de Brugstraat en de eigenaar van een pand aan de Sint Jansstraat niet over te nemen, de zienswijzen van, UCArchitects, mr. E.R.M. Holtz-Russel, GCC/Koninklijke Horeca Nederland/MKB Nederland Noord, mr. S.A.B. Boer en het Platform Cultureel Erfgoed Groningen deels over te nemen, de zienswijzen van de eigenaar van een pand aan de Poelestraat en Woldring United over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Binnenstad, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van juli 2014, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan voor de binnenstad uit 1995 moet worden vernieuwd. Het nieuwe bestemmingsplan slaat een nieuwe weg in: meer flexibiliteit in functies, minder bouwmogelijkheden, met name waar het de bouwhoogte betreft. Ook worden het groen en de open binnenterreinen in de binnenstad beter beschermd ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Hiermee doet dit nieuwe regime beter recht aan de historische binnenstad, zonder de stedelijke dynamiek in de weg te staan. Het bestemmingsplanproces is nu zover gevorderd dat het college het plan ter vaststelling aanbiedt aan de raad.

B&W-besluit d.d.: 21-10-2014

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

Aanleiding en doel

Oude bestemmingsplan binnenstad.

Het bestemmingsplan uit 1995 moet worden geactualiseerd. In het oude plan werd veel ruimte geboden voor ontwikkeling. Het ademde de sfeer uit van de jaren '90 die gekenmerkt werd door verandering en vernieuwing. In de huidige tijd ontbreekt de noodzaak van een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan.

Het is nu de opgave om een regime vast te stellen dat beter recht doet aan de historische binnenstad, zonder dat de stedelijke dynamiek in de weg wordt gestaan. In het collegeprogramma 2010-2014 is verwoord dat de koers van dit nieuwe plan - meer dan voorheen - gericht moet zijn op bescherming van de historische stad: (...) "Het is onze intentie om de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing van het beschermde stadsgezicht en zoals die uit archeologisch en bouwhistorisch onderzoek gedurende de afgelopen jaren naar voren zijn gekomen in het te herziene bestemmingsplan zo goed mogelijk te verankeren".

Nieuwe bestemmingsplan binnenstad.

Het Coalitieakkoord 2014-2018 zet in op een prettig verblijfsklimaat voor een levendige binnenstad. Het nieuwe bestemmingsplan borgt dit door het bieden van meer flexibiliteit in functies, afschaffing van de "functieladder", minder flexibiliteit in bouwmogelijkheden en een betere bescherming van cultuur-historische en groene waarden van de binnenstad. Reeds vergunde bouwprojecten of functiewijzigingen zijn in het voorliggend plan opgenomen. Het bestemmingsplan binnenstad is nu gereed en kan worden aangeboden aan de raad voor vaststelling.

Het plangebied van de binnenstad wordt aan de noord, oost en zuidzijde begrensd door de diepenring. De westzijde wordt begrensd door de Westerhaven en de Westersingel. Het openbaar vaarwater behoort niet tot het plangebied.

Kader

Voorgaand traject.

Op 24 april 2012 heeft B&W de Uitgangspuntennotitie "Op weg naar een nieuw bestemmingsplan Binnenstad" vastgesteld (RO12.3026031). In de Uitgangspuntennotitie is gesteld dat het bestemmingsplan één pijler is van de drie-eenheid bestemmingsplan-welstandsnota-erfgoedbeleid (Monument Light) die gezamenlijk het ruimtelijk kader voor het fysieke domein van de binnenstad vormen.

Op 31 mei 2013 is door B&W het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad vrijgegeven voor de inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad heeft conform de Algemene Inspraakverordening Groningen (2005) zes weken ter inzage gelegen. Ingezetenen van de gemeente Groningen en belanghebbenden hebben reacties ingediend. Naast de inspraak is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan diverse (semi)-overheidsinstanties. De reacties zijn vervolgens, voor zover mogelijk en wenselijk, verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad.

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 8 mei 2014 en op die datum op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen.

De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. De zienswijzerreportage geeft hiervan het overzicht.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

Na vaststelling van het bestemmingsplan binnenstad hebben indieners van zienswijzen de mogelijkheid om binnen een termijn van zes weken een beroepschrift in te dienen bij de Raad van State.

Relatie Welstand - Monument Light - Bestemmingsplan Binnenstad.

Het nieuwe bestemmingsplan is in een parallel traject met Monument Light en de Actualisatie van de Welstandsnota tot stand gekomen. Het bestemmingsplan vertaalt de stedenbouwkundige en programmatische afwegingen, geborgd in de Wet ruimtelijke ordening. De objectbescherming van waardevolle bouwwerken is geborgd in de Monumentenwet en de Gemeentelijke erfgoedverordening. Het Welstandsbeleid, het afwegingskader voor de kwaliteit van een ver- of nieuwbouw, komt voort uit de Woningwet.

Daarom is ervoor gekozen om deze drie instrumenten als integraal geheel te actualiseren. De waarden van het beschermd stadsgezicht komen in alle drie de onderdelen terug.

Stand van zaken wijziging welstandsnota tbv Welstandskader Binnenstad.

Omdat de actualisering van het welstandskader voor de binnenstad is gekoppeld aan de actualisatie van het bestemmingsplan binnenstad is het deel van de Welstandsnota voor de binnenstad met voorrang in procedure gebracht. De gehele Welstandsnota volgt in het voorjaar van 2015.

De welstandsnota wordt aangevuld met een uitgebreidere beschrijving van de gebieden en een zwaardere beoordeling over de passendheid van bouwinitiatieven in deze context. Het belangrijkste daarbij is de servicegerichtheid met duidelijkheid voor de aanvrager en het verstrekken van meer informatie over de binnenstad. Het overbrengen van de welstandstoetsing naar het Atelier Stadsbouwmeester draagt eveneens bij aan de servicegerichtheid.

Het ontwerpdocument is in de zienswijze-procedure geweest. Deze liep af op 27 juni 2014. Er is één zienswijze binnengekomen van het Platform Cultureel Erfgoed. De procedure van het bestemmingsplan loopt nu ongeveer een maand vooruit op die van het welstandskader. Wij verwachten in december het Welstandskader Binnenstad aan de raad voor te leggen.

Monument Light.

U heeft gevraagd om een betere bescherming van de cultuurhistorische waarden in de Binnenstad. Bescherming van de middeleeuwse verkavelingsstructuur, beperking van samenvoegmogelijkheden en dergelijke worden onder andere in het nieuwe bestemmingsplan geregeld. Om de bestaande beeldkwaliteit beter te kunnen behouden hebben we besloten aanvullend op de bestaande monumenten ongeveer 250 gebouwen als gemeentelijkmonument-light te beschermen. Monument-light is een beperkte vorm van bescherming (overigens ook op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening). Bij verreweg het grootste deel van de aan te wijzen Monument-light gebouwen gaat het om voorgevelbescherming tot en met de nok van het dak. In ongeveer 30 gevallen eveneens om belangrijke middeleeuwse casco's. In deze gevallen zal het gehele pand als gemeentelijk monument worden beschermd. Het proces van (deel)bescherming van genoemde ca 250 gebouwen staat procedureel los van het bestemmingsplan binnenstad. Wij verwachten dat de aanwijzing in het voorjaar 2015 in de vorm van een collegebesluit zijn beslag zal krijgen.

Woonvisie.

Het bestemmingsplan Binnenstad beslaat zoals gezegd het gebied binnen de diepenring en de Sledemenerbuurt en de Westerhaven. Voor deze laatst genoemde buurten geldt de 15%-norm voor kamerverhuur. Voor de binnenstad niet. De 15%-norm is geregeld in de Huisvestingsverordening, hierop heeft dit bestemmingsplan geen invloed. De 15%-norm staat echter steeds vaker ter discussie en er is vraag naar meer maatwerk. In de nieuwe Woonvisie die momenteel in ontwikkeling is, komen de dilemma's rondom kamerbewoning aan de orde. Voor een eventuele wijziging van de regels in de huisvestingsverordening behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing. Wel kan het zijn dat het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Woningssplitsing ook moet gaan gelden voor het gebied binnen de diepenring. Voor de Sledemenerbuurt en de Westerhaven zijn de splitsingsregels in het bestemmingsplan Binnenstad opgenomen. De discussie over kamerverhuur en woningssplitsing in de Binnenstad voeren we in het kader van de op te stellen Woonvisie. Omdat de uitkomst van deze discussie zijn vertaling krijgt in de Huisvestingsverordening of in het bestemmingsplan Woningssplitsing is er nu geen aanleiding de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad op te schorten.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

Argumenten en afwegingen

Algemeen.

In de voorbereiding naar het definitieve bestemmingsplan zijn verschillende inspraakreacties en zienswijzen door derden ingebracht. In het algemeen zien ontwikkelaars het liefst dat de bouw-mogelijkheden zo ruim mogelijk zijn in het nieuwe bestemmingsplan. Daarentegen zien cultuur-historische instanties het liefst dat cultuurhistorische waarden nog meer beschermd worden en ze vinden dat de bouwbeperkingen in het bestemmingsplan niet ver genoeg gaan.

De Horeca-branche heeft zorgen geuit over de introductie van de "Daghoreca". Hierover is overleg geweest tussen de branche-organisaties en de burgemeester en de wethouders Van Keulen en Van der Schaaf. De uitkomst van dit overleg is dat het college geen reden ziet om af te wijken van de introductie van "Daghoreca". *Zie voor de beantwoording de zienswijzenrapportage.*

In de voorbereidingsperiode hebben we alle belangen in de afweging betrokken. In de bijgevoegde zienswijzenrapportage zijn deze gemotiveerd en voorzien van een voorstel om al dan niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

Onderstaand geven we eerst beknopt de functionele en ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan weer. Daarna beschrijven we de belangrijkste onderwerpen die uit de zienswijzen naar voren zijn gekomen. Ook de ambtelijke wijzigingen komen aan de orde.

Uitgangspunten Bestemmingsplan Binnenstad.

Functioneel.

- Grote mate van flexibiliteit in functies (zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en lichte bedrijvigheid buiten het kernwinkelgebied - naast de stedelijke woonfunctie - overal toegestaan)
- Detailhandel wordt alleen in het winkelgebied toegestaan, daarbuiten niet of via afwijkingsbevoegdheid (B&W kunnen voorwaarden stellen). Wonen wordt niet als alternatief gezien voor leegstaande winkels.
- Culturele voorzieningen (expositieruimten en galerieën) worden overal toegestaan.
- Wonen is de hoofdfunctie in woongebieden, in winkelgebieden is wonen een ondergeschikte functie (alleen op de verdieping).
- Winkelondersteunende horeca (daghoreca) wordt vrij gelaten in winkelgebieden en gekoppeld aan winkelsluitingstijden.
- de Staat van Horecabedrijven uit de bijlage van de APVG is opgenomen in het bestemmingsplan.

Ruimtelijk.

- Beperking ten opzichte van huidige bouwregimes: toegestane bouwhoogte afgestemd op het gemiddelde in een straatwand. Hierbij wordt het gemiddelde naar boven afgerond op "hele" bouwlagen. Dit wordt vertaald naar een maatvoering gemeten in meters. Bouwmogelijkheden op binnenterreinen worden beperkt tot 4 meter hoog. In het kernwinkelgebied is uitbreiding op het binnenterrein (ook in hoogte) afgestemd op de bestaande situatie, die meestal al intens bebouwd is. Daarbuiten worden aanwezige woonkwaliteiten beter beschermd door bebouwing in slechts één bouwlaag (= 4 meter) toe te staan.
- Een aantal binnenterreinen krijgt de bestemming Tuin (hierbij is in principe geen bebouwing toegestaan). De aanwijzing van de Tuinen is op grond van ecologische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige redenen.
- Kavelstructuur wordt behouden: het samenvoegen van panden is niet direct toegestaan. B&W krijgen hierbij wel een afwijkingsbevoegdheid (zodat onder voorwaarden panden wel kunnen worden samengevoegd, bijvoorbeeld als het gaat om het vergroten van de detailhandels-functie). Hiermee is beoogd grip te houden op de nog bestaande cultuurhistorische delen van de gebouwen.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

- Dakenlandschap wordt beter beschermd: de goothoogte van panden is bepalend, daarboven is in principe een kap voorgeschreven. De kap is echter niet verplicht. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de dakhelling te wijzigen, waarmee ook andere daksoorten mogelijk worden.

Bestaande (legaal vergunde) uitzonderingen worden altijd positief bestemd. Reeds vergunde aanvragen zijn opgenomen in de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan.

Zienswijzen op Ontwerp Bestemmingsplan Binnenstad

Er zijn veertien zienswijzen binnengekomen op het ontwerp bestemmingsplan, waarvan er één niet ontvankelijk is, omdat deze buiten de termijn is binnengekomen. De zienswijzen variëren van verzoeken om bouw mogelijkheden op perceelsniveau tot zienswijzen die een generieke wijziging in het bestemmingsplan voorstellen. De onderstaande zienswijzen willen wij graag nader toelichten. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen verwijzen we naar het Zienswijzenverslag dat als bijlage is bijgevoegd.

Prostitutie A-kwartier - zienswijze eigenaar en exploitanten raamprostitutiepanden

In het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan was de functie prostitutie wegbestemd in het A-Kwartier. Hierover is een zienswijze ontvangen van mr. E.R.M. Holtz-Russel namens de eigenaar en exploitanten van raamprostitutiepanden aan de Hoekstraat en de Vishoek (zie *zienswijzenverslag*). Zoals de indieners van de zienswijze terecht opmerken is momenteel nog een hoger beroep van hen aanhangig bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit hoger beroep richt zich tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 4 maart 2014 (ECLI:NL:RBNNE:2014:1199). Daarbij heeft de rechtbank de indieners van de zienswijze niet-ontvankelijk verklaard in hun beroep tegen het besluit van ons college van 17 augustus 2010, waarbij bijlage 10 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Groningen 2009 (APVG) is gewijzigd. Deze wijziging houdt onder meer in dat met ingang van 1 januari 2016 raamprostitutie alleen in de Nieuwstad in Groningen mag plaatsvinden. De rechtbank is van oordeel dat het besluit tot wijziging een besluit inhoudende een algemeen verbindend voorschrift betreft. Tegen een dergelijk besluit staat geen rechtsmiddel open. Wij zijn van mening dat hangende het hoger beroep de geldende planologische regeling met betrekking tot de prostitutie in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat moet worden gehandhaafd. Wordt de uitspraak van de rechtbank door de Afdeling bestuursrechtspraak bevestigd - waar wij van uitgaan - dan staat daarmee vast dat op grond van het verbod in de APVG de prostitutie in laatstgenoemde buurt en dus in de panden van de indieners uiterlijk 1 januari 2016 dient te worden gestaakt.

Wij gaan dan opnieuw in overweging nemen om u voor te stellen de bestemming van de prostitutie-panden te wijzigen, zodat de uitoefening van prostitutie ook planologisch niet meer tot de mogelijkheden behoort. De zienswijze wordt dus in zoverre overgenomen.

Daghoreca - zienswijze GCC/KHN/MKB Noord Nederland.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de daghoreca volledig vrijgelaten binnen het centrum-1 & 2 gebied. Op deze wijziging is een zienswijze binnengekomen van GCC/KHN en MKB Noord Nederland. Zij bepleiten o.a. dat: (...) "het volledig vrijlaten van daghoreca, zoals nu wordt voorgestaan, dermate ontwrichtend zal werken op de horecamarkt, dat het totale voorzieningenniveau daarvan in gevaar komt. De ingevoerde categorie daghoreca brengt problemen met zich mee t.a.v. handhaafbaarheid, rechtsongelijkheid, woon- en leefklimaat en mogelijk de openbare orde en veiligheid".

Wij zien daghoreca als een waardevolle aanvulling op het bestaande horeca-aanbod, waar de binnenstad van kan profiteren. Het toestaan van deze specifieke categorie biedt ruimte aan vernieuwende winkel- en horecaconcepten, wat binnen het huidige beleid en de huidige regelgeving onvoldoende mogelijk is. Omdat deze nieuwe formules zich vooral op het dagpubliek (winkelend publiek, werknemers in de binnenstad, zakelijke gebruikers) richten, dragen ze bij aan de versterking van het verblijfs- en ondernemersklimaat in de binnenstad. Gezien de vele vragen uit de markt, die de gemeente de laatste tijd heeft ontvangen, bestaat hieraan ook duidelijk behoefte.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

Van verdringing is geen sprake. Gezien de gegeven definitie dienen de daghoreca-activiteiten complementair te zijn aan de winkelfunctie en deze te ondersteunen. Zoals gezegd is een exploitant die buiten een van de met "horeca tot en met categorie 3" aangeduide locaties - daghoreca wil uitoefenen daarbij gebonden aan de wettelijke winkeltijden .

Wij zien dan ook geen aanleiding om daghoreca maar beperkt toe te staan. Het verbieden of maximeren van de omvang van deze vorm van horeca is overigens op grond van ruimtelijke motieven ook moeilijk verdedigbaar. Anders dan de indieners van de zienswijze menen zijn de ruimtelijke gevolgen van daghoreca niet zodanig, dat daarin een reden kan zijn gelegen voor een verbod of selectieve toelating van deze vorm van horeca.

Evenmin delen wij de opvatting dat de regeling voor daghoreca in het bestemmingsplan leidt tot rechtsongelijkheid of niet handhaafbaar is. De gehanteerde definitie is volgens ons duidelijk. Wij menen hiervoor ook steun te vinden in de uitspraak van de Raad van State van 24 december 2013, nr. 201304841/1/R4. Daarin achtte dit rechtscollège de term "daghoreca" wanneer daarmee beoogd wordt horeca toe te staan waarvan de openingstijden zijn afgestemd op de openingstijden die op grond van de Winkeltijdenwet gelden voldoende bepaald.

De indieners merken terecht op, dat de regeling in het voorliggende bestemmingsplan afwijkt van de Horecanota 2011-2015. Wel wordt in de Horecanota al gesproken over een gewenste kwaliteitsimpuls voor de daghoreca. Het is dan ook de bedoeling dat deze nota wordt geactualiseerd. Daarbij zal uiteraard overleg worden gevoerd met de branche.

Bouwplan Westersingel – zienswijze bewoners Westersingel / Westerbinnensingel.

Enkele bewoners van de Westersingel en Westerbinnensingel maken bezwaar tegen de uitbreiding van de woonfunctie in de tuin van het perceel Westersingel 33. De zienswijze van de bewoners is buiten de termijn ingediend. De zienswijzentermijn liep namelijk van 9 mei tot en met 19 juni 2014. De zienswijze is echter op 20 juni 2014 ter post bezorgd en dus niet tijdig ingediend. Dat betekent dat deze zienswijze buiten beschouwing moet worden gelaten. Voor meer uitgebreide overwegingen verwijzen wij naar het zienswijzenverslag.

Aanvullend merken wij nog het volgende op. De wetgever heeft de termijn voor het indienen van zienswijzen bepaald op 6 weken. Het bestuursorgaan heeft niet vrijelijk de beschikking over deze termijn en kan dus met andere woorden niet toestaan dat zienswijzen buiten de termijn worden ingediend. De consequentie van het niet tijdig indienen van zienswijzen is dat de indieners niet tegen het bestemmingsplan in beroep kunnen gaan (tenzij zij kunnen aantonen dat hen redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig zienswijzen naar voren hebben gebracht). De Raad van State zal in het kader van de ontvankelijkheid zelfstandig beoordelen of iemand binnen de daarvoor gestelde termijn een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Hoewel de zienswijze van de bewoners dus in verband met termijnoverschrijding niet in beschouwing kan worden genomen, menen wij er goed aan te doen uw raad wel over de achtergronden van deze zienswijze te informeren.

De zienswijze richt zich tegen een bouwplan op het achtererf van het pand Westersingel 33. Dit bouwplan voorziet in de bouw van een gebouw in twee lagen, met in totaal vier zelfstandige woningen. Voor dit bouwplan heeft ons college op 17 januari 2014 een omgevingsvergunning verleend. Het bouwplan voldeed namelijk aan het op dat moment geldende bestemmingsplan Schilderswijk. Alleen het aantal bouwlagen was daarmee niet in overeenstemming. Echter niet omdat het maximum wordt overschreden, maar omdat wordt afgeweken van het in dat bestemmingsplan voorgeschreven minimumaantal van 3 bouwlagen. Omdat ons college een lager aantal bouwlagen in de geest achtte van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad, is bij het verlenen van de omgevingsvergunning een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegepast om van het minimumaantal bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag af te wijken. Het vergunde bouwplan is vervolgens in het nieuwe bestemmingsplan ingepast.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

Tegen de verleende omgevingsvergunning hebben de indieners van de zienswijze een bezwaarschrift ingediend. Ons college is nog in afwachting van het advies van de bezwaarschriftencommissie. Omdat echter tijdens de bezwarenbehandeling is gebleken dat ook het bezwaarschrift tegen de omgevingsvergunning te laat is ingediend (ongeveer anderhalve maand na afloop van de bezwaartermijn) en de aangevoerde redenen voor termijnoverschrijding ook in dit geval niet verschoonbaar lijkt, is het de verwachting dat het bezwaarschrift niet-ontvankelijk zal moeten worden verklaard.

Ambtshalve wijzigingen.

Naast de zienswijzen worden ambtshalve de onderstaande wijzigingen voorgesteld.

- Vanwege de hoeksituaties, de entreefunctie van de straten en de reeds aanwezige detailhandel stellen we voor de bestemming ter plaatse van de Verlengde Visserstraat 1, 2, 3 en 4, het Lage der A 34, Visserstraat 36 en 37, Westerhavenstraat 40 en Pottenbakkersrijke 40 te wijzigen naar Centrum – 2;
- Om bij recht horeca op de verdieping van het Kleine der A 18-22 (het pomphuisje) mogelijk te maken, conform de Horecanota Groningen 2011-2015, stellen we voor hier de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' op de verbeelding toe te voegen;
- Om te voorkomen dat er bouwmogelijkheden ontstaan onder de onderdoorgangen van enkele stegen stellen we voor in de bouwregels van artikel 4, 6, 7 en 9 toe te voegen: "Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt";
- Omdat de bebouwing aan de Burchtstraat deels bestaat uit achterkanten van de bebouwing aan het Gedempte Zuiderdiep en deels uit bebouwing die naar de Burchtstraat is gericht stellen we voor beide zijden van de Burchtstraat te voorzien van de bestemming Gemengd – 1 in plaats van Centrum – 2;
- Voor een aantal panden in de zijstraten van de aanloopstraten waarop de bestemming Centrum – 2 rust stellen we voor deze onder te brengen in de bestemming Gemengd – 1 vanwege het feit dat deze panden niet zijn georiënteerd op de aanloopstraten, maar op de zijstraten en het in die zin niet nodig is dat hier centrumfuncties gevestigd zijn. Het betreft de percelen: Boteringeplaats 1 t/m 3 en 3/1, Oude Boteringestraat 56, Butjesstraat 1 en 17 en de Hardewikerstraat 3;
- In de horecanota Groningen 2011-2015 zijn de panden Martinikerkhof 8 en 9 genoemd als potentiële horeca locaties. Om deze reden stellen we voor deze percelen te voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – 2" waarmee we hier via een afwijkingsbevoegdheid horeca kunnen toestaan. Hier is als voorwaarde aan gekoppeld dat deze horeca tevens een voor het publiek toegankelijke entree in de zuidgevel dient te hebben, zodat deze horeca in ieder geval gericht is op de "nieuwe markt";
- In artikel 1 van de regels zijn de definities van de begrippen uit de regels weergegeven. Uit de ervaringen die inmiddels met het ontwerpbestemmingsplan zijn opgedaan bleek dat het begrip "kap" (artikel 1 lid 1.60) om verduidelijking vroeg. We stellen voor hiervoor nu de volgende definitie te hanteren: "een door tenminste twee hellende dakvlakken omsloten dak";
- Naar aanleiding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Herestraat 42-44 aan onder andere de achterzijde van deze bebouwing stellen we voor om, in lijn met de achterkant-situaties in de directe omgeving, die over het algemeen in meerdere bouwlagen is bebouwd, ook hier bebouwing tot een hoogte van 8 meter mogelijk te maken in plaats van 4 meter door de maximale bouwhoogte op de verbeelding aan te passen;
- We stellen voor de recente aanvragen om omgevingsvergunning die tot aan het in procedure gaan van dit bestemmingsplan, onder het regime van het vorige bestemmingsplan zijn vergund, nu in het bestemmingsplan Binnenstad op te nemen. In een aantal gevallen leidt dit tot geringe wijzigingen op de verbeelding.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Op 11 juli 2012 is een brede bijeenkomst georganiseerd voor het publiek waarbij de uitgangspuntennotitie voor het nieuwe bestemmingsplan centraal stond. Vervolgens is een Klankbordgroep opgericht met verschillende partijen: de Groningen City Club, Makelaardij Zadelhoff, Koninklijke Horeca Nederland, Fietzersbond, ondernemers Folkingerstraat, woningcorporatie Lefier, bewonersvereniging A-kwartier, bewonersvereniging Binnenstad Oost, Platform Cultureel erfgoed Groningen, Ondernemers Gelkingestraat, V&D en enkele belangstellenden op persoonlijke titel. Deze groep is driemaal bijeengekomen om mee te denken en te discussiëren over de uitwerking van de eerder genoemde uitgangspuntennotitie. In deze groep is ook het concept-voorontwerp besproken. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tussen 31 mei en 11 juli 2013.

Op 4 juli 2013 is een inspraakbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze avond hebben insprekers mondeling hun inspraakreactie gegeven. Op 16 oktober 2013 is een informatieve workshop georganiseerd voor de raadscommissie R&W. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens besproken in de Raadscommissie R&W van 7 mei 2014.

Raadscommissie Ruimte en Wonen.

In de raadscommissievergadering Ruimte en Wonen van 7 mei 2014 heeft een inspreker namens initiatiefgroep 'Oude Winschoterdaip open' aandacht gevraagd voor de gebruiks- en belevingswaarde van het water in de binnenstad. Naar aanleiding van deze suggestie is in de Cultuurhistorische Verkenning een extra hoofdstuk toegevoegd waarin de ontwikkeling van het water in en om de stad wordt beschreven. De raadscommissie heeft in de vergadering waardering en steun uitgesproken voor de ingeslagen weg van het bestemmingsplan. Gemaakte opmerkingen zijn zo goed als mogelijk meegenomen in het voorliggend definitieve bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Voor de gemeente heeft het plan geen financiële consequenties, anders dan de plankosten. De projectofferte is door B&W in oktober 2011 vastgesteld (RO11.2695955); de raad heeft op 30 november 2011 kennisgenomen van de offerte en een aanvullend budget vastgesteld. Het betreft een actualiseringsplan waarin geen ontwikkelingen zijn opgenomen waarvoor een exploitatieplan nodig is.

Overige consequenties

Geluidzones industrielawaai.

De geluidzones van zowel industrieterrein Groningen Zuid Oost als Groningen West Hoogkerk liepen vroeger gedeeltelijk over het plangebied van de Binnenstad. Na berekening van de huidige 50 dB(A) contour van beide industrieterreinen blijkt dat de geluidzone teruggedrukt kan worden. Hiervoor is een modelberekening uitgevoerd. Het resultaat van deze berekening is in het losse bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek Omgevingsaspecten opgenomen. Na het in werking treden van het bestemmingsplan Binnenstad zijn de geluidzones van de industrieterreinen Groningen Zuid Oost en Groningen West Hoogkerk teruggedrukt tot op de grens van het plangebied.

Opname Staat van Horeca APVG in Bestemmingsplan Binnenstad.

Wij hebben de Staat van Horecabedrijven in de APVG overgenomen in het Bestemmingsplan Binnenstad. Opname in het bestemmingsplan zorgt zodoende voor een eenduidig juridisch planologisch kader. Dit heeft tevens als voordeel dat er voor de ondernemers en burgers, wat betreft de planologie, nog maar sprake is van één set regels, in plaats van twee. De regels met betrekking tot de invloed op de omgeving (openbare orde en veiligheid) blijven ongewijzigd.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

Vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan binnenstad

Jaar: _____ **Nummer: nr** _____ **Besluit:** _____ **Gemeentebld** _____

**WIJZIGING VAN HET NADERE REGELS EXPLOITATIE HORECABEDRIJVEN + TOELICHTING
(INCL. DE BIJBEHORENDE 'STAAT VAN HORECABEDRIJVEN')**

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS;

gelet op de artikel 2:29 van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009;

HEEFT BESLOTEN:

Artikel I

de 'Nadere Regels Exploitatie Horecabedrijven', vastgesteld bij besluit van het college van 9 augustus 2005, nummer 6a, in werking getreden op 15 augustus 2005, zoals laatstelijk gewijzigd bij besluit van het college van 15 november 2011, nummer 6r, in werking getreden op 2 december 2011, in te trekken.

Artikel II: Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Aldus besloten in de collegevergadering van <Datum>.

De burgemeester,

De gemeentesecretaris,

dr. R.L. (Ruud) Vreeman.

drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Gemeentebld van Groningen

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bestemmingsplan Binnenstad

versie vastgesteld

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur	13
3.1 Ontstaansgeschiedenis	13
3.2 De ruimtelijk-functionele structuur	14
3.3 Wonen	24
3.4 Detailhandel, horeca en bedrijvigheid	25
3.5 Prostitutie	31
3.6 Verkeer	32
3.7 Groenstructuur	35
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	41
4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit	41
4.2 Archeologie	41
4.3 Ecologie	43
4.4 Water	46
4.5 Milieu	47
4.6 Kabels en leidingen	50
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen	51
5.3 Toelichting op de artikelen	52
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	59
6.1 Participatie	59
6.2 Inspraak	59
6.3 Overleg	59
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	61
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Kappenkaart	
Bijlage 2 Cultuurhistorische waardenkaart	
Bijlage 3 Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht	
Regels	71
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	73
Artikel 1 Begrippen	73
Artikel 2 Wijze van meten	84
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	85
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	87
Artikel 4 Centrum - 1	87
Artikel 5 Centrum - 2	92
Artikel 6 Gemengd - 1	98
Artikel 7 Gemengd - 2	103
Artikel 8 Groen	107
Artikel 9 Maatschappelijk	109

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 10 Recreatie	111
Artikel 11 Tuin	112
Artikel 12 Verkeer - Verblijf	114
Artikel 13 Water	116
Artikel 14 Waarde - Archeologie 1	117
Artikel 15 Waarde - Beschermd stadsgezicht	119
Hoofdstuk 3 Algemene regels	121
Artikel 16 Anti-dubbeltelregel	121
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	122
Artikel 18 Algemene bouwregels	123
Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	124
Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid	125
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	127
Artikel 21 Overgangsrecht	127
Artikel 22 Slotregel	128

Bijlagen bij de regels

- Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

Losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlagen:

- Cultuurhistorische verkenning
- Bijlagenboek omgevingsaspecten
- Inspraakverslag

Toelichting

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan Binnenstad omvat het gebied binnen de diepenring en het Westerhavengebied en de Sledemenerbuurt, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Het plan maakt deel uit van het actualiseringstraject van bestemmingsplannen van de gemeente Groningen. Dit traject is in 2006 ingezet en moet er toe leiden dat in 2013 het hele grondgebied van de gemeente Groningen is voorzien van actuele bestemmingsplannen. Voor de binnenstad is vrijstelling verkregen van de actualiseringsplicht voor 1 juli 2013. In 2008 heeft de Raad besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid die de oude WRO bood om GS van de Provincie Groningen te verzoeken voor ten hoogste 10 jaar vrijstelling te verlenen van de verplichting om het bestemmingsplan Binnenstad binnen tien jaar te herzien. Dit verzoek is gehonoreerd. De gemeenteraad moet daarom vóór 2018 een nieuw bestemmingsplan binnenstad vaststellen.

Dit bestemmingsplan vormt een herziening van het bestemmingsplan Binnenstad 1995. De Westerhaven en de Sledemenerbuurt waren voorheen geregeld in respectievelijk het bestemmingsplan Westerhaven e.o. en het bestemmingsplan Schilderswijk.



Het plangebied

Het plan Binnenstad 1995 ging uit van ontwikkeling en groei en was globaal en algemeen van opzet. Zo was er één bestemming Stadscentrum met daaraan gekoppeld een 'functieladder', waarin per straat was aangegeven welke functie in welke mate is toegestaan. Het bijhouden ervan was omslachtig en vanwege het vergunningvrij worden van bepaalde functies ondoenlijk.

Ook qua bouwmogelijkheden bood het oude plan veel ruimte, met name waar het de bouwhoogtes betrof.

Binnenstad 1995 heeft lange tijd goed gewerkt. Groningen heeft een levendig en eigentijds stadscentrum gekregen, dat een veelheid aan functies herbergt. Op dit stevige fundament kan de ontwikkeling van de komende tijd bescheidener zijn. Dit is een politieke wens, zoals blijkt uit het collegeprogramma van 2010-2014.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hierin is de intentie verwoord om de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in het Aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht (1991) en zoals die uit archeologisch en bouwhistorisch onderzoek gedurende de afgelopen jaren naar voren zijn gekomen zo goed mogelijk te verankeren in het nieuwe bestemmingsplan. Meer dan het vorige, zal het nieuwe bestemmingsplan op beheer gericht zijn. Reeds vergunde bouwprojecten of functiewijzigingen zijn uiteraard wel in het bestemmingsplan opgenomen.

Uitgangspuntennotitie Op weg naar een nieuw bestemmingsplan Binnenstad

Op 24 april heeft het college de uitgangspuntennotitie vastgesteld. Hierin is aangegeven dat het nieuwe plan rekening moet houden met de huidige trends en vraagstukken:

- Een verschuiving van detailhandelbranches is waar te nemen, mede als gevolg van internetwinkelen.
- Binnensteden worden gezien als brandpunt, zij zijn de plek 'waar het allemaal gebeurt'. De binnenstad als totaalbeleving;
- Herstel van evenwicht en samenhang. Aandacht voor evenwicht in het winkelgebied en relaties met het UMCG en het stationsgebied en aandacht voor leef- en woonkwaliteit;
- Grote kantoren trekken weg uit het centrum. Daartegenover is een groei te zien van startende bedrijfjes, veelal zzp-ers met eigen, vaak andere, behoeften;

Opgave is aan deze vraagstukken, voorzover juridisch mogelijk, tegemoet te komen in het nieuwe bestemmingsplan. In de uitgangspuntennotitie is vervolgens beschreven dat het nieuwe plan flexibeler, gedetailleerder en meer op beheer gericht zal zijn. Dit betreft de onderwerpen:

- functies, meer flexibiliteit in uitwisseling van functies;
- bouwhoogte, beter beschermen van cultuurhistorische waarden;
- afwijkingsbevoegdheid, bouwhoogtes meer aan laten sluiten op welstand;
- binnenterreinen en groen, kwaliteit leefomgeving beschermen;
- korrel (pandbreedtes), schaal en maat van bebouwing borgen;
- leesbaarheid, gedetailleerd en digitaal bestemmingsplan;
- dakenlandschap; bestaand straat- en bebouwingsbeeld respecteren.

Deze doelstellingen zijn nu juridisch-planologisch vertaald. In de volgende hoofdstukken is gemotiveerd hoe dit is gedaan en wat de regeling behelst.

1.2 Begrenzing plangebied

In de afbeelding in de vorige paragraaf is het plangebied weergegeven. Deze begrenzing volgt in hoofdzaak de diepenring en is afgestemd op de begrenzing van het recent vastgestelde bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Het water valt dus buiten dit plan. Aan de westzijde vallen ook de Sledemenerbuurt en het Westerhavengebied binnen de plangrenzen. De Sledemenerbuurt is meegenomen vanwege het feit dat het samen met de binnenstad in 1991 door het rijk als Beschermd Stadsgezicht is aangewezen. De buurt is qua functies, stedenbouwkundige kenmerken en uitstraling vergelijkbaar met het A-kwartier en is eveneens een stedelijk woongebied. De Westerhaven is meegenomen vanwege de grote functionele samenhang met de binnenstad. Het maakt deel uit van het kernwinkelgebied.

Niet tot het plangebied behoren het Forum en de directe omgeving en het noordelijke tracé van de Regiotram. Hiervoor zijn onlangs afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het gemeentelijk beleid kort samengevat, voor zover daarin belangrijke beleidsuitspraken voor de binnenstad staan en die als uitgangspunten voor dit bestemmingsplan gelden. Niet alle gemeentelijke beleidsnota's komen onderstaand aan bod. In de hoofdstukken 3 en 4 waarin sectorale uitgangspunten zijn geformuleerd voor onder andere wonen, groen, duurzaamheid, milieu, verkeer en parkeren, is specifiek op het beleid voor deze sectoren ingegaan.

Structuurvisie

In de *Structuurvisie 2008 - 2020, Groningen, Stad op Scherp* (2009) is in grote lijnen de toekomst van de stad geschetst. De centrale beleidsdoelstelling luidt: *"We willen de woon- en leefomstandigheden van alle Stadgers en ook die van toekomstige generaties verbeteren, onze positie als Hoofdstad van het Noorden versterken, en ons als stad én als nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen in de (inter)nationale context positioneren als stad en regio met economische kansen en potenties in met name de kennissector."*

De Groninger binnenstad wordt in de structuurvisie één van de zes dynamo's genoemd. Samen met het Stationsgebied, het UMCG, het Europapark/Kempkensberg, het Martiniziekenhuis en Zernike draagt zij de stedelijke en regionale economie. Met de winkelvoorzieningen, horeca en vermaak, de combinatie van historie met nieuwe architectuur, de manifestaties, het culturele en creatieve milieu en het Groninger Museum levert de binnenstad een belangrijke bijdrage aan het vestigingsklimaat van Groningen. Het stadshart trekt jaarlijks gemiddeld 32 miljoen bezoekers. De komende jaren wordt ingezet op een doorgroei naar 40 miljoen bezoekers en de wervingskracht beter te benutten. De structuurvisie is niet op uitvoering gericht en bevat daarom geen concrete uitspraken ten aanzien van de binnenstad. Concreter uitspraken zijn gedaan in uitwerkingen op deelterreinen, waaronder *binnenstad.nu, impulsen voor een beste binnenstad, 2009-2015* (2009).

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Consistente aandacht voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft ertoe geleid dat Groningen een bijzonder aantrekkelijke stad is om in te wonen, te werken en te studeren en om als toerist te bezoeken. Deze kwaliteit trekt ook nieuwe economische activiteiten aan, nieuwe bedrijven en werkgelegenheid. Deze kwaliteit is daarmee bepalend voor de identiteit van de stad. De afgelopen twintig jaar is Ruimtelijke Kwaliteit steeds meer een onderwerp van alleen de gemeente geworden. Maar Ruimtelijke Kwaliteit is van alle stadgers. Daarom zal, meer dan voorheen, gebruik worden gemaakt van de bestaande expertise en kennis in de stad door maatschappelijke initiatieven meer te faciliteren. Bij een meer faciliterende rol van de overheid is het des te meer noodzakelijk om vooraf heldere kaders te formuleren en samenhang aan te brengen. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2014) is aangegeven waar de gemeente actief zal blijven sturen op ruimtelijke kwaliteit, en waar de overheid faciliteert, meer ruimte geeft aan initiatieven, waar mogelijk door het verminderen van regeldruk. In de nota zijn de ambities geformuleerd die vervolgens een vertaling krijgen naar het sturingsniveau voor ruimtelijke kwaliteit in de stad. Dit krijgt een nadere uitwerking in welstands-, reclame- of ander beleid. In de binnenstad krijgt ruimtelijke kwaliteit hoge prioriteit vanwege de status van beschermd stadsgezicht, de hoge bezoekersaantallen en het economisch belang voor stad en regio. Belangen worden zeer zorgvuldig afgewogen en ingrepen moeten bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De gemeentelijke inzet zal hier proactief zijn.

Binnenstad.nu!

In *binnenstad.nu* zijn de speerpunten van beleid beschreven waarmee de kwaliteitsimpuls tot stand wordt gebracht; de bouwstenen van een attractieve, vernieuwende binnenstad. Doelstelling is om met gerichte investeringen en behoud van de kwaliteit verder door te groeien. De binnenstad moet verrassend zijn en bezoekers binden. Topkwaliteit en spraakmakende evenementen staan daarbij centraal. De ruimte voor vernieuwing is aanwezig, voorbeelden zijn het Stationsgebied en het Ebbingekwartier. Deze insteek houdt in dat winkelontwikkelingen buiten de binnenstad ook altijd gespiegeld zullen worden aan (hun effecten op) de binnenstad.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Structuurvisie Detailhandel 2011 - 2020

Het beleid voor de detailhandel is neergelegd in de *Structuurvisie Detailhandel 2011 - 2020*. Dit beleid is gebaseerd op de ambitie de positie van Groningen als Koophoofdstad van het Noorden te behouden en te versterken. Deze ambitie zal in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de binnenstad. Hier is een breed aanbod aanwezig met een sterke gerichtheid op recreatief winkelen in een historische én moderne ambiance. Het centrale uitgangspunt in het detailhandelsbeleid is het doorontwikkelen van de binnenstad als recreatief winkelgebied. Kwaliteit en diversiteit staan daarbij voorop. Een forse uitbreiding van het aanbod wordt niet voorgestaan, ook gezien de huidige marktontwikkelingen in de detailhandel (opkomst internetwinkelen, uitbreiding perifere detailhandel, problemen bedrijfsopvolging, economische crisis). Naar de toekomst toe is het belangrijk dat het winkelaanbod in de binnenstad het publiek voldoende blijft aanspreken en dat met name het aanbod in het kernwinkelgebied en de direct omliggende straten aansprekend en goed ingevuld blijft. Een voortdurende vernieuwing is daarvoor noodzakelijk. De gemeente wil hieraan bijdragen door:

- het actief (meewerken aan het) werven van nieuwe en vernieuwende, binnen het profiel van de binnenstad als recreatief winkelcentrum passende, winkelformules;
- het inzetten op het realiseren van een winkelomgeving die aansluit bij de eisen die consumenten en winkelondernemingen stellen aan (de verschillende soorten) binnenstedelijke winkelmilieus;
- het bieden van een goede bereikbaarheid en voldoende, kwalitatief goede parkeermogelijkheden tegen marktconforme tarieven;
- het (meewerken aan het) creëren van ruimtelijke mogelijkheden voor winkelvestiging.

Waar, buiten het kernwinkelgebied commercieel vastgoed niet meer blijvend ingevuld kan worden met detailhandel, is een functieverruiming naar horeca en publiekgerichte dienstverlening denkbaar, om de aantrekkelijkheid, levendigheid, maar ook vastgoedwaarde zoveel mogelijk in stand te houden. Tegelijkertijd is in de structuurvisie geconstateerd dat de vestigingsmogelijkheden in het Groningse Kernwinkelgebied (Herestraat, Grote Markt, Vismarkt noordzijde) beperkt zijn. Er zijn weinig mutaties en een beperkt aantal grote units. De wederopbouwplannen aan de Grote Markt bieden nog de beste mogelijkheden voor grotere winkelontwikkelingen. Voor de behoefte aan schaalvergroting zal dan ook voor een deel buiten de binnenstad gefaciliteerd moeten worden. Belangrijk is het daarom ook in te zetten op bijzondere winkelmilieus en kansrijke winkelstraten buiten het kernwinkelgebied.

Horecanota Groningen 2011 - 2015

De in 2011 vastgestelde *Horecanota Groningen 2011 - 2015* borduurt voort op de *Horecanota Groningen 2005*. Het toen ingezette beleid is succesvol gebleken en heeft er mede toe geleid dat de horecabedrijvigheid meer evenwichtig verdeeld is. Een belangrijk onderdeel van de nota was een sterke vereenvoudiging van de horecacategorie-indeling. De ondernemers kregen hierdoor meer vrijheid in het ondernemen, bedenken of aanpassen van concepten. De gemeente bleef sturing houden op het gebied van openbare orde en veiligheid en een geordend woon- en leefklimaat.

Het nieuwe beleid zet in op een verdere kwaliteitsslag en heeft als ambitie de horecafunctie verder te ontwikkelen als deel van een aantrekkelijke en bruisende binnenstad met een regionale uitstraling. Dit kan onder ander worden bereikt door het creëren van mogelijkheden voor nieuwe horeca door het verruimen van het toegestane aantal en typen horecabedrijven op bepaalde locaties. Dit is noodzakelijk om de horecabranche de gelegenheid te geven zich te vernieuwen en moderniseren om aan de wensen van de consument tegemoet te kunnen komen. Dit is een continu proces dat veel aandacht verdient en waarbij de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad niet uit het oog mag worden verloren.

Samengevat houdt de beleidswijziging in dat in kwalitatieve zin meer ruimte wordt gegeven aan nieuwe gemengde vormen van horeca en detailhandel (semi-horeca). In kwantitatieve zin is een geringe aanpassing van de Staat van Horecabedrijven (SvH) doorgevoerd. De SvH maakt deel uit van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen (APVG) en regelt binnen de diepenring per aangegeven zone het aantal toegestane horecabedrijven, onderverdeeld naar categorie en typecode. In de binnenstad is het aantal toegestane horecabedrijven verruimd en is een aantal panden aangemerkt als 'sterlocatie', een locatie waar de wens bestaat hier horeca te vestigen.

In paragraaf 3.4 is verder ingezoomd op de uitgangspunten voor horeca in de binnenstad.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Beleidsregels horecaterrassen

Op 1 maart 2013 is nieuwe terrasbeleid in werking getreden. Hierin zijn heldere en overzichtelijke regels opgenomen om een goed functionerende openbare ruimte te waarborgen. Hierbij gaan het om veiligheid en vrije loopruimte. Ook ten aanzien van de kwaliteit en ruimtelijke uitstraling gelden beleidsregels. Voor terrassen binnen de diepenring zijn extra regels van kracht voor kwaliteit, uitstraling en openingstijden.

Als er sprake is van een nieuwe horecaonderneming of een nieuw of te wijzigen terras bij een bestaand horecabedrijf vindt toetsing aan deze beleidsregels plaats. De exploitatie van het terras wordt opgenomen in de exploitatievergunning horecabedrijven en - indien van toepassing - in de drank- en horecaverunning.

Dit beleid streeft een harmonieus stadsbeeld na, waar terrassen zich als vanzelfsprekend voegen in de historische binnenstad.

Ruimtelijk beleidskader hotelsector Groningen

In het *Ruimtelijk beleidskader hotelsector Groningen* (2004) is verwoord dat het gemeentelijk beleid zich richt op drie sturingsmethoden:

- *faciliteren*: anticiperen op marktontwikkelingen en de weg zoveel mogelijk vrijmaken voor wenselijke ontwikkelingen;
- *intensiveren*: optimaliseren van ruimtegebruik door samenvoeging van functies en intensieve benutting van de ruimte boven en onder het maaiveld;
- *selecteren*: inhoudelijk scherpe keuzen maken, gericht op het versterken van lokale kernkwaliteiten.

Het doel van het toeristische beleid in Groningen is het stimuleren van een langer verblijf van de toerist, meer overnachtingen en meer bestedingen. Dit kan onder meer totstandkomen door het bruisende karakter van de stad onder de aandacht te brengen. Via verschillende maatregelen kan het toeristische bezoek worden bevorderd en blijven de gasten ook langer. Dit levert een hoger economisch rendement op en meer werkgelegenheid. Ook kunnen nieuwe hotelvestigingen bijdragen aan nieuwe bezoekersstromen voor Groningen. Dit geeft een impuls aan de werkgelegenheid in de toeristische sector. Bovendien kunnen hotels bijdragen aan het in stand houden van cultureel erfgoed, ze kunnen monotone (werk)gebieden tegengaan en een gebied opwaarderen.

In het voorwaardenscheppend hotelbeleid staat de vraag centraal of de plannen voor hotelontwikkeling ruimtelijk inpasbaar zijn. Het is de verantwoordelijkheid van de hotelier zelf om meerwaarde te bieden in het verblijfssegment en de marktomstandigheden in te schatten. De gemeente toetst vervolgens de initiatieven voor hotelontwikkeling aan het beleidskader. Voor de binnenstad ligt de focus, ook vandaag de dag nog, op ouderen, hoger opgeleiden, zakenreizigers, internationale studenten, gastdocenten en toeristen.

Visie Diepenring

In de *Visie Diepenring, Parels aan een Ketting* (2009), is de ruimtelijke en functionele betekenis van de diepenring voor de toekomst opgesteld. Het gaat om de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte van gevel tot gevel in de verschillende kanaalvakken van de Steentilbrug tot de Vissersbrug.

De visie bevat een algemeen basisprofiel dat zorgt voor samenhang en ruimtelijke eenheid. Het geeft vorm aan de betekenis van de diepenring in de verkeersstructuur van de stad. Bij elk kanaalvak, van gevel tot gevel, wordt het karakter bepaald en versterkt.

De diepenring heeft nu vooral een verkeersfunctie en is voornamelijk ingericht als parkeer- en verdeelring voor de binnenstad. De verkeersfunctie moet behouden blijven. Zowel nu als in de toekomst zijn bereikbaarheid, doorstroming en verblijven, maar ook laden en lossen, van groot belang.

De uitvoering van de fysieke maatregelen uit de visie zijn momenteel (maart 2013) om financiële redenen opgeschort.

Structuurvisie kantoren (2010-2020)

De structuurvisie kantoren bevat beleidsuitspraken ten aanzien van de terugloop in de vraag naar kantoorruimte. Ingezet wordt op interventies waarmee een beter afstemming tot stand komt tussen aanbod en vraag. Hierbij is aandacht voor het kwalitatieve aanbod essentieel. Eén van de beleidslijnen

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

is dan ook: temporeiseer en verklein het aanbod. Ontwikkeling van kantoren hoort thuis bij ov-knooppunten, het stedelijk netwerk en in of nabij de binnenstad. Juist vanwege het multiculturele karakter en de levendigheid is de binnenstad aantrekkelijk voor kantoorgebruikers, met name voor het kleine segment. Ruimte voor nieuwbouw blijft belangrijk maar wordt wel ingeperkt.

Beleidsregel evenementen

Met het vaststellen van de *Nota Vergunningenbeleid evenementen, Feesten in Balans II* in 2010 is besloten om met een aansprekend evenementenprogramma een belangrijke bijdrage te leveren aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Het doel is om evenementen een bijdrage te laten leveren aan een levendige en bruisende stad, een stad met een binnenstad waarin veel gebeurt op het gebied van ondernemen en recreëren, maar die ook duidelijk een woonfunctie heeft.

Het beleid bevat de spelregels die gelden rond het organiseren van een evenement, zoals welke eindtijd en welke geluidsnorm geldt. Voor de geluidsnormen bij muziekenvenementen is op 1 januari 2011 een aanvulling op het beleid in werking getreden.

Op de Grote Markt zijn per jaar op 40 dagen muziekenvenementen en op maximaal 18 dagen bijzondere evenementen toegestaan. Op de Westerhaven zijn per jaar op 25 dagen muziekenvenementen en op maximaal 18 dagen bijzondere evenementen toegestaan. Voor zowel de Grote Markt als de Westerhaven geldt dat er maximaal twee keer per jaar een kermis gehouden mag worden van maximaal 20 dagen in totaal.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van de binnenstad wordt uitvoerig beschreven in de Cultuurhistorische Verkenning die als bijlage bij dit bestemmingsplan hoort. De huidige situatie in de binnenstad is een proces van eeuwenlange ontwikkelingen. Kenmerkend is een perceelsgewijs transformatieproces op een gefixeerde ondergrond. De huidige kavelstructuur in de binnenstad is in grote lijnen gelijk aan de middeleeuwse kavelstructuur. Individuele panden werden continu vervangen, opgehoogd, uitgebouwd, voorzien van nieuwe gevels en kappen, enz. Een tweede kenmerk is, naast deze perceelsgewijze ontwikkeling, dat in de binnenstad ook steeds ruimte werd gecreëerd voor grote ruimtebehoevende instellingen. Dit is al begonnen toen kerkelijke instellingen hun grote kerken op prominente locaties bouwden. Ook voor onderwijs- en overheidsinstellingen (Rijksuniversiteit, Hanzehogeschool, gemeente, provincie, politie, enzovoort) is in de geschiedenis dikwijls plek gevonden. In sommige gevallen is hiervoor de stedenbouwkundige structuur gewijzigd, vaak werden grote bestaande kavels gebruikt. Daarnaast eisten ook marktpartijen steeds meer ruimte op voor detailhandel en vermaakfuncties. Voorbeelden zijn de Korenbeurs op de Vismarkt (eind 19e eeuw), de vestiging van grote winkelketens (onder andere C&A, V&D en Bijenkorf), bioscopen, een casino en horecapanden. En in de loop van de vorige eeuw, werden (soms ten koste van het karakteristieke kavelpatroon) ook woongebouwen opgericht.

Elk gemeentebestuur heeft zijn stempel op de ontwikkelingen in de binnenstad gedrukt. In de Cultuurhistorische Verkenning is te lezen welke visies zijn vastgesteld en welke uitwerking deze hebben gehad op ontwikkelingen. De bestemmingsplannen voor de binnenstad zijn telkens een vertaling geweest van dat beleid. Belangrijk voor de binnenstad is de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht in 1991. Hiermee werden de cultuurhistorische waarden van de binnenstad bevestigd en als uitgangspunt voor ruimtelijk beleid benoemd.

De bestemmingsplannen van 1976 en 1995 werden als voldoende beschermend gezien voor de waarden van het Beschermd Stadsgezicht. Echter, diverse ontwikkelingen in de laatste decennia vragen om een aanscherping van het beleid en een meer conserverend en beheersmatig karakter van toekomstige bestemmingsplannen. Deze ontwikkelingen hangen samen met een behoorlijke groei in (particuliere) bouwinitiatieven. Dit komt weer door een groeiende populariteit van de woonfunctie in de binnenstad. Door innovatieve ontwikkelingen en een goedkoper bouwproces zijn bouwinitiatieven makkelijker te realiseren. Waren het vroeger vooral pandeigenaren die hun eigen pand uitbouwden met een extra verdieping, kap of uitbouw, de afgelopen decennia zijn projectontwikkelaars in een gat in de markt gesprongen en realiseren grootschaliger projecten. Een belangrijke aanjager hierbij is de groeiende markt voor jongerenhuisvesting. Deze ontwikkelingen, die bij het tot stand komen van vorige bestemmingsplannen niet waren voorzien, zetten het karakteristieke transformatieproces onder druk. Er bestaat een vrees dat de binnenstad in een te snel tempo op een te eenzijdige manier van karakter verandert.

Dit bestemmingsplan maakt het transformatieproces beheersbaar door minder directe bouw mogelijkheden te bieden. Door de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen kan het transformatieproces weer geleidelijk plaatsvinden, zoals dat al eeuwenlang het geval is. Uitgangspunt is dat er geen uitschieters in groei van de bouwmassa meer mogelijk zijn. Groei is mogelijk binnen de context van de bestaande straatwand. Het kader daarbij is de gemiddelde (afgeronde) bouwhoogte. Zie voor meer uitleg onder ruimtelijke uitgangspunten.

Dit neemt niet weg dat er in de toekomst altijd nieuwe en ook gewenste ontwikkelingen zullen plaatsvinden. De bouw van het Forum is een recent voorbeeld. Dergelijke ontwikkelingen blijven ook in de toekomst mogelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier echter niet in. Bij een dergelijke gewenste ontwikkeling zal een aparte ruimtelijke procedure moeten worden gevolgd.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

De Cultuurhistorische Verkenning, een losse bijlage bij dit bestemmingsplan, geeft een overzicht weer van de te beschermen cultuurhistorische waarden in de binnenstad. Ook is een inventarisatie van alle cultuurhistorische waarden en de kappen opgenomen in de bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting. Deels worden deze waarden beschermd via dit bestemmingsplan. Andere instrumenten zijn het welstandskader en het erfgoedbeleid. Tegelijk met dit bestemmingsplan is de herziening van het welstandsbeleid voor de binnenstad in gang gezet. Daarnaast is een traject ingezet om de 'monument-light' te introduceren. Een monument-light is een gemeentelijk monument dat zich richt op het beschermen van onderdelen van panden, zoals bijvoorbeeld de voorgevel of middeleeuwse tussenmuren. De drie documenten, bestemmingsplan, welstandsbeleid en het monumentenbeleid zijn complementair aan elkaar en beogen gezamenlijk de kwaliteit van zowel de cultuurhistorische waarden als van de nieuwe ontwikkelingen te waarborgen.

3.2 De ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied omvat het deel van de binnenstad dat is gelegen tussen het water van de Diepen, het Verbindingskanaal en de A. Dit is het oudste deel van Groningen; de middeleeuwse vesting, uitgebreid met de 19e-eeuwse singelaanleg aan de zuidkant. Aan de westkant zijn ook de Sledemenerbuurt en de Westerhaven bij het plangebied gevoegd. Deze twee gebieden hebben zowel een historische als een functionele relatie met de binnenstad en zijn om die reden toegevoegd aan het plangebied.

Ruimtelijke hoofdstructuur binnenstad

De binnenstad wordt ringvormig begrensd door de Diepenring. De belangrijkste ontsluiting van de binnenstad is tegenwoordig de Diepenring, die de noord- en oostzijde van de binnenstad ontsluit, de Stationsweg die parallel loopt aan het Verbindingskanaal en de combinatie van Aweg, Eendrachtskade en Westersingel die de westkant van het plangebied ontsluiten. Belangrijk voor de binnenstad is het station met spoor. Enerzijds één van de belangrijkste toegangspoorten, anderzijds een flinke barrière tussen de binnenstad en de zuidkant van de stad.



Plangebied in de omgeving

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Er bestaat een duidelijke ruimtelijke relatie tussen de binnenstad, de Hortusbuurt en Binnenstad-Oost. Deze relatie bestaat uit een historische component (Hortusbuurt en een deel van Binnenstad-Oost behoren net als de binnenstad tot de 17^e eeuwse vesting die is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht), maar ook uit een ruimtelijk-functionele component. De Ebbing-, Botering- en Kijk in 't Jatstraat in de Hortusbuurt en ook de Nieuweweg / Damsterdiep in Binnenstad-Oost behoren tot het aanloopgebied naar de binnenstad.

De Sledemenerbuurt, aan de westkant van de binnenstad, grenst aan de Schildersbuurt. De Schildersbuurt is wel beschermd stadsgezicht, maar behoort niet tot dezelfde aanwijzing als de binnenstad. De fysieke grens wordt bepaald door de Westersingel. Een deel van de percelen aan de oostzijde van de Westersingel behoren tot het Beschermd Stadsgezicht Schildersbuurt.

De binnenstad kent een belangrijke noord-zuidgeoriënteerde structuur. Dit heeft een historische reden. Groningen lag “op het einde” van de Hondsrug. De stad was een knooppunt tussen het hoger gelegen land van Drenthe en het lager gelegen polderland “het Ommeland”. De noord-zuidstructuur is nog steeds een belangrijke stedenbouwkundige structuur in de binnenstad. Vrijwel alle belangrijke straten lopen in deze richting. Enkele belangrijke oost-westverbindingen zijn hierop aangehaakt.

3.2.1 Functionele uitgangspunten

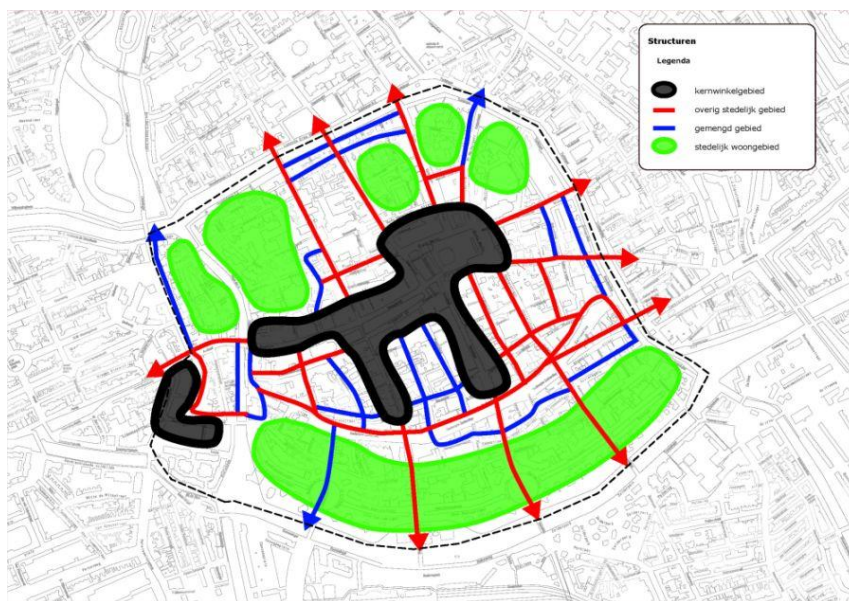
In de binnenstad zijn vier gebiedstypen te onderscheiden. Het *kernwinkelgebied* vormt het centrum van de binnenstad. Dit is het gebied met de meeste publieksaantrekkende werking. Het brandpunt van de stad, waar naast overwegend detailhandel en horeca ook de meeste evenementen worden georganiseerd. Het kernwinkelgebied omvat de Grote Markt, Vismarkt, Brugstraat, Folkingerstraat en de Herestraat. Ook het Westerhavencomplex is kernwinkelgebied

Naar het kernwinkelgebied toe lopen zogenaamde aanloopstraten. Deze behoren tot het *overig stedelijk gebied*. Ze hebben een belangrijke functie als het gaat om het leggen van de verbinding met het kernwinkelgebied. Ze verbinden de oude wijken (o.a. Hortusbuurt, Binnenstad-Oost, Oosterpoort en Schildersbuurt) met het kernwinkelgebied. Ook verbinden deze straten zogenaamde bronpunten (parkeergarages buiten het centrum) met het kernwinkelgebied. In dit gebied zijn de detailhandels- en dienstverlenende functie overheersend. Daarnaast komen veel andere stedelijke functies voor en wordt er op de verdieping van panden gewoond. In het overig stedelijk gebied zijn de verschillen groot. Enkele straten (zoals het Gedempte Zuiderdiep en de Oude Ebbingestraat) hebben vrijwel dezelfde kenmerken als het kernwinkelgebied, andere straten (zoals Oude Kijk in 't Jatstraat en de Oude Boteringestraat) hebben van oudsher een ander karakter, bijvoorbeeld gericht op universitair onderwijs of zullen de publieksaantrekkende werking steeds meer verliezen.

Aan de “achterkant” van het kernwinkelgebied en overig stedelijk gebied, bevindt zich een zeer gedifferentieerd *gemengd gebied*. Dit zijn achterkanten van winkelstraten waar zich de ontsluiting (met laden en lossen) van winkels bevindt. Dit zijn ook de verbindingen tussen enkele winkelstraten zoals bijvoorbeeld de Diepenring tussen Oude Kijk in 't Jatstraat en Oude Ebbingestraat. Naast detailhandel komt in dit gebied ook veel dienstverlening en soms wat bedrijvigheid voor. Kenmerkend voor het gebied is dat er ook op de begane grond gewoond wordt.

De laatste categorie die wordt onderscheiden zijn de *stedelijke woongebieden*. Hier ligt de nadruk op de woonfunctie. Stedelijk wonen wil zeggen dat er, naast het wonen, wel diverse stedelijke functies voorkomen zoals kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies. Incidenteel komt er vanuit de historie nog detailhandel en horeca voor. Het gebied leent zich ook voor culturele en kunstzinnige instellingen, galerieën en dergelijke vormen van bedrijvigheid. De nadruk ligt op wonen, al dan niet gecombineerd met aan-huis-verbonden-beroepen. Daardoor vormt het gebied de contramal van het kernwinkel- en overig stedelijk gebied in de binnenstad.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels



Overzicht gebieden

3.2.2 Vertaling naar de verbeelding (plankaart)

het kernwinkelgebied (Centrum-1)

Het kernwinkelgebied omvat de Grote Markt, Vismarkt, Brugstraat, Folkingestraat en Herestraat. Ook het Westerhavencomplex is kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied is de hoofdfunctie detailhandel. In principe is alleen deze functie, naast daghoreca, toegestaan op de begane grond. Incidenteel komen andere functies voor (waaronder dienstverlening). Deze worden aangeduid. Ook op de verdieping komen verschillende functies voor. Op de verdieping is het mogelijk om een andere functie te realiseren dan de functie op de begane grond. Wonen komt alleen op de verdieping voor en niet op de begane grond. Het kernwinkelgebied krijgt de bestemming Centrum-1.

het overig stedelijk gebied (Centrum-2)

Het overig stedelijk gebied omvat de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. In dit gebied is detailhandel de hoofdfunctie, maar daarnaast komen er meer andere functies voor (zoals dienstverlening, maatschappelijk en bedrijvigheid). Het overig stedelijk gebied biedt ook ruimte voor kleinere en lokale winkels die zich een huurprijs op een A-locatie in het kernwinkelgebied niet kunnen veroorloven. In de meeste gevallen wordt er gewoond op de verdieping. Enkele straten in het aanloopgebied hebben het moeilijk (bijvoorbeeld de Oude Kijk in 't Jatstraat en Oude Boteringestraat). Hier loopt detailhandel terug en ontstaat veelvuldig leegstand. Wonen op de begane grond kan als alternatief gezien worden voor leegstand. Dit bestemmingsplan maakt dit, na zorgvuldige afweging, niet mogelijk. De woonfunctie wordt in de eerste bouwlaag niet zomaar toegestaan. Met wonen ontstaat het risico dat er een minder levendig straatbeeld ontstaat. In een winkelstrip zullen gaten vallen. Ook de bijkomende effecten van transformatie naar wonen, zoals meer fietsen op straat en onaantrekkelijk ingerichte etalages, zorgen ervoor dat het detailhandelspotentieel van de straat nog lager wordt. Vooralsnog is dit daarom niet gewenst. Het overig stedelijk gebied krijgt de bestemming Centrum-2.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

het gemengd gebied (Gemengd-1)

Het gemengd gebied betreft de "achterkant" van het centrumgebied. In dit gebied ligt de nadruk op flexibiliteit. Daarnaast is wonen een veel voorkomende functie, ook op de begane grond. Binnen het gemengd gebied komt incidenteel nog detailhandel voor. Het is in principe niet wenselijk om het gemengd gebied onderdeel te laten zijn van de detailhandelsstructuur van de binnenstad. Dit gaat mogelijk ten koste van detailhandelsvestigingen in het kernwinkelgebied en overig stedelijk gebied. Echter, in specifieke gevallen hoeft een detailhandelszaak niet bezwaarlijk te zijn en kan deze worden toegestaan. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om een winkel in het kernwinkelgebied of overig stedelijk gebied die aan de achterzijde wil uitbreiden. Om die reden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Belangrijke voorwaarden voor afwijken kunnen zijn een goede ontsluiting, goede stedenbouwkundige / ruimtelijke inpassing (geen blinde gevels) en geen aantasting van aanwezige woonkwaliteiten. Qua karakter voegen delen van de Diepenring zich in dit gebied. De Diepenring kent een grote verkeersaantrekkende werking. Ook het gebied tussen Westerkade en Brugstraat (het Kleine der A) maakt onderdeel uit van het gemengde gebied. Mede door de vestiging van de Hanzehogeschool en de looproute die is ontstaan tussen Westerhaven en binnenstad, is hier een gemengd en dynamisch stadsdeel ontstaan. Een uitbreiding van de detailhandelsfunctie is niet per definitie ongewenst. Het gemengde gebied krijgt de bestemming Gemengd-1.

het stedelijk woongebied (Gemengd-2)

Het stedelijk woongebied betreft vooral de woonstraten in de binnenstad. Het zijn de rustige gebieden waar wonen de hoofdfunctie is. De nadruk ligt hier ook op het beschermen van woonkwaliteiten. Hier is geen detailhandel gewenst en wordt deze dus niet toegestaan. Wel komen er naast wonen diverse stedelijke functies voor en wordt daar ruimte voor geboden. De vestiging van dienstverlening, een kantoor of een praktijk leidt meestal niet tot overlast voor het aanwezige woonmilieu. Bovendien horen deze functies thuis in een stedelijk woonmilieu. Om die reden worden deze functies toegestaan binnen dit gebied. Onder het stedelijk wonen vallen ook de beroepen aan huis en bepaalde culturele en kunstzinnige instellingen zoals galerieën, expositieruimten, etc. Het stedelijk woongebied krijgt de bestemming Gemengd-2.

overige functies (Maatschappelijk)

Naast bovengenoemde functies is er een groot aantal maatschappelijk dienstverlenende functies. Daar waar sprake is van een groot perceel en / of groot gebouw is ervoor gekozen om een maatschappelijk bestemming op te nemen. Kleinere percelen en panden zijn meestal in de hierboven genoemde functies opgenomen. Voor deze kleinere panden is het niet bezwaarlijk dat zij onderdeel uitmaken van de gewenste functieflexibiliteit. Bij functieverlies kan gemakkelijk een nieuwe functie binnen de centrum- en gemengde bestemmingen gevonden worden. Bij grotere panden ligt dat anders. Een functiewijziging van een dergelijk pand kan grote gevolgen voor de omgeving hebben. Hier is deze flexibiliteit niet gewenst.

onderwijs

Binnen het plangebied komt een groot aantal onderwijsinstellingen voor. Zo zijn er diverse percelen in eigendom van de Rijksuniversiteit. De opvallendste zijn het Academiegebouw en Harmoniegebouw. Ook de Hanzehogeschool is in de binnenstad gevestigd (Minerva, Academie van bouwkunst en het oude Groninger museum). Daarnaast is er een aantal private hogescholen gevestigd in de binnenstad, zoals een schoolgebouw aan de Phebenstraat. Daarnaast is er een aantal basisscholen gevestigd (de St. Michaelschool en Borgmanschool) en een groot aantal kinderdagopvanglocaties. In de Folkingedwardsstraat is een gymzaal gevestigd.

culturele instellingen

Voorbeelden van culturele instellingen zijn de bibliotheek en diverse musea. Binnen het plangebied is er een groot aantal gelegen (onder andere Groninger museum, Scheepvaartmuseum, Stripmuseum, Universiteitsmuseum). Aan de Sint Jansstraat is de Muziekschool gevestigd en daarnaast zijn er diverse kunstruimtes en ateliers in de binnenstad gevestigd.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

religieuze instellingen

De meest opvallende religieuze instellingen zijn de kerkgebouwen die op prominente plaatsen in de stad staan. Vaak zijn het grote gebouwen met hoge torens (Martinikerk, Der Akerk, Sint Jozefkerk). Daarnaast zijn er tal van kleinere religieuze instellingen die meer verborgen in een straatwand of bouwblok zijn gelegen. Voorbeelden zijn de synagoge in de Folkingestraat en kerkgebouwen aan de Coehoorsingel en Oude Boteringestraat.

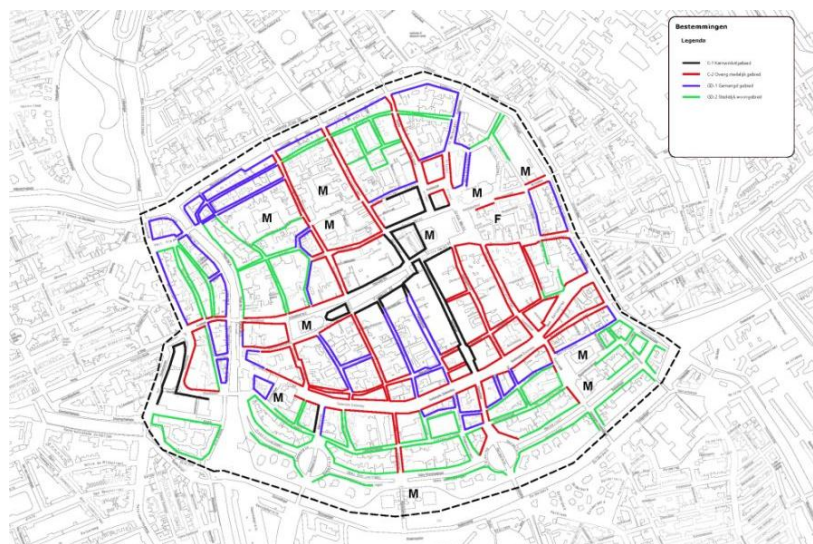
Voor de Martinikerk bestaat de wens om het gebouw beter geschikt te maken voor gebruik, door met name de voorziening van de garderobe en de toiletten te verbeteren dan wel uit te breiden. Het college heeft de intentie uitgesproken medewerking te verlenen en heeft hierbij aangegeven dat zorgvuldig bekeken moet worden hoe de voorzieningen zijn in te passen met respect voor de cultuurhistorische omgeving en het monumentale gebouw.

Historische kerkgebouwen zijn dikwijls omringd (geweest) door verschillende kleine gebouwtjes tegen de kerkmuur, die ruimtelijk en functioneel de aansluiting op de schaal van de omringende stad bewerkstellig(d)en. Ook in de geschiedenis van de Martinikerk kwamen deze aanbouwen voor. Daarom is een bescheiden uitbouw aan de Martinikerk in ruimtelijk opzicht bespreekbaar. Grote zorgvuldigheid is hierbij geboden. Het is van belang dat een aanbouw niet alleen een functioneel probleem van de kerk oplost, maar ook bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Uiteraard moet een aanbouw met respect voor de Martinikerk als monument en de cultuurhistorisch waardevolle omgeving worden ingepast.

Op dit moment zijn de plannen omtrent de garderoberuimte en de toiletvoorzieningen nog niet concreet genoeg voor een vertaling in een planologische regeling in dit bestemmingsplan. Als de uitwerking verder is gevorderd ten tijde van de volgende fase van het bestemmingsplan dan zal op dat moment een beoordeling plaatsvinden of de te realiseren voorziening in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

instellingen voor openbaar bestuur

Binnen het plangebied liggen het stadhuis (Grote Markt) en provinciehuis (Sint Jansstraat). Daarnaast zijn aan het Gedempt Zuiderdiep en de Kreupelstraat twee gemeentekantoren gerealiseerd. Aan de Rademarkt is het politiebureau gevestigd.



Bestemmingen

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

3.2.3 Ruimtelijke uitgangspunten (maatvoeringsregels)

Het oude bestemmingsplan uit 1995 was gebaseerd op de gedachte dat het faciliteren van een in die tijd gewenste functioneel-ruimtelijke intensivering het best gebaat was bij het aanbieden van ruimte daartoe in het bestemmingsplan. Een al te ongebreidelde groei (in volume, hoogte, schaal en maat) werd voldoende ingeperkt door stringente rooilijnen, bouwvlakdifferentiaties, vloerindexen en het aanwijzen van rijks- en gemeentelijke monumenten.

Hoewel het plan van 1995 door het Rijk als voldoende beschermend werd gezien voor de waarden van het Beschermd Stadsgezicht, leidt een toenemende zorg voor het historisch stadsbeeld en een vrees voor aantasting van bestaande woonkwaliteiten als gevolg van ruime uitbreidingsmogelijkheden, ervoor dat het nieuwe bestemmingsplan een andere insteek kent. Dit bestemmingsplan is minder op ontwikkeling gericht dan het plan van 1995 en meer op het "beheer" van de bestaande situatie (zie ook paragraaf "ontstaansgeschiedenis").

Voor het bepalen van maatvoeringsregels is de Cultuurhistorische Verkenning uitgangspunt. Daarnaast zijn vastgestelde visies (zoals Binnenstad.nu en de Groenstructuurvisie) de basis voor het opstellen van uitgangspunten. Vier hoofdthema's spelen een rol bij het bepalen van deze uitgangspunten:

beschermen cultuurhistorische waarden

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van dit bestemmingsplan is het beschermen van cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn beschreven in een Cultuurhistorische Verkenning en de cultuurwaardenkaart die als bijlage bij dit bestemmingsplan horen.

Voor het bestemmingsplan zijn met name van belang:

- beheersing van het karakteristieke pandsgewijze transformatieproces;
- bescherming van de karakteristieke kavelstructuur;
- bescherming van objecten met een duidelijke cultuurhistorische betekenis, zoals tuinen van gasthuizen, monumentale gebouwen, etc. In principe vindt bescherming van het object plaats via de monumentenwetgeving, het bestemmingsplan sluit hier in grote lijnen bij aan.

handhaven van aanwezige woonkwaliteiten

In de visie Binnenstad.nu wordt "wonen in de binnenstad" genoemd als speerpunt voor een kwaliteitsimpuls. Woonkwaliteiten kunnen aangetast worden wanneer bebouwing op het naastgelegen perceel toeneemt. Lichttoetreding, uitzicht en privacy kunnen worden verstoord. Ook een toename van het aantal woningen (door het uitbreiden van bouwmogelijkheden) kan leiden tot aantasting van woonkwaliteiten (meer fietsen op straat, meer geluidsoverlast door toename van het aantal bewoners, etc.). Dit bestemmingsplan regelt dat er op binnenterreinen minder gebouwd kan worden dan onder het vorige bestemmingsplan.

beschermen van aanwezige groene waarden

Met het beschermen van groene waarden wordt bedoeld dat aanwezige groenkwaliteiten worden beschermd. De basis hiervoor is de Groenstructuurvisie. Groen heeft een belangrijke belevingsfactor en is bepalend voor woon- en leefkwaliteiten in de stad. Ook de aanwezigheid van monumentale bomen en ecologische waarden (bijvoorbeeld een mussenpopulatie) is reden om groene waarden te beschermen.

ruimte voor kwaliteitsimpuls economisch en cultureel centrum

Een laatste belangrijk thema is een kwaliteitsimpuls voor "het economisch en cultureel hart van de binnenstad" (Binnenstad.nu). Ondanks een sterk beheermatig karakter van de maatvoeringsregels, moet er in de binnenstad ruimte zijn voor gevarieerde detailhandel, horeca en vrije tijd. Deels is hierin voorzien door flexibele bestemmingen te hanteren (zie functionele uitgangspunten). De maatvoeringsregels dienen hier zo goed mogelijk op aan te sluiten, zonder dat bovenstaande thema's onder druk komen te staan.

Aan de hand van deze thema's zijn uitgangspunten opgesteld om bouwregels te bepalen:

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

bouwblokstructuur

Het stratenpatroon met de bijbehorende bouwblokstructuur is één van de karakteristieke waarden zoals deze in Cultuurhistorische Verkenning naar voren komt. Deze zijn vastgelegd op de verbeelding (plankaart) door onderscheid te maken tussen openbare ruimte (bestemming Verkeer en Groen) en bebouwing (overige bestemmingen). Binnen de overige bestemmingen regelt het bouwvlak waar gebouwd mag worden.

binnerreinen

De binnenstad kent grotendeels een karakteristieke indeling van gesloten bouwblokken. Dat betekent dat aan de straatkant de belangrijkste bebouwing (het hoofdgebouw) is opgericht. De grootte van bouwblokken verschilt sterk. Dit heeft te maken met de vroegere functie (bijvoorbeeld grote bouwblokken waar vroegere kloosters hebben gezeten). Binnen het bouwblok bevindt zich het binnerrein. Afhankelijk van de functie is dit binnerrein in de loop van de geschiedenis (intensief) bebouwd of open gebleven. De kwaliteit van wonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin het bouwblok is bebouwd. Aspecten als daglichttoetreding, uitzicht en privacy bepalen de woonkwaliteit. Deze komen onder druk te staan wanneer binnerreinen intensief worden bebouwd. Enkele binnerreinen vertegenwoordigen cultuurhistorische waarden vanwege (vroegere) kloosters en gasthuizen. Per bestemming zijn bouwregels opgesteld voor binnerreinen:

- kernwinkelgebied (Centrum-1) -

De bouwblokken zijn intensief bebouwd. Binnerreinen zijn niet meer of nauwelijks nog herkenbaar. De achtergevellijn van de hoofdbebouwing is grillig en verspringt vaak. In veel gevallen zijn panden op de binnerreinen uitgebreid of zijn nieuwe panden gerealiseerd, die in de loop der tijd weer verbonden zijn met de hoofdgebouwen. De bebouwing op het binnerrein bestaat vaak uit meerdere bouwlagen. De voorkomende woningen (appartementen) worden ontsloten via gangen en stegen. In enkele gevallen beschikken de hoger gelegen appartementen over een dakterras.

Binnen deze bestemming krijgt de detailhandelsfunctie de ruimte. De nadruk ligt niet op het beschermen van woonkwaliteiten. Het bebouwingspercentage van het binnerrein is 100%. Dit komt in de meeste gevallen overeen met de werkelijke situatie. Daar waar nog sprake is van open ruimte binnen het binnerrein kan gebouwd worden tot een bouwhoogte van maximaal 7 meter, overeenkomend met 2 bouwlagen. Het dakenlandschap van de binnerreinen met overwegend platte daken biedt volop kansen voor versterking van de woonkwaliteit door op een zogenaamd tweede maaiveld een nieuwe (semi-)openbare ruimte aan te leggen. Het bestemmingsplan staat deze mogelijkheid niet in de weg.

- overig stedelijk gebied (Centrum-2) -

Ook binnen Centrum-2 ligt de nadruk op publieke functies. In veel gevallen zijn de bouwblokken intensief bebouwd (vergelijkbaar met het kernwinkelgebied). Het wonen heeft een groter aandeel en is rijker vertegenwoordigd dan in het kernwinkelgebied. Om die reden wordt ingezet op een betere bescherming van bestaande woonkwaliteiten. De binnerreinen mogen voor 100% worden bebouwd, grotendeels overeenkomend met de werkelijke situatie. Echter, de bouwhoogte is beperkt tot maximaal 4 meter, met een uitzondering voor bestaande afwijkingen. De aanwezige woonkwaliteiten worden beter beschermd doordat op de binnerreinen geen hoge bebouwing over meerdere bouwlagen wordt toegestaan.

- gemengd gebied (Gemengd-1) -

Binnen het gemengd gebied komt de woonfunctie niet uitsluitend op de verdieping voor, maar ook in de eerste bouwlaag (in tegenstelling tot bij de eerste twee gebieden waar wonen alleen op de verdiepingen voorkomt). De binnerreinen mogen voor 100% worden bebouwd tot 4 meter hoog. In veel gevallen zijn de aanwezige binnerreinen binnen dit gebied klein en intensief bebouwd. In enkele gevallen zorgen monumentale bomen en / of tuinen voor een open binnerrein.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- stedelijk woongebied (Gemengd-2) -

De laatste categorie is die van het stedelijk woongebied. In dit gebied is de woonfunctie de overheersende functie. De woonkwaliteit binnen dit gebied wordt beschermd. De bouw mogelijkheden op de binnenterreinen zijn beperkt tot een hoogte van 4 meter.

Daarnaast hebben diverse binnenterreinen (binnen de genoemde bestemmingen) een bestemming Tuin. Voor deze binnenterreinen geldt dat er bijzondere waarden aanwezig zijn waardoor het niet gewenst is om bebouwing toe te laten nemen. Dit kunnen naast cultuurhistorische waarden ecologische of groenwaarden zijn. Ook de aanwezigheid van een monumentale boom kan reden zijn om een tuinbestemming op te leggen op een binnenterrein. Zie voor een uitgebreide toelichting de Groenparagraaf.

bouwhoogte

Om het karakteristieke transformatieproces van panden beheersbaar te houden is de binnenstad niet gebaat bij ruime bouw mogelijkheden. Door de toegestane bouwhoogte beter te laten aansluiten op de bestaande hoogte, met daarbij beperkte uitbreidingsruimte, zal het transformatieproces een geleidelijk karakter houden, zoals dat al eeuwen het geval is.

De toegestane hoogte wordt bepaald door de (afgeronde) gemiddelde goothoogte in een straatwand als maat te nemen. Op de figuur "bouwlagen" in de bijlage *Cultuurhistorische Verkenning Binnenstad Groningen* is te zien dat de stad grofweg als volgt is opgebouwd. Langs de belangrijkste pleinen, Grote Markt en Vismarkt is de bebouwing het hoogst. De hoogte bedraagt hier vier tot zes bouwlagen. De meeste doorlopende noord-zuidverbindingen en ook de haaks daarop gelegen oost-weststraten hebben een gemiddelde hoogte van drie tot vier bouwlagen. Dit zijn de straten met de van oudsher meeste economische betekenis. Dwarsstraten hebben een minder economische betekenis wat tot uitdrukking komt in een lagere hoogte. De gemiddelde hoogte varieert hier tussen twee en drie bouwlagen. Onder deze straten vallen de zogenaamde muurstraten, de ring van dwarsstraten die loopt langs de voormalige stadsmuur. Ook de "achterkant" van de 19^e eeuwse singel heeft minder hoogte. Er is een groot aantal uitzonderingen waardoor om verschillende redenen een afwijkende hoogte is gerealiseerd. Voorbeelden zijn de belangrijke kerkgebouwen en maatschappelijke functies in de binnenstad. Ook de toepassing van souterrains, bijzondere kapverdiepingen, dakterrassen, et cetera, zorgen voor een gevarieerd dakenlandschap met verschillende hoogtes. Op een enkele plek zijn éénlaagse panden te vinden.

In het bestemmingsplan wordt de toegestane hoogte als volgt bepaald. De gemiddeld afgeronde goothoogte is bepalend. Daarnaast is de hoogte van de eerste bouwlaag kenmerkend. Deze wijkt over het algemeen af van de hoger gelegen bouwlagen, vaak vanwege de detailhandelsfunctie of maatschappelijke functie die er gevestigd is. Om dit aspect te behouden in een straatwand wordt bepaald dat de eerste bouwlaag tenminste 4 meter hoog moet zijn, tenzij de huidige situatie anders is. Dan is de bestaande hoogte de minimale hoogte. De meeste hoger gelegen bouwlagen zijn tussen 3 en 3,5 meter hoog. De goothoogte kan dan als volgt bepaald worden:

- twee bouwlagen: 8 meter
- drie bouwlagen: 11 meter
- vier bouwlagen: 15 meter

Deze goothoogte wordt als uitgangspunt gehanteerd op de verbeelding / plankaart. De afwijkende hoogtes worden via maatwerk bepaald. Voorbeelden zijn de singels. Hier zijn hogere verdiepingen gerealiseerd waardoor de goothoogte hoger is. Dit geldt ook wanneer er souterrains zijn toegepast. Ook dan kan de goothoogte afwijken van bovenstaande uitgangspunten.

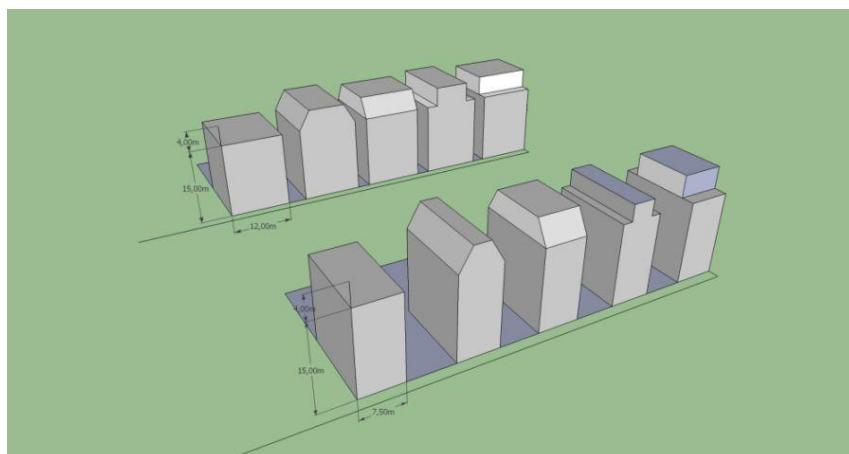
In een groot deel van de binnenstad komen kappen voor. Deze zijn onderdeel van de cultuurhistorische structuur van de stad. Het uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is dat bovenop de gemiddelde goothoogte een kap kan worden toegestaan (of al is gerealiseerd). Om de kap te begrenzen en er voor te zorgen dat niet een nieuwe bouwlaag wordt toegevoegd, moet een kap voldoen aan een maximale hoogte van 4 meter en een dakhelling (voor 2 zijden) tussen 45 en 60 graden.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Voor panden met een platte afdekking die de gemiddelde hoogte al overschrijden is ervoor gekozen om alleen een bouwhoogte op te nemen. In deze gevallen is het niet gewenst om bovenop de al overschreden hoogte nog eens een kap te plaatsen. Daarnaast is bij veel (naoorlogse) bebouwing met een platte afdekking ook alleen een bouwhoogte weergegeven. Het is niet gewenst, en ligt ook niet in de lijn der verwachting, dat er op deze bebouwing kappen worden gerealiseerd.

ontwikkelingsruimte

Het bestemmingsplan is een op beheer gericht bestemmingsplan. Ten opzichte van zijn voorganger zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Echter, het bestemmingsplan heeft niet de intentie om de stad op slot te zetten en geen enkele ontwikkeling mogelijk te maken. Ten opzichte van de toegestane goothoogte kunnen panden die lager zijn dan het (afgeronde) gemiddelde nog worden opgehoogd. Panden die boven het gemiddelde zitten niet. Daarnaast is het mogelijk om onder voorwaarden de dakhelling aan te passen. Via een afwijkingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor een aangepaste kapverdieping. De voorwaarde is dat deze aan twee zijden binnen de oorspronkelijke helling van maximaal 60 graden blijft en niet hoger wordt dan 4 meter. De richting wordt niet bepaald. In bijgevoegde figuur zijn de verschillende mogelijkheden uitgewerkt.



Mogelijke kapverdiepingen

Daarnaast is bekeken of er binnen het plangebied ergens ruimte moet zijn voor intensivering en groei. Door op bepaalde plekken ontwikkelingen toe te staan wordt de druk op de ruimte elders minder. Bouwontwikkelingen in de bouwhoogte zijn mogelijk aan het Gedempte Zuiderdiep. Het Gedempte Zuiderdiep behoort tot de belangrijkste verkeersstructuren van de stad. Tevens is dit aanloopgebied naar het kernwinkelgebied. In het recente verleden zijn diverse functies gerealiseerd die de publieksaantrekkende werking hebben vergroot (bioscoop, horeca, kantoren, etc.). Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor bouwontwikkelingen tot 4 bouwlagen (goothoogte 15 meter, bouwhoogte 19 meter) bij recht. Daarnaast kan aan de zuidkant van het Gedempte Zuiderdiep een afwijkingsbevoegdheid - waarbij het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid hebben tot sturen - worden ingezet voor een 5e bouwlaag (goothoogte 18 meter, bouwhoogte 22 meter). De bestaande uitzonderingen worden positief bestemd.

pandbreedte

Uit de cultuurhistorische verkenning komt naar voren dat één van de karakteristieke waarden het voorkomende verkavelingspatroon is. Het kavelpatroon hangt samen met de breedte van panden. De

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

voorkomende pandbreedte varieert tussen 5 en 7 meter. Dit patroon is beschermwaardig omdat het de variatie in kleinschalige functionaliteit in stand houdt. Tevens zorgt dit voor een karakteristiek cultuurhistorisch waardevol gevelbeeld dat in grote delen van de binnenstad nog aanwezig is. In het bestemmingsplan wordt het samenvoegen van gebouwen tegengegaan.

Dit uitgangspunt staat op gespannen voet met het uitgangspunt om detailhandel, horeca en vrije tijd meer ruimte te geven voor een kwaliteitsimpuls. Om die reden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van het verbod. burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden toestaan dat panden worden samengevoegd.

groen in de binnenstad

In de groenparagraaf is een uitgebreide analyse te vinden van aanwezige groenkwaliteiten in de binnenstad.

3.2.4 Verschillen met het oude bestemmingsplan

Qua systematiek zijn er belangrijke verschillen met het oude bestemmingsplan van 1995. De belangrijkste worden genoemd:

functieladder

Het plan van 1995 werkte met de systematiek van een functieladder waarin werd vastgelegd hoeveel procent van de straatwandlengte voor een bepaalde functie werd toegestaan. Dit systeem werd als weinig flexibel en moeilijk administratief ervaren. In dit bestemmingsplan wordt gekozen voor flexibiliteit. Binnen de verschillende bestemmingen zijn de toegestane functies niet aan plaats of aantal gebonden, maar kunnen deze vrij ingezet worden. De zwaardere vormen van horeca vormen hier een uitzondering op.

bepalen bouwhoogte

De bouwhoogte werd bepaald aan de hand van een stedenbouwkundig ordesysteem. De hoogste bebouwing werd toegestaan aan de hoogste ordes (pleinenreeks centrum), lagere bebouwing aan lagere ordes (achterstraten). Dit systeem deed weinig recht aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van de binnenstad. In veel gevallen was een ophoging van panden toegestaan op basis van het ordeverhaal terwijl het hier om monumentale gevelwanden ging. In dit bestemmingsplan sluit de toegestane bouwhoogte beter aan bij de bestaande bouwhoogte.

Daarnaast wordt ervoor gekozen om geen algemene afwijkingsbevoegdheid toe te staan voor het vergroten van een pand met één bouwlaag. Deze algemene afwijkingsmogelijkheid gaf het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een extra bouwlaag toe te staan. In de praktijk zorgde dit voor veel verwarring en onduidelijkheid. Daarnaast werd deze mogelijkheid vaak als “recht” gezien en benut in bouwplannen waardoor het transformatieproces onder druk is komen te staan (zie bij ontstaansgeschiedenis).

vloerindex

In het vorige bestemmingsplan bood de vloerindex flexibiliteit als het gaat om bouwmogelijkheden. De index gaf de toegestane verhouding aan tussen perceelsoppervlakte en bouwhoogte. Ter illustratie: een index van 3 gaf aan dat een perceel volledig over 3 bouwlagen mocht worden bebouwd, maar kon ook betekenen dat een perceel voor 50% in 6 lagen kon worden bebouwd. Dit systeem bood flexibiliteit maar zorgde ook voor onzekerheid. Voor naastgelegen percelen was niet duidelijk wat verwacht kon worden: hoge of juist diepe bebouwing. De aanwezige woonkwaliteiten van met name binnenterreinen konden op deze manier worden aangetast. Tevens leidde het instrument tot veel onduidelijkheid. Om die reden is ervoor gekozen om de vloerindex af te schaffen. In dit bestemmingsplan is hoofdbebouwing toegestaan in de voorgevel van een bouwblok. De binnenterreinen worden beter beschermd door minder bebouwing toe te staan.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

korrel

In het vorige bestemmingsplan was het begrip korrelgrootte opgenomen. De korrel werd als volgt gedefinieerd: “de gemiddelde vanuit de bestaande situatie afgeleide pandbreedte in een straatwand of in een gedeelte daarvan, welk gemiddelde als richtlijn voor de pandbreedte of de verticale geleding van een gebouw dient”. In de planregels was omschreven dat het instrument bedoeld is om het kleinschalig functionele karakter van de binnenstad te waarborgen. Hiermee is het een richtlijn afgeleid uit een gemiddelde. In dit bestemmingsplan wordt ervoor gekozen om het beoogde van de korrel (behoud kleinschalig functionele karakter door een bepaalde verticale geleding voor een gebouw voor te schrijven) om een meer heldere en duidelijkere manier te regelen. Het samenvoegen van panden wordt niet toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dit wel worden toegestaan, maar kunnen eisen worden gesteld waarbij de waarden van het Beschermd Stadsgezicht betrokken kunnen worden. Daarnaast wordt het aspect van de kenmerkende gevelgeleding geregeld via het regime van de welstandstoetsing. Dit betreft namelijk het behoud van de *architectonische* geleding in een gevel.

3.3 Wonen

Analyse

Van oudsher wordt er gewoond in de binnenstad. In vroegere tijden kende de binnenstad een zeer divers woningaanbod: van kleine krotjes in de smalle stegen, naar statige herenhuizen aan de singels. De kleine krotjes bestaan niet meer en zijn opgewaardeerd tot fatsoenlijke woonhuizen, de statige herenhuizen aan de singels zijn deels veranderd in kantoorpanden. De uitbreiding van de stad heeft gezorgd dat er met name in de woonwijken meer werd gewoond en in de binnenstad diverse woonpanden (meermalen) van functie zijn veranderd. Functies als kantoren, detailhandel en horeca hebben de woonfunctie overgenomen in de binnenstad, maar er wordt nog altijd redelijk veel gewoond in de binnenstad.

In de binnenstad van Groningen wonen per 1 januari 2012 ruim 22.000 mensen. Sinds 2006 is het aantal inwoners gestegen met ongeveer 10%. Ook de woningvoorraad is in die periode met 10% toegenomen. In totaal zijn er in de binnenstad 8400 woonhuizen, die voor een deel worden gebruikt als kamerverhuurpand. De toename van de woningvoorraad is met name veroorzaakt door aanpassingen in de bestaande voorraad, er zijn relatief weinig nieuwe woningen toegevoegd. Het splitsen van verdiepingen in kleinere appartementen, de opbouw van bestaande panden en aanbouw op binnenterreinen is de afgelopen jaren veel toegepast. Door de economische situatie op de woningmarkt is geplande woningbouw in het hogere segment weinig gerealiseerd. De woningvoorraad is nog redelijk gemengd. Het aandeel sociale huurwoningen is niet veel lager dan in een gemiddelde wijk van de stad. Wel is door de compactheid van de binnenstad, het aantal grondgebonden woningen lager dan gemiddeld.

Qua bevolkingsopbouw is de situatie in de binnenstad wel anders dan gemiddeld. De bevolking van de binnenstad is jong. 27% van de huidige bewoners van de binnenstad van Groningen is tussen de 20 - 30 jaar. De binnenstad is, door de aanwezigheid van onderwijsinstellingen, horeca-aanbod, culturele voorzieningen en detailhandel aantrekkelijk voor jongeren om te wonen. Het huidige beleid op het gebied van kamerverhuur in Groningen (maximaal 15% van de zelfstandige woningvoorraad mag worden gebruikt voor kamerverhuur) geldt niet voor de binnenstad, het gebied binnen de diepenring. In de binnenstad mogen onbeperkt onttrekkingsvergunningen worden afgegeven. Dit geldt niet voor de Sledemenerbuurt en het Westerhavengebied dat ook binnen het plangebied van het bestemmingsplan valt. Hier is de 15%-norm wel van toepassing voor het onttrekken van reguliere woningen aan de woningvoorraad ten behoeve van kamerbewoning.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Visie

In de door de raad vastgestelde Woonvisie 2010 is uitgangspunt dat een ieder die wil, in de stad Groningen een plek moet kunnen vinden. Focus van de visie is vooral dát toe te voegen, waar minder voorraad van aanwezig is. Dit om een breed aanbod te realiseren in de stad en doorstroming in de woningvoorraad te bevorderen. De focus voor toe te voegen woningen is vooral op de doelgroep jongeren, gezinnen en ouderen.

Zoals al aangegeven, de afgelopen jaren is het aantal inwoners gegroeid in de binnenstad. Wonen is een belangrijke functie om de veelkleurigheid en dynamiek van de binnenstad te versterken. Ook met het oog op de sociale veiligheid is wonen een belangrijk aspect. Maar bovenal is er een redelijk grote groep mensen die graag in de binnenstad wil wonen.

Er is relatief weinig ruimte voor nieuwbouw in de binnenstad. Met name bestaande panden worden herontwikkeld, onder andere ten behoeve van woningbouw. De kracht van de binnenstad is de kleinschalige en stapsgewijze ontwikkeling die het de afgelopen eeuwen heeft doorgemaakt. Hierdoor kent de binnenstad een sterk gevarieerd beeld, uit allerlei verschillende tijden. Dit beeld maakt de binnenstad wat het is. Ruimte voor ontwikkeling, maar kleinschalig en stapsgewijs. Dit past ook goed bij de functie wonen. Vaak worden panden herontwikkeld met een mix van functies. Meestal bevindt wonen zich op de bovenverdiepingen. Er blijft ruimte voor deze herontwikkeling en functieverandering, maar wel passend binnen aard en schaal van de binnenstad zoals deze nu is. Wonen vanaf de eerste bouwlaag is in principe altijd mogelijk, maar het optoppen van gebouwen en het volbouwen van binnenterreinen nog maar zeer beperkt. Dit tast de beeldkwaliteit van de binnenstad teveel aan, maar kan ook de woonkwaliteit verminderen, door minder lucht en ruimte. Wonen op de begane grond is sterk afhankelijk van de plek in de binnenstad. Daar waar in een straat of gebied de nadruk ligt op detailhandel en/of horeca, is voor (functieverandering naar) wonen op de begane grond in principe geen ruimte, daar waar een straat of gebied meer nadruk op wonen heeft of waar de huidige functie weinig toekomstwaarde meer heeft, zijn wel mogelijkheden voor wonen op de begane grond. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke binnenstad, waarin het goed wonen is voor diverse doelgroepen.

3.4 Detailhandel, horeca en bedrijvigheid

3.4.1 Cijfers en trends

De binnenstad van Groningen is een economische dynamo van betekenis. Jaarlijks bezoeken circa 25 miljoen mensen de binnenstad van Groningen om te winkelen, te werken, een museum te bezoeken of met een ander doel. Op 1 april 2010 werkten er binnen het plangebied binnenstad (inclusief de Sledemennertbuurt en de Westervaren) ruim 19.000 mensen. Ten opzichte van 1994 is het absolute aantal met 6,5% toegenomen; relatief ten opzichte van de rest van de stad is het aandeel iets afgenomen (nu ruim 14% ten opzichte van 17% toen). Sectoraal betekent dit het volgende:

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Sector	Werkzame Personen 1994*	Werkzame personen 2013**	Vestigingen 2013**
Industrie	241	91	34
Bouw	849	140	25
Handel, horeca	5814	6812	826
Vervoer en communicatie	498	537	187
Zakelijke dienstverlening (financieel, onroerend goed, verzekeringen, advisering)	3935	2967	519
Overige dienstverlening (overheid, onderwijs, cultuur, gezondheid)	5520	7291	622

* Zonder Sledemännerbuurt en Westerhaven

** Mét Sledemännerbuurt en Westerhaven

Onmiskenbaar hebben zich grote verschuivingen voorgedaan de afgelopen jaren. De trend van een afnemend aandeel industrie en transport in de binnenstad zet zich door, terwijl detailhandel en horeca, communicatie en niet-zakelijke dienstverlening sterk gegroeid zijn. Deze cijfers bevestigen het beeld dat zwaardere bedrijvigheid meer en meer uit binnenstedelijke gebieden wegtrekt en de consumentensectoren in belang toenemen. Opvallend is de trend bij de zakelijke dienstverlening. Hoewel het aantal werkzame personen licht is afgenomen, is het aantal vestigingen erg hoog. Gemiddeld werken er in de zakelijke dienstverlening in de binnenstad slechts drie personen per vestiging. Dit cijfer past bij een beeld waarin de grotere kantoren wegtrekken uit de stad naar kantoorparken en de binnenstad steeds meer een broedplaatsfunctie krijgt voor startende ondernemers en kleine kantoren, voor onder andere zelfstandigen zonder personeel (ZZP). Om deze reden staan er op dit moment verschillende commerciële partijen op om zogenaamde ZZP-Hubs of ZZP-incubators op te starten, specifiek in de binnenstad.

Detailhandel

Detailhandel is één van de belangrijkste pijlers van de levendigheid in de binnenstad. Twee derde van de bezoekers komt naar de binnenstad primair om het winkelaanbod en de –kwaliteit van de binnenstad worden met een rapportcijfer van 7,4 goed gewaardeerd (bron: Detailhandelsmonitor 2013). In 2014 is de winkelvloeroppervlakte (WVO) in de binnenstad 142.471 m² (bron: database Locatus, 2014), een forse toename ten opzichte van de 91.267 m² zoals benoemd in het bestemmingsplan 1994. Uiteraard is vooral de bouw van Winkelcentrum Westerhaven de belangrijkste oorzaak van deze toename. Verder is de afgelopen 10 jaar, ondanks wat schommelingen, het aantal m² WVO vrijwel onveranderd gebleven. Het aantal detailhandelondernemingen is sinds 1993 gestegen tot een piek van 665 bedrijven in 2010, maar teruggelopen tot 550 in 2013. De vloerproductiviteit van al deze winkels samen is erg hoog: zowel de dagelijkse artikelensector (productiviteit van €15.800/ m²) als de niet-dagelijkse artikelensector (productiviteit van €5.900/ m²) liggen ver boven het landelijk gemiddelde (bron: Koopstromenonderzoek Groningen 2010). Uiteraard heeft dit te maken met de sterke positie van de Groninger binnenstad in de regio.

Schaalvergroting

De in 1995 al onderkende trend tot schaalvergroting heeft zich het afgelopen decennium niet verder doorgezet. De gemiddelde vloeroppervlakte per winkel schommelt tussen de 200 en 250 m². Dit is niet in lijn met de ontwikkelingen van de detailhandelsbranche als geheel, waar de schaalvergroting nog steeds doorzet. Blijkbaar heeft de schaalvergroting in de binnenstad haar maximum bereikt. Oorzaak is de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waar een groot aantal panden zich niet leent tot verdere schaalvergroting. Daarnaast hebben oudere bestemmingsplannen bewust

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

vastgehouden aan een maximale korrelgrootte in specifiek aangeduide straten, om zo het kleinschalige en intieme karakter van deze straten in stand te houden. De ontwikkeling van de oostwand van de Grote Markt biedt nog een mogelijkheid tot inpassing van enkele middelgrote vestigingen, net als het potentieel beschikbaar komen van grote panden die tot dan toe niet voor detailhandel bestemd waren, maar zonder verdere grootscheepse ingrepen in de binnenstad is de verwachting dat dit cijfer redelijk stabiel zal blijven.

Verandering bezoekmotieven

Het bereiken van een maximum in schaalvergroting past bij de trend van steeds verder divergerende bezoekmotieven van de consument. Was in het verleden de binnenstad het winkelgebied waar de consument kwam voor al zijn boodschappen, aankopen in alle soorten en maten, reparaties en vervaardigingen, in de afgelopen decennia is een aantal van die functies buiten de binnenstad geplaatst. In eerste instantie ging het hier alleen om de ontwikkeling van bedrijventerreinen, de verplaatsing van ambachten naar de rand van de stad en de opbouw van wijkwinkelcentra in de wijken. Winkels bleven nog grotendeels in de binnenstad. Echter, de detailhandel splitst zich steeds verder. Steeds meer branches vestigen zich buiten de binnenstad: eerst waren dit alleen nog de klassieke perifere detailhandelsformules (PDV): Auto-, Boten- en Caravanformules, later kwamen hier ook de tuincentra, bouwmarkten en nog later meubelboulevards bij. De laatste jaren vinden ook branches zoals bruin/witgoed en sport hun weg naar de bedrijventerreinen. Deze meest recente groep wordt ook wel de 'grootschalige detailhandel' (GDV) genoemd. Deze groep verschilt van PDV in die zin dat de verkochte artikelen niet meer noodzakelijkerwijs volumineus zijn; hun winkelvloeroppervlak is dat nog wel. Zowel de eerste ABC-branches als de huidige GDV-branches vestigen zich buiten de stad om dezelfde reden: de noodzaak tot grote oppervlaktes die niet te vinden zijn in de binnenstad, bijbehorende lagere huurprijzen, parkeer ruimte en een goede bereikbaarheid. Dit om de consument te bedienen in het bijbehorende bezoekdoel: *doelgericht bezoek*. De consument bezoekt deze branches om geïnformeerd te worden, een aankoop te doen en weer te vertrekken.

Tegenover dit doelgerichte bezoek staat het *recreatieve bezoek*. Met het verdwijnen van de noodzakelijke aankopen naar wijkwinkelcentra en bedrijventerreinen wordt winkelen in de binnenstad meer en meer gezien als vrijetijdsbesteding. Kernwoorden zijn hier rondkijken, beleven, passen en impulsaankopen. Dit is één van de redenen dat het modische segment een steeds groter aandeel van de detailhandel in de binnenstad bestrijkt. Circa 60% van de bezoekers van de binnenstad bezoekt vooral modewinkels bij een bezoek (bron: detailhandelsmonitor 2013). Tekenend is dat naast de grote warenhuizen juist de kleine, unieke winkels in opkomst lijken (bron: Hoofd Bedrijfschap Detailhandel (HBD), Trendrapport 2009). De consument bepaalt zijn keuze om een stad te bezoeken tegenwoordig op basis van aanwezigheid van enerzijds bekende ketens en grote trekkers en anderzijds verrassende en unieke winkels.

Essentieel bij het recreatieve bezoekmotief is de binnenstad als totaalbeleving. Winkelen alleen is niet genoeg. Naast het winkelen gaat het ook om horeca, terrassen, cultuur en vermaak. De moderne consument doet bij stadsbezoek een groter aandeel van zijn consumptieve bestedingen in (dag)horeca zoals koffiezaken en lunchcafés. Sfeer en een verrassend aanbod dragen bij aan de beleving van de bezoeker. In die zin worden ook openbare ruimte en het historische karakter steeds belangrijker als motor van de winkelstad Groningen

Internetwinkelen

Een onmiskenbaar belangrijk onderwerp in de detailhandel is tegenwoordig het internetwinkelen. In de afgelopen 10 jaar is het online-aandeel in de totale bestedingen in de detailhandel (non-food) gegroeid van minder dan 1% tot bijna 11% (bron: CBS). Naar verwachting zal dit aandeel de komende jaren nog flink toenemen, tot misschien wel 20%. Vooral de productgroepen consumentenelektronica en computers zien een explosieve groei in online bestedingen, maar ook kleding en schoenen worden tegenwoordig grif gekocht op internet. Dit alles heeft natuurlijk een effect op de fysieke variant van de detailhandel: detaillisten moeten de concurrentie aan de met de, vaak goedkopere, internetwinkels of zien zich genoodzaakt zelf een webwinkel op te zetten. Daarnaast lijdt een groter marktaandeel van internetwinkelen onmiskenbaar tot een kleiner aandeel

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

fysieke detailhandel. Dit gegeven, gecombineerd met de eerdergenoemde PDV/GDV-trend, maakt dat landelijk naar verwachting 15%-20% van de winkelvloeroppervlakte in de binnensteden zal verdwijnen. Overigens is het vermeldenswaardig dat een groeiende groep webwinkels toch behoefte krijgt aan een fysiek verkooppunt. Fysieke aanwezigheid in een winkelstad blijkt namelijk één van de beste methoden om naamsbekendheid te genereren. Dit betekent echter nog niet dat deze winkels op zichzelf winstgevend zijn. Naar verwachting zullen nieuwe, hybride vormen (zoals showrooms met internetbestelling, tijdelijke winkels) de komende jaren hun intrede doen in het winkellandschap.

Desalniettemin moet rekening worden gehouden met het verdwijnen van winkelmeters uit de binnenstad. Naar verwachting van experts zoals het HBD en Locatus zullen de kernwinkelgebieden en zeker de A+ en A-locaties nog geen problemen ondervinden. Het verlies van winkelmeters zal juist een onderwerp worden in de straten net buiten het winkelgebied en de zogenaamde aanloopstraten. Essentieel voor het toekomstperspectief van deze aanloopstraten is de aanwezigheid van een bronpunt: wanneer de straat op een route vanuit het kernwinkelgebied ligt naar een belangrijke parkeergarage of een station, zal er in die straat nog voldoende perspectief voor winkels bestaan. Voorbeelden zijn de Folkingerstraat (route station-Vismarkt) en in de toekomst mogelijk de Steentilstraat (route Damsterdiep-Herestraat). In straten waar dit perspectief niet aanwezig is (zoals de Oude Kijk in 't Jatstraat en de Herestraat ten zuiden van het Zuiderdiep), zal de gevestigde detailhandel het moeilijk hebben en zullen leegkomende panden langdurig leeg blijven staan. Om te voorkomen dat leegstand een te groot probleem wordt en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een straat aantast, is het belangrijk dat andere publieke functies ruimte krijgen buiten het kernwinkelgebied.

Horeca en hotels

De afgelopen 10 jaar is het aantal horeca-vestigingen licht gestegen. In 2013 telde de binnenstad 276 bedrijven. Ook het aantal logiesverstrekkers stijgt, met name hotels en bed&breakfasts. Sinds 2002 is het aantal hotelbedden met ruim 25% gestegen tot 1.694 in 2012.

Naast detailhandel is horeca één van de belangrijkste sfeerbepalers in de stad. Kroegen, restaurants, terrasjes en muziek hebben een belangrijke invloed op de sfeerbeleving van de bezoeker. Op dit moment wordt de sfeer in de binnenstad hoog gewaardeerd met rapportcijfers rond een 8. De concentraties van horeca in de Peperstraat, Poelestraat, Turftorenstraat en Kromme Elleboog zijn onverminderd sterk gebleven. Ook de Gelkingestraat en Grote Markt blijven belangrijke horecagebieden. Er zijn ook nieuwe ontwikkelingen waar te nemen: de 'Ramblas' aan het Kattendiep vormt een waardevolle toevoeging aan het horecabestand in de stad, het Zuiderdiep wordt meer en meer een horecagebied met kleine terrassen en ook de 'kop van de Poelestraat' aan het Schuitendiep (weliswaar net buiten het plangebied) heeft zich volop ontwikkeld.

In de jonge stad die Groningen is, is een groot deel van kroegen en restaurants logischerwijs gericht op studenten en andere jongeren. Het effect hiervan is een relatief groot aandeel studenten kroegen en eetcafé's in het goedkopere segment. Het aantal restaurants en grand café's gericht op de wat oudere bezoeker is beperkt, al vormen de Kromme Elleboog, het Kattendiep en het Zuiderdiep hierop een uitzondering. Ook het aantal restaurants in het duurdere segment is relatief klein. Bovenstaande trend is misschien een reden dat de binnenstad van Groningen door de 55+ bezoeker lager wordt beoordeeld dan door de jongere bezoeker. In een vergrijzende en ontgroenende samenleving is dit een onderwerp dat aandacht verdient.

Groningen bezit een groot aantal terrassen, die bij een zonnige dag standaard vol zitten. Er is vanuit de markt dan ook een grote vraag naar extra terras mogelijkheden. Om de markt tegemoet te komen zonder alle openbare ruimte te vercommercialiseren, is er in de Horecanota Groningen 2011-2016 (oktober, 2011) een aantal sterlocaties aangewezen, waar horeca zich kan vestigen.

Daghoreca ontwikkelt zich de laatste jaren sterk. Nu allerlei koffievarianten meer en meer een trendy item zijn geworden, zijn hippe koffiezaken sterk in opkomst. Ook lunchrooms en broodjeszaken ontwikkelen zich sterk, vaak met een specifiek karakter (bijvoorbeeld biologisch of mediterrans).

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bedrijvigheid

Zoals al eerder vermeld is in de binnenstad al zo goed als geen sprake meer van industriële bedrijvigheid. In enkele gevallen is er nog sprake van kleine ambachten (drukkerijen/binderijen, smeden, reparateurs) die veelal buiten de drukbezochte (winkel)straten gevestigd zijn. Deze bedrijven zijn in sommige gevallen al generaties lang op deze plek gevestigd en hebben daarmee hun waarde voor de binnenstad. Zolang er geen sprake is van overlast op de omgeving, dient er in specifieke milieus ruimte te bestaan voor uitvoering van deze ambachten.

Dienstverlening en ICT

Ook onder grotere kantoren is al enkele decennia een trek naar de rand van de stad zichtbaar. Ruimte, huurprijzen, parkeergelegenheid en bereikbaarheid spelen hier een rol. Sommige bedrijven kiezen er voor om zich nadrukkelijk aan de rand van de stad op een kantorenpark te vestigen, anderen vestigen zich net buiten de binnenstad, veelal ook vanwege de aantrekkelijkheid die de binnenstad heeft voor hun werknemers. Dat betekent echter niet dat er in de binnenstad geen sprake is van bedrijvigheid op gebied van dienstverlening en ICT. Integendeel, in een tijd waarin 1 tot 1,2 miljoen Nederlanders ZZP'er zijn of binnenkort worden, is het niet verwonderlijk dat de ZZP-economie een grote rol gaat spelen, ook in de Groninger Binnenstad. Met een laptop en wireless internet wordt er gewerkt door zelfstandigen in koffiezaken en bibliotheken. De binnenstad wordt daarmee een broedplaats van startende en zelfstandige ondernemers. De markt springt op die trend in door nieuwe vormen van dienstverlening aan te bieden. Het beste voorbeeld is wel de ZZP-HUB: een bedrijfspand ingericht als een open kantoorruimte, waar ZZP'ers al dan niet via een abonnement een dagdeel kunnen werken. Op deze plekken kan rustig en professioneel gewerkt worden in kantoortuinen of afgesloten projectruimtes. De ZZP-HUB biedt veelal extra faciliteiten, zoals een postadres, receptie, lunch, kantoorartikelen, relevante literatuur, workshops en contacten met relevante overheden. Maar veel belangrijker nog is het sociale aspect: ZZP'ers ontmoeten elkaar en werken op één plek. Dit is niet alleen goed voor het sociale aspect van het werk, maar vormt ook nadrukkelijk kansen voor het vinden van elkaar in samenwerkingsvormen, het uitbesteden van opdrachten aan elkaar en onderlinge consultatie. Netwerkvorming is de term die hier het beste bij past. De verwachting is dat de komende jaren een aantal Hubs zullen worden opgestart in de binnenstad.

Ook publieksgerichte dienstverlening (makelaars, reisbureau's, uitzendbureau's) blijven een belangrijke rol spelen in de binnenstad. Hoewel een deel van hun activiteiten tegenwoordig nadrukkelijk op het internet plaatsvinden, blijft een baliefunctie op plekken waar grote publieksconcentraties aanwezig zijn belangrijk. Persoonlijke dienstverlening (bijvoorbeeld kappers, nagelstudio's) komen weliswaar voor in de Groninger binnenstad, maar zijn daar niet specifiek aan gebonden. Zij komen in meer gemengde gebieden veelal beter tot hun recht, niet in de laatste plaats door de huurprijzen die gevraagd worden in de belangrijkste winkelstraten.

3.4.2 Visie en ruimtelijke vertaling (functieopbouw)

In tegenstelling tot het Bestemmingsplan Binnenstad 1995 stapt het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad af van de zogenaamde 'functieladder'. Gericht op het nauwkeurig sturen van de verhouding tussen de verschillende functies, is deze functieladder geworden tot een complex bouwwerk van functiepercentages. Hoewel deze systematiek wel degelijk bijgedragen heeft aan de sterke positie en opbouw van de Groninger binnenstad, is een functieladder inherent aan minder flexibiliteit en biedt daarmee niet altijd genoeg ruimte aan economische dynamiek. Juist in de huidige en toekomstige jaren, door demografische en digitale ontwikkelingen, is te verwachten dat er grote verschuivingen in het binnenstedelijk landschap optreden. Het bestemmingsplan dient daar ruimte voor bieden, zonder daarbij een goede ruimtelijke opbouw van de binnenstad uit het oog te verliezen. Met meer generieke bestemmingen, kan beter gestuurd worden op essentiële aspecten voor de binnenstedelijke structuur, en blijft er voldoende ruimte voor economische dynamiek.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Kernwinkelgebied

Dit gebied blijft naar verwachting de komende jaren een sterke positie behouden. De vraag naar winkelruimte en daarmee de huurprijs blijft hoog. Er is duidelijk sprake van clustering van grote trekkers en bekende winkelformules, in beperkte mate ondersteund door horeca en dienstverlening. Om deze clustering te ondersteunen wordt er in deze gebieden grote prioriteit gegeven aan detailhandel. In enkele gevallen kunnen horeca en publieksgerichte dienstverlening een rol hebben in de functiemix. Dit wordt buiten de zittende vestigingen, via een afwijkingsbevoegdheid gefaciliteerd. Wonen op de begane grond wordt in deze gebieden uitgesloten: een goede uitstraling, levendigheid en een publieksfunctie zijn in deze straten van essentieel belang. Tot het kernwinkelgebied behoren: Herestraat, Vismarkt (Noord en Zuid), A-Kerkhof, Guldenstraat, Grote Markt, Waagstraat, Tussen beide Markten, en de Westerhaven.

Overig centrumgebied

Buiten de belangrijkste winkelstraten ontstaat er een meer gedifferentieerd beeld: sommige straten ontwikkelen zich meer en meer tot een A-locatie, terwijl andere locaties (Oosterstraat) die positie juist dreigen te verliezen. Deze ontwikkelingen zijn veelal de oorzaak van het al dan niet aanwezig zijn van bronpunten (Westerhaven) en daarmee logische routes door de betreffende straten. Een negatieve invloed is de al eerdergenoemde trend, dat 10% tot 20% van de totale winkelmetrage de komende jaren zal verdwijnen.

Aangezien bronpunten op de lange termijn essentieel zijn voor winkelstraten, is de verwachting dat de straten die in de route van of naar deze bronpunten toe liggen, ook in de toekomst een belangrijke rol als winkelstraat zullen houden. Het gaat hierbij om de straten Brugstraat, Folkingestraat, Steentilstraat, Oosterstraat, Oude Ebbingestraat, Kwinkenplein en Poelestraat. Echter, in deze straten zijn passanten aantallen significant lager en ook vestigen de bekende formules zich hier veelal niet. Om deze reden is een grotere functiemenging dan de Centrum-1 straten logisch. In deze straten is daarom, naast detailhandel, ruimte voor publieksgerichte dienstverlening met een baliefunctie. Een aantal andere straten, zoals de Boteringestraat, Oude Kijk in 't Jatstraat, Herestraat-Zuidzijde, hebben deze bronpuntrelatie niet. Hier is in sommige gevallen wel degelijk ruimte voor detailhandel en ook zeker voor publieksgerichte dienstverlening met baliefunctie. Het zijn echter minder publieksintensieve straten, waardoor er minder noodzaak is tot een publieke uitstraling. Zodoende geeft dit bestemmingsplan meer ruimte voor persoonlijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie.

Westerhaven

Winkelgebied Westerhaven is de GDV-locatie aan de westkant van de binnenstad en valt qua plangebied binnen het bestemmingsplan Binnenstad. De Westerhaven functioneert als locatie voor enkele grootschalige winkels, aangevuld met kleinschalige bewinkeling en ondersteunende horeca. Het specifieke karakter van de Westerhaven vereist een apart regime. Om de nadruk op grootschalige detailhandel te ondersteunen, is op de Westerhaven in de basis enkel sprake van de functie detailhandel. Andere functies, zoals horeca en publieksgerichte dienstverlening, zijn ondersteunend van aard. Aanvullend wordt de voorwaarde gesteld dat minimaal 60% procent van de winkels grootschalig van aard is. Tot slot wordt de branche food op deze locatie uitgesloten. Dit vanwege de locatie van de Westerhaven, die nabij enkele wijkverzorgende clusters is.

Horeca

Vanwege het toenemende belang van de recreatieve beleving van de binnenstad, de opkomst van nieuwe daghorecaconcepten en de wens van de consument om naast winkelen ook meer beleef- en verblijfsmogelijkheden te hebben, wordt logischerwijs de roep om meer (aantrekkelijke) daghoreca ook groter. Met dit bestemmingsplan wordt de markt gefaciliteerd, door binnen de Centrum-1 en Centrum-2 bestemmingen daghoreca onbeperkt toe te staan. Belangrijkste eis hierbij is dat de horeca een winkelondersteunende functie heeft, dat wil zeggen: minimaal open is op de tijden dat winkels ook open zijn. Ruime mogelijkheden voor daghoreca brengt als aanvullend voordeel dat, bij een krimpende detailhandelsmarkt, winkel- en aanloopstraten toch levendig en perspectiefrijk kunnen blijven in de komende jaren.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

De ruimere mogelijkheden gelden niet voor de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2, waar de relatie met wonen en daarmee de noodzaak tot rust en leefbaarheid groter is.

Afgezien van daghoreca sluit het bestemmingsplan aan bij vigerend beleid uit de horecanota en de APVG, waarin maximale aantallen horecavestigingen per categorie zijn opgenomen. Dit beleid is er met name op gericht avond- en nachthoreca te clusteren in de nu al bestaande gebieden (met name Poelestraat/Peperstraat, Grote Markt/Gelkingestraat en Kromme Elleboogbuurt) en uitbreiding slechts beperkt toe te staan. Versnippering van genoemde horecacategorieën naar andere straten in het centrumgebied is ongewenst om twee redenen: enerzijds draagt versnippering van deze functies niet bij aan de kwaliteit van de horecabeleving in de stad; compacte uitgaansgebieden dragen bij aan het uitgaansgevoel. Ten tweede heeft de vestiging van avond- en nachthoreca buiten de bestaande clusters veelal een negatief effect op de uitstraling (en daarmee passantenaantallen) van de betreffende straten, met name wanneer deze horecavestigingen overdag gesloten zijn.

De in de Horecanota genoemde 'sterlocaties' - in potentie voor horeca geschikte locaties - zijn alleen opgenomen in dit bestemmingsplan in geval er concrete initiatieven zijn.

Wat betreft logies- en overnachtingen regelt dit bestemmingsplan dat, buiten de bestaande vestigingen, ontwikkelingen op de begane grond ongewenst zijn, in verband met levendigheid en de effecten op bijbehorende passantenaantallen. Om de dynamiek in de hotelmarkt van een antwoord te voorzien en met name ruimte te geven aan nieuwe vormen van overnachtingen (zoals short-stay) geven wij in de Centrum-1- en Centrum-2-gebieden ruimte aan horecagereguleerder categorie 5 (hotels) op de verdieping. Hiermee wordt tevens de sociale veiligheid in deze winkel- en aanloopstraten bevorderd.

3.5 Prostitutie

De Nieuwstad is het prostitutiegebied van de stad en maakt volgens de Horecanota (2011) deel uit van de Groninger Nachtstad. De straat kenmerkt zich voor het deel tussen Schoolholm en Kleine Haddingestraat als centrum voor erotisch vermaak door middel van raamprostitutie. Ook is er, vooral op de verdiepingen, sprake van wonen.

Tot 2016 is er ook in het A-kwartier prostitutie aanwezig. Het woon- en leefklimaat in deze wijk is mede door de aanwezigheid van deze functie behoorlijk onder druk komen te staan. De raad heeft hierover al bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad in 1997 zijn bezorgdheid geuit. Naar aanleiding hiervan is onderzocht of beëindiging van prostitutie in dit gebied en concentratie in de Nieuwstad mogelijk was. De conclusie luidde dat dit haalbaar was, waarop het college heeft aangegeven de prostitutie in het A-kwartier af te willen bouwen. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2016 zijn beslag hebben gekregen.

De prostitutie wordt vervolgens geconcentreerd in de Nieuwstad. Onder het regime van het bestemmingsplan Binnenstad 1995 was uitbreiding van raamprostitutie niet zonder meer toegestaan. Wel werd aan ontheffingen meegewerkt ten behoeve van nieuwe vitrines in de Nieuwstad als er sprake was van het opgeven van evenveel vitrines in het A-kwartier. Nu Nieuwstad het enig prostitutiecentrum in Groningen wordt, kunnen de mogelijkheden voor raamprostitutie worden vergroot. Omdat ook hier de raamprostitutiebranche van invloed is op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving, is het totaal aantal toegestane vitrines en werkruimten vastgelegd in bijlagen van de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening Groningen. Naast raamprostitutie maakt dit bestemmingsplan ook mogelijk om alternatief erotisch vermaak te vestigen, zoals een erotische- of seksclub. Een dergelijk initiatief past binnen het toegestane aantal prostitutie bedrijven.

Naast de vergroting van de mogelijkheden voor seksuele dienstverlening maakt dit bestemmingsplan ook een uitbreiding van de horecafunctie mogelijk. Een combinatie van erotiek en horeca beoogt van deze straat een aantrekkelijker uitgaansgebied te maken. Eventuele horeca met erotische shows is een denkbare aanvulling op het huidige functioneren van de straat.

In paragraaf 5.3 is de juridisch-planologische regeling voor de prostitutie uitgelegd.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

3.6 Verkeer

Binnenstad

De binnenstad is gemakkelijk te bereiken en biedt een aantrekkelijk verblijfsgebied. In de openbare ruimte is plaats voor zeer verschillende functies en wisselend gebruik gericht op een onderscheidend en aantrekkelijk verblijfsklimaat. In de afgelopen jaren is de binnenstad aantrekkelijker gemaakt voor een groot aantal bezoekers. In deze verkeersparagraaf komen de volgende modaliteiten en onderwerpen aan bod: voetgangers, fietsverkeer, autoverkeer, parkeren en distributie.

Modaliteit

Voetgangers

In de binnenstad ligt het primaat bij de voetganger als het gaat om het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Het kernwinkelgebied Grote Markt, Vismarkt, Akerkhof noordzijde, Brugstraat, Folkingestraat en Herestraat kent de grootste voetgangersstromen. Bezoekers komen niet alleen uit de stad, ook de regio is sterk vertegenwoordigd. Van buiten de stad komen bezoekers in belangrijke mate met de auto of het openbaar vervoer. Auto's kunnen buiten het centrum parkeren en bussen en taxi's rijden over de Grote Markt. De belangrijke aanlooproutes naar de binnenstad zijn obstakelvrij, beloopbaar en aantrekkelijk ingericht. De gebieden waar de horeca sterk is vertegenwoordigd zoals de Grote Markt, Poelestraat / Peperstraat en Kromme Elleboog zijn op verblijven ingericht

Fietsers

Groningen is een echte fietsstad en heeft een relatief jonge bevolking met veel studenten. De fiets neemt een belangrijke positie in bij de vervoerwijzekeuze. Een groot aandeel van de ritten in de stad wordt per fiets afgelegd (> 50%). In het centrum en bij het station is het merkbaar dat fietsen populair is. Bij sommige functies (universiteit) of evenementen (markt en kermis) of op specifieke locaties (kamerverhuur) en momenten (zaterdag) leidt dit ook tot grote aantallen geparkeerde fietsen. Er is in de binnenstad in zekere mate voorzien in inbandige oplossingen en stallen in de openbare ruimte. Onder het nieuwe Forum komt een nieuwe fietsparkeervoorziening. Bij woningen en voor personeel is niet altijd ruimte voor een eigen (inbandige) fietsparkeervoorziening.

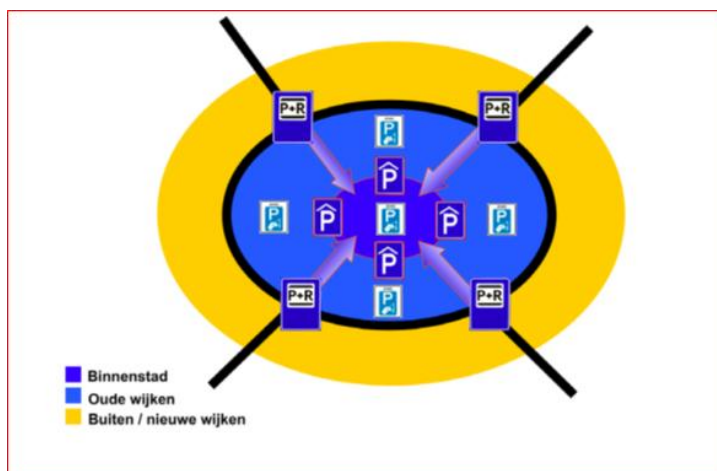
Openbaar vervoer

Op dit moment gaan veel belangrijke busroutes door de binnenstad. Deze zijn herkenbaar en mede voor het comfort van de reiziger uitgevoerd in asfalt. Doordat voor OV-reizigers een goede overstap op bus of trein bij zogenaamde overstapknooppunten zoals P+R Hoogkerk, Centraal Station en Noorderstation van groot belang zijn, rijden op sommige momenten meerdere bussen achter elkaar aan. Door dit gegeven zijn relatief lange haltevoorzieningen noodzakelijk. Dat is vooral merkbaar bij de Grote Markt. Naast het busverkeer gaat het ook om taxiverkeer in de binnenstad. Taxi's maken ook gebruik van de vrije busvoorzieningen in de stad.

Autoverkeer

In de binnenstad geldt een snelheidsbeperking in de vorm van een 30 km/uur regime. Vanwege de verkeerscirculatie, afvangende parkeeraccommodaties en de venstertijden maken relatief weinig automobilisten gebruik van de binnenstad. Op beperkte tijden is laden en lossen toegestaan. Sluiproutes komen nagenoeg niet meer voor in de binnenstad. De Steentilstraat en de Radesingel / Winschoterkade zijn nog onderdeel van een kortsluiting door de binnenstad. In de Steentilstraat is daarom een zakpaal geplaatst waarmee de straat voor autoverkeer komende van de Diepenring afgesloten kan worden. Dit is een experiment om het aangenaam winkelen te bevorderen en overlast te beperken en handhaving te vereenvoudigen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels



Parkeren

De Parkeernota 2010-2020 'Parkeren in Stad - duurzaam bereikbaar' vormt het beleidskader voor het ruimtebeslag van geparkeerd verkeer in de openbare ruimte.

Het gebruik van parkeergarages, voor zowel bezoekers als bewoners prevaleert boven het parkeren op straat. Bezoekers van de binnenstad parkeren hoofdzakelijk in parkeergarages in het centrum of aan de rand in één van de drie garages bij een bronpunt (Westerhaven - Boterdiep - Damsterdiep). In de parkeergarages worden aanvullende voorzieningen en services geboden; een combinatie van (toeristische) informatievoorziening, sanitair, fietsenstalling e.d.

Belangrijk is de basisgedachte dat parkeren geen vanzelfsprekend recht is, maar een voorziening die moet concurreren met ander ruimtegebruik en waarvoor een prijs betaald moet worden. De openbare ruimte moet aantrekkelijk blijven voor bewoners, bezoekers, voetgangers en winkelend publiek. In het centrumgebied is daarom beperkte parkeergelegenheid voor bezoekers, tegen een hoger tarief dan buiten het centrum.

Het parkeren voor bewoners van de binnenstad vindt steeds meer plaats in buurtstallingen.

Voor degenen die gedurende een langere periode en/of voor een lager tarief de stad willen bezoeken heeft de stad P+R-terreinen nabij uitvalswegen (binnenstadparkeren op afstand).

Werknemers kunnen voor een beperkt deel terecht op eigen terrein of moeten gebruik maken van de P+R locaties.

Bewoners van de binnenstad van Groningen kunnen een plek huren in één van de zeven gemeentelijke buurtstallingen en in (delen van de) openbare parkeergarages.

Na de realisatie van de parkeergarage onder het Forum, kan de parkeergarage Haddingestraat omgezet worden in een parkeergarage voor bewoners. Bewonersparkeervergunningen op straat worden uitgegeven volgens een vastgesteld quotum, waarbij er niet meer vergunningen worden uitgegeven dan dat er parkeerplaatsen zijn en waarbij wordt gewerkt met een wachtlijst.

Bewoners van de binnenstad hebben het privilege dat ze voor een beperkt tarief langdurig op straat mogen parkeren. Er zijn een paar uitzonderingen (Zuiderdiep). Voor mensen met een handicap zijn er verspreid over de binnenstad speciale voorzieningen om te parkeren.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels



Buurstallingen

Er zijn circa 900 parkeerplaatsen beschikbaar. Kort parkeren is op een beperkt aantal plaatsen geclusterd mogelijk, bijvoorbeeld langs het Zuiderdiep en de zuidelijke singels.

Voor de fiets is de binnenstad uitstekend bereikbaar. Aandacht is vooral nodig voor het sluitstuk van de verplaatsing: het fietsparkeren. Een betere regulering stimuleert fietsgebruik, onder meer door het aanbieden van fietsparkeervoorzieningen, zoals onder het te realiseren Forum.

Parkeernormen

Bij nieuwbouwplannen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende gemeentelijke parkeernormen, *Beleidsregel Parkeernormen 2012*. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen erf te worden gerealiseerd.

Er wordt terughoudend omgegaan met verzoeken om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te heffen ten gunste van parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld wanneer openbare parkeerplaatsen worden opgeheven ten behoeve van een inrit voor een parkeerplaats op eigen erf.

De regels voor fietsparkeerruimte (bergruimte en buitenruimte) bij nieuwbouw en verbouw van woningen zijn opgenomen in artikel 4.5 en 4.6 van het Bouwbesluit 2012. Het is daarom niet nodig hiervoor in het bestemmingsplan regels op te nemen.

Voor overige functies is in het overgangsrecht van het Bouwbesluit 2012 (artikel 9.2, derde lid) opgenomen dat, als in het bestemmingsplan geen voorschriften over stallingsruimte voor fietsen bij een nieuw te bouwen bouwwerk zijn opgenomen, tot 1 januari 2017 de voorschriften van afdeling 4.11 van het Bouwbesluit 2003 van toepassing blijven. Na 2017 bestaat de mogelijkheid het fietsparkeren bij niet-woonfuncties in het bestemmingsplan te regelen. Dergelijke fietsparkeernormen bij niet-woonfuncties kunnen alleen in geval van nieuwbouw worden afgedwongen. In de binnenstad zal, op basis van dit bestemmingsplan, slechts zeer sporadisch en op zeer beperkte schaal sprake zijn van deze vorm van nieuwbouw. Het opnemen van fietsparkeernormen in dit bestemmingsplan wordt dan ook niet nodig geacht.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Voor fietsparkeerders bij functies anders dan wonen bevat de *Beleidsregel Parkeernormen 2012* wèl een handreiking. Een initiatiefnemer voor een bouwplan moet op basis hiervan de berekeningen voor fietsenstallingen inzichtelijk maken. De indiener van een bouwplan dient inzichtelijk te maken of en hoe de fietsparkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Dit vanwege het grote aandeel van de fiets in de vervoersbewegingen in de stad en de duidelijke vraag naar fietsenstallingen; bijvoorbeeld in de binnenstad, bij het Centraal Station en bij (grootschalige) jongerenhuisvesting.

Distributie

Het centrum is de laatste 20 jaar ingericht als een verblijfsgebied, waar de auto te gast is. De hoeveelheid sluipverkeer door de binnenstad is tot een minimum gedaald sinds de jaren '80. Op basis van de huidige verblijfsfunctie is gekeken naar een optimaal functionerende distributie. Juist door de openbare ruimte niet exclusief te maken voor één doelgroep, maar in tijd en ruimte combinaties van gebruik mogelijk te maken. Zo is bijvoorbeeld laden en lossen op het trottoir toegestaan binnen de tijdvensters (05-11/18-20 uur) omdat er dan sprake is van een gering aantal voetgangers. De binnenstad is te bereiken via vijf hoofdroutes. Die geven aansluiting op de Diepenring, de parkeer- en verdeelring rondom het centrum.

Het openbaar vervoer (inclusief taxi's) kan tot op de Grote Markt komen. Daarom zijn enkele routes in het centrum geasfalteerd. Hulpvoertuigen en de reiniging mogen gebruik maken van deze 'busbanen' omdat ze belangrijk zijn voor het optimaal functioneren van de binnenstad. Het goederenvervoer kan ook gebruik maken van deze voorziening binnen de venstertijden of met een ontheffing voor stadsdistributie.

Van gevel tot gevel, is in de binnenstad zware fundering aangebracht onder de bestrating om specifieke vraagstukken ten aanzien van laden en lossen mogelijk te maken. In het centrum van Groningen zijn geen paaltjes en fysieke of juridische beperkingen ten aanzien van grote voertuigen of zwaar transport. Een van de redenen is dat het openbaar vervoer ook door het centrum rijdt.

3.7 Groenstructuur

In de compacte binnenstad is de hoeveelheid groen relatief beperkt. Groen is belangrijk voor de leefbaarheid van het stadsmilieu. Groen is sterk beeldbepalend en heeft een positieve invloed op de leefomgeving en het welbevinden van mensen. Groen draagt bij aan de gezondheid van mensen doordat ze verontreinigde lucht zoals uitlaatgassen opnemen. Het waardevolle groen is in dit bestemmingsplan beter beschermd dan in het oude bestemmingsplan door de gebieden exacter te begrenzen en te bestemmen als Groen of Tuin.

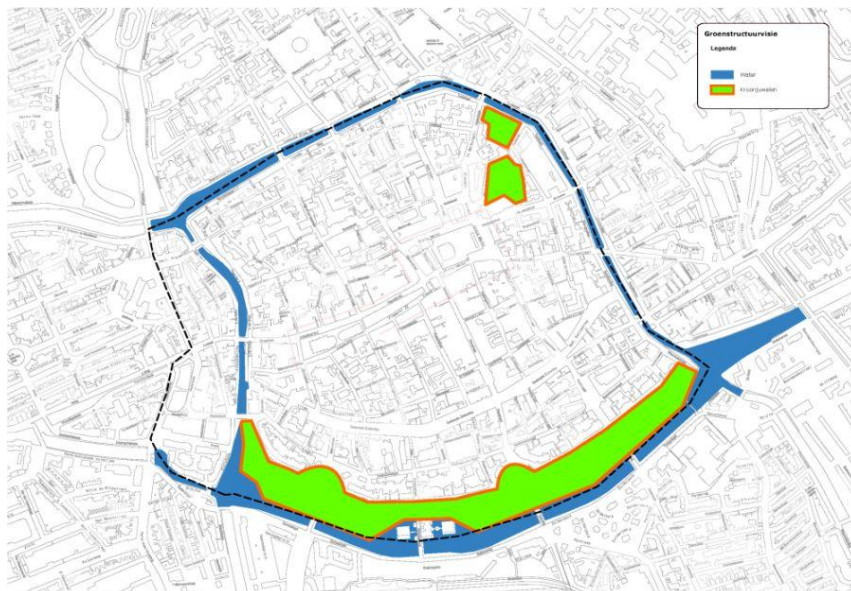
In deze paragraaf wordt de groenstructuur van het plangebied beschreven. Deels is deze structuur vastgelegd in de groenstructuurvisie "Groene Pepers". Dit betreft met name het openbaar groen. Echter binnen het plangebied komt ook veel niet openbaar waardevol groen voor.

Groenstructuurvisie

In de groenstructuurvisie Groene Pepers, vastgesteld in maart 2009, is op de groenstructuurkaart (zie kaart Groenstructuurvisie) onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevangroenstructuur. De basisgroenstructuur heeft waarde voor de stad, nevangroenstructuur heeft meer betekenis op wijk- of buurniveau. Er wordt gestreefd naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de basisgroenstructuur. Binnen het plangebied behoren de drie kroonjuwelen (het Martinikerkhof, de Prinsentuin en de Singels) tot de basisgroenstructuur. Een kroonjuweel is een bijzondere locatie in de stad, waar cultuurhistorische en ecologische waarden samen leiden tot hoge omgevingskwaliteit. Het gemeentelijk beleid en beheer is hier sterk gericht op bescherming en instandhouding van deze kwaliteit.

Daarnaast is ook de Diepenring basisgroenstructuur. De kroonjuwelen zijn bestemd als Groen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels



Groenstructuurvisie

Kroonjuwelen

Het Martiniekerkhof

Het Martiniekerkhof is het 'groene hart' van de stad Groningen. Op het Martiniekerkhof was het altijd al een komen en gaan van passanten. Na verloop van tijd kwamen daar brede wegen en een parkeerplaats voor auto's bij. In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw werd het kerkhof heringericht. De auto's verdwenen en de kerkhofmuur werd gerestaureerd. De monumentale bomen kwamen weer tot hun recht. Er staan inheemse boomsoorten, zoals eiken, linden, tamme kastanjes en paardenkastanjes. De enorme kronen bieden een biotoop voor vele vogels. De stinsensoorten winterakoniet en lenteklokje groeien massaal op de onderliggende grasvelden. De populatie winterakoniet is met zo'n 8000 exemplaren zelfs de grootste van de stad. In het voorjaar kleurt het Martiniekerkhof wit van de vele sneeuwkllokjes en lila / lavendelblauw van de boerenkrokussen.

De Prinsentuin

De Prinsentuin ligt achter de Prinsenhof. Het monumentale complex was oorspronkelijk het huis van de religieuze Broeders en Zusters des Gemene Levens. Daarna deed het achtereenvolgens dienst als bisschoppelijk hof, woning van de stadhouder van Stad en Lande (1594-1795), militair hospitaal annex kazerne (1808-1921) en tenslotte als studio van de regionale omroep RTV Noord. In 2012 is het complex na een grote verbouwing en restauratie in gebruik genomen als hotel. De Prinsentuin is vrij toegankelijk voor publiek. Het is een renaissance-tuin, ingedeeld in vierkante perken en omgeven door hekwerken en loofgangen.

In 1938 werd besloten de tuin in ere te herstellen. Architect bij de Rijksdienst voor Monumentenzorg E.A. Canneman tekende het ontwerp, waarbij hij zich op de kaart van Egbert Haubois baseerde. Daarnaast voegde hij ook planten en stijlmiddelen toe die niet 17e-eeuws waren. De rozentuin, de loofgangen en de kruidentuin werden opnieuw aangeplant. Slechts vijf van de zes tuinvakken konden terugkeren, omdat in 1911 het nieuwe kantongerecht deels op de plek van de stallen en op een perk met vruchtbomen werd gebouwd. De oorspronkelijke boomgaard werd gemarkeerd met een strook kruiden.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

De singels

Een zeer groot deel van de voormalige bolwerken werd bestemd als park. Aan de noordkant kwam het Noorderplantsoen, aan de zuidkant van de stad werd de Zuidsingel aangelegd; een brede, groene laan met aan de stadszijde herenhuizen en aan de zuidkant vrijstaande villa's. Later werd de singel omgedoopt tot Rade-, Here-, Ubbo Emmius- en Praediniussingel. De singels werden aangeplant met iepen en later met kastanjabomen. De groene middenberm werd opgeluisterd met siervazen. Verder staat op het Hereplein en Emmaplein diverse monumentale bomen. In het voorjaar kleuren de singels door de vele voorjaarsbollen.

Gasthuizen

Naast de groene Kroonjuwelen zijn er nog andere belangrijke groene waarden te onderscheiden in de Binnenstad; de hofjes. De hofjes behorende bij de diverse monumentale gasthuizen in de binnenstad zijn vaak semi-openbaar. De gasthuizen zijn met hun voorkanten gericht op deze terreinen waardoor de groene tuinen als collectieve ruimtes functioneren.

Hofjestuinen zijn oases van rust. De binnenterreinen van deze gasthuizen liggen verstopt achter woningen en zijn dikwijls afgesloten met een toegangspoort. In de middeleeuwen waren de gasthuizen opvangplekken voor het verzorgen van zieken of vreemdelingen, werk dat gedaan werd vanuit een christelijke plicht tot naastenliefde.

De gasthuizen functioneerden als godshuis, armenhuis, logement of herberg. Ze boden bescherming, verzorging en onderdak; vanaf 1600 boden ze ook huisvesting aan ouden van dagen. Ook de gasthuizen die in de 19e eeuw waren opgericht hadden die functie, maar dan wel voor een specifieke religieuze doelgroep.

De middeleeuwse binnentuinen hadden aanvankelijk een praktische functie en werden ingericht als bleekveld, medicinale tuin en gebruikstuin. De hofjes van het Pepergasthuis en Pelstergasthuis waren eveneens in gebruik als begraafplaats. Om de vele doden op het binnenterrein kwijt te kunnen, werden de graven om de paar jaar geruimd. In de tuinen van de oudste gasthuizen groeien nog veel planten met een geneeskrachtige werking. Daarnaast komen veel stinsenplanten voor. In het Pepergasthuis staan sommige planten er al sinds 1500, zoals sneeuwkllokje en winterakoniet. De gasthuizen uit de 19e eeuw beschikten allemaal over een fraai aangelegde binnentuin. Aan de noord- en oostrand werden vaak leilinden tegen de felle zon geplant. In het midden van de tuin kon de was op het bleekveld te drogen worden gelegd. Ook was er vaak ruimte voor een kleine moestuin. Centraal stond de pomp. De tuinen zijn momenteel voorzien van grasvelden omzoomd met bloem(rozen)perken en een enkele monumentale boom.

In de binnenstad zijn er 13 gasthuizen: Pelstergasthuis, Pepergasthuis, Sint Anthonygasthuis, Jacob en Anna Gasthuis, Armhuiszitten Convent, Aaffien Olthofsgasthuis, Mepschen- of St. Annengasthuis, Aduardergasthuis, Corneliagasthuis, Juffer Margarethgasthuis, Latteringe Gasthuis, Wytzes/of Schoonbeekgasthuis en het Zeylsgasthuis. Op de bijgevoegde kaart is een overzicht van de gasthuizen te zien. De hofjes van de gasthuizen zijn bestemd als Tuin.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels



Overzichtskaatje groen en binnenterreinen

Tuinen

Binnen de bouwblokken in met name het stedelijk woongebied van de binnenstad zijn er diverse grote binnenterreinen in gebruik als tuinen. Deze tuinen zijn soms (semi)openbaar en soms privé. Desalniettemin zijn deze gebieden waardevol omdat ze vaak oud en monumentaal groen bevatten dat ook een ecologische waarde heeft. In het binnenterrein in het blok A-kerkhof, Schoolholm, Torenstraat en Munnekeholm komt een grote mussenpopulatie voor, de enige in de binnenstad (zie de ecologische paragraaf). Vaak zijn de tuinen ook van cultuurhistorische waarde omdat ze zelf monumentaal zijn, behoren bij een monumentaal pand of deel uitmaken van een historisch waardevolle stedenbouwkundige eenheid. Een bijzonder ensemble vormen de villa's met grote tuinen langs de singels, in de tuinen staan veel monumentale bomen.

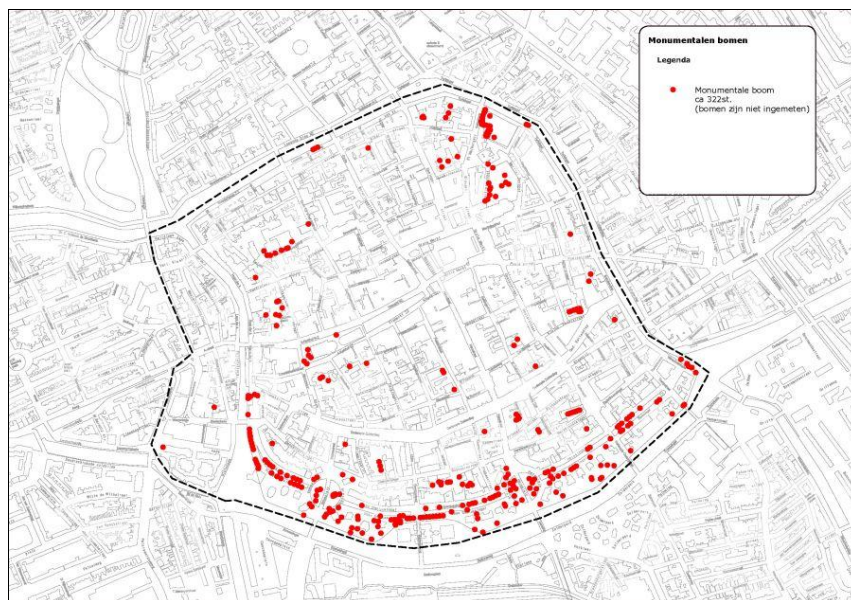
Openbaar groen

Tot slot zijn er nog losse groenelementen die deel uitmaken van openbaar groen zoals bijvoorbeeld het A-kerkhof, groenzone langs het Hoendiep bij de Steenhouwerskade, groen langs de Uurwerkersgang, daktuin Westerhaven, daktuin Reitemakersrijge en Sledemennerslaan. Daarnaast zijn de oevers van het verbindingskanaal en Winschoterkade eveneens openbaar groen. Zie onderstaande kaart voor de totale groenstructuur binnen het plangebied.

Monumentale bomen

Bomen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van het stadsmilieu. De leeftijd van een gemiddelde stadsboom is minder dan veertig jaar. Een boom van 50 jaar en ouder is in dit opzicht bijzonder. Monumentale bomen zijn 50 jaar en ouder en zijn bijzonder door hun omvang en functie. De stad Groningen heeft 5300 monumentale bomen, waarvan een behoorlijk aantal in de binnenstad staan. Dit zijn zowel monumentale bomen in gemeentelijk terrein als in particulier eigendom. Deze bomen staan in de binnenstad voornamelijk langs de singels en bij historische bebouwing zoals gasthuizen en kerken. De aanwezigheid van monumentale bomen op een terrein is een extra motivatie om het terrein Tuin of Groen te bestemmen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels



Monumentale bomen

Bomenstructuurvisie

De bomenstructuurvisie *Sterke Stammen* (2014) vormt een wensbeeld voor de toekomst. Er wordt een onderscheid gemaakt in hoofd- en nevenstructuur. Voor de hoofdbomenstructuur nodigen wij bewoners uit om mee te denken in het bepalen van de gewenste structuur. In buurten en wijken, de nevenstructuur, stellen wij de buurtbewoners centraal. Zij spelen een belangrijke rol in het bepalen van de inrichting en gebruiksmogelijkheden van de nevenbomenstructuur. Op het moment dat wij in een straat de bomen moeten vervangen, nodigen wij buurtbewoners uit om keuzes te maken in het aantal te planten bomen, de plek van de bomen en de soort(en) bomen.

Stadsdeel Binnenstad

De binnenstad is geografisch begrensd door de diepenring en kent een noord-zuid gericht stratenpatroon met aaneengesloten bouwblokken. Van oudsher waren de straten van gevel tot gevel verhard met een indeling van trottoir, rijbaan en trottoir. Het stratenpatroon wordt afgewisseld met pleinen, groene plekken (Martinikerkhof, Prinsentuin en A-kerkhof), de diepenring en de singels. In de binnenstad staan naar verhouding weinig bomen. Al lang bestaat de wens om meer bomen in de binnenstad aan te planten. De ruimte hiervoor is echter beperkt doordat we in de binnenstad te maken hebben met verdichting en menging van functies. Er zijn namelijk meerdere ruimtegebruikers zoals terrassen en evenementen. Het is bij het zoeken naar ruimte voor bomen in de binnenstad altijd een afweging van belangen.

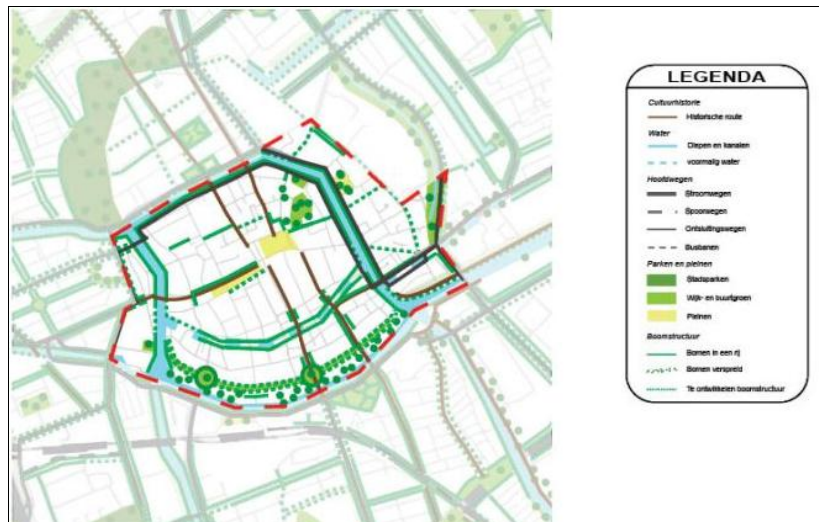
De bomenstructuur in de binnenstad

De diepenring wordt begeleid door een dubbele rij linden. De singels zijn beplant met paardenkastanjes (op termijn te vervangen) waarvan het Hereplein en Emmaplein uit diverse boomsoorten bestaan. Het verbindingskanaal wordt begeleid door een losse boomstructuur aan de noordzijde (deels in de particuliere tuinen) en een te versterken losse structuur aan de zuidzijde. De pleinen zijn voorzien van rijen bomen (voorbeeld Vismarkt en Damsterplein) of solitaire bomen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

In de smalle stenige straten binnen de Diepenring is weinig ruimte voor bomen. De bomen die er momenteel wel staan koesteren we en hebben we daarom allemaal onderdeel laten uitmaken van de hoofdstructuur van de stad. In de Rode Weeshuisstraat kunnen nieuwe bomen toegevoegd worden waardoor een bomenroute ontstaat van Uurwerkersgang tot Martiniekerkhof.

In Binnenstad Zuid zijn naast de straten met een hoofdbomenstructuur ook smalle straten aanwezig die onderdeel uitmaken van de nevenstructuur, daarvoor is een keuzepalet gemaakt.



Bomenstructuurvisie

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan / het planvormingstraject rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is *ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen*, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het *Beleidskader duurzaamstestad.nl* en de *Routekaart Groningen Energieneutraal* vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen 'duurzame ontwikkeling' concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het *Masterplan Groningen Energieneutraal* en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma *Groningen geeft energie*. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt. In 2012 volgden de *Visie op de ondergrond* en de *Warmtevisie Groningen geeft Energie*. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld.

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie deel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen in dit hoofdstuk aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken.

Dit bestemmingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Dit maakt dat een concrete vertaling van het hierboven weergegeven beleid pas aan de orde is bij ver- of nieuwbouwplannen, passend binnen het regime van dit bestemmingsplan. Hierbij is het stimuleren van het toepassen van de duurzaamheidsprincipes het uitgangspunt, ook bij particuliere initiatieven.

4.2 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan omgevingsvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Erfgoedverordening

Omdat de verplichting om archeologie in het bestemmingsplan te regelen al in 2007 is ingegaan maar het nieuwe bestemmingsplan binnenstad nog wat langer op zich zou laten wachten, is in 2010 besloten tot het aanpassen van de Erfgoedverordening waarin een archeologische bescherming werd opgenomen. Deze verordening is van kracht tot alle bestemmingsplannen 'Malta-proof' zijn. Omdat de gehele binnenstad van Groningen een AMK-terrein van hoge waarde (terrein voorkomend op de Archeologische MonumentenKaart Nederland) betreft, gold deze bescherming ook voor de binnenstad van Groningen. De Erfgoedverordening pretendeert echter niet meer te zijn dan een 'vangnet' tot er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, waarin de regelgeving op maat wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan vervangt de archeologische bescherming uit de Erfgoedverordening – in de gebieden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

Archeologische waarden

Omdat de archeologische ondergrond in Groningen een stapeling van archeologische waarden betreft, kan gesteld worden dat binnen de diepenring een schat aan archeologische waarden opgeslagen zit, die kennis herbergt over de ontwikkeling van de stad Groningen. Voor de inhoudelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende cultuurhistorische verkenning. Uit archeologisch oogpunt zou de bodem daarom zoveel mogelijk intact gehouden moeten worden. Het uitgangspunt van de Monumentenwet 1988 is immers dat er gestreefd dient te worden naar het behoud van archeologische resten in de bodem. Omdat in de binnenstad echter niet te ontkomen is aan graafwerkzaamheden ten behoeve van verbouw of herbouw, maar ook het onderhouden van straten, kabels en leidingen wordt in dit bestemmingsplan geen verbod tot verstoren van de bodem opgelegd, maar zijn regels opgenomen die toekomstig archeologisch onderzoek in goede banen moeten leiden. In de binnenstad is het behoud van het bodemarchief *in situ* niet altijd haalbaar, maar door middel van archeologisch onderzoek kan de kennis in ieder geval wel veilig worden gesteld.



Gebieden waar opgravingen hebben plaatsgevonden

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Archeologisch onderzoek

Het gebied binnen de diepenring betreft zonder twijfel het meest waardevolle gedeelte van het bodemarchief in de stad Groningen. Binnen de diepenring mag echter - onder bepaalde voorwaarden - vergunningsvrij gebouwd worden. Hierbij worden archeologische resten beschadigd en ongezien vernietigd. Het is daarom van groot belang dat er op het aspect archeologie getoetst kan worden wanneer wél een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dus bij de wat grotere plannen. Dit toetsingsmoment wordt met dit bestemmingsplan in de regelgeving gewaarborgd door de dubbelbestemming Archeologie - Waarde 1. In deze bestemming is een archeologische toets opgenomen in de bouwregels en in de regels omtrent het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Bouwwerken of het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 30 vierkante meter of die niet dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld zijn uitgezonderd om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de regels rondom het vergunningsvrij bouwen. Er zijn in de binnenstad gebieden aan te wijzen die in het verleden al (gedeeltelijk) opgegraven zijn of waar door grootschalige ingrepen het bodemarchief minder archeologische waarden bevat. Onderstaande figuur biedt een overzicht van de gebieden waar opgravingen hebben plaatsgevonden. In deze gebieden zal met het verlenen van een eventuele omgevingsvergunningen rekening worden gehouden met het reeds uitgevoerde onderzoek.

4.3 Ecologie

Inleiding

In het stedelijk gebied levert de natuur een belangrijke bijdrage aan het leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen die er wonen, werken of studeren. In toenemende mate wordt daarom bij inrichting, renovatie, onderhoud en beheer rekening gehouden met de noodzakelijke voorwaarden voor een goede natuurlijke ontwikkeling in het gebied. Ook het stedelijke en stenige milieu biedt specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. Gevels, daken en een enkele boom kunnen waardevolle natuurfuncties dragen.

Plangebied

Het plangebied beslaat alle bebouwing binnen de Diepenring en het gedeelte ten westen hiervan tussen de Diepenring en de Westersingel en Westerhaven. Het gebied kenmerkt zich door een hoge mate van verstening met sterk antropogene invloeden. Het aandeel groen is met slechts enkele kleinere groengebieden beperkt. Deze groengebieden vallen gedeeltelijk binnen de vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES) en gelden als verbindingzone of stapsteen. Het zijn de singels inclusief het Emmaplein en Hereplein, het Martinikerkhof en de Prinsenhof. Omdat het grotendeels geïsoleerde gebieden zijn binnen een sterk versteende omgeving dienen ze veelal als stapstenen naar omliggende grotere parken. De genoemde gebieden, uitgezonderd de singels, hebben in het Groenstructuurplan tevens de bijzondere onderscheiding 'Kroonjuweel'. Deze onderscheiding is te danken aan de bijzondere combinatie van historische en ecologische waarden. Ook het Turfeiland dat geen deel uitmaakt van de SES maar wel een ecologisch waardevol groen gebied vormt in de binnenstad is uitgeroepen tot Kroonjuweel. Naast deze gebieden zijn ook de andere openbare groengebieden en particuliere tuinen en hofjes aanwezig. Openbaar groen is bijvoorbeeld te vinden bij de Der Aa-kerk, de taluds langs het Verbindingskanaal en de binnentuin tussen de Munnekeholm en de Schoolholm. Behalve deze groenere gebieden zijn ook belangrijke natuurwaarden te vinden in de versteende omgeving zoals de kaden langs de Diepenring, gevels, daken en boomstructuren langs de wegen. Ten slotte vormen kleinere particuliere tuinen vaak een waardevolle bijdrage aan het groen en daarmee ook het voorkomen van diverse diersoorten in de stad. De Doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied geldt als leidend document bij ontwikkelingen in de binnenstad. Daarnaast zijn aanwezige natuurwaarden gekoppeld aan de stenige omgeving. Te denken valt daarbij aan muurplanten in de kades en gevels, gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Natuurwaarden

De natuurwaarden van de SES-gebieden in de binnenstad zijn goed onderzocht en beschreven onder andere in het kader van de monitoring die in alle SES-gebieden plaats vindt. Vooral het Martinikerkhof, Het Emmaplein en het Hereplein zijn rijk aan stinzenplanten waaronder Bosgeelster, Winterakoniet, Holwortel, Vingerhelmbloem en Lenteklokje. De groeiplaats van Winterakoniet bij het Martinikerkhof is met ongeveer 8000 exemplaren waarschijnlijk de grootste van de stad en het Lenteklokje komt behalve hier vrijwel nergens anders in de stad voor. Ook de bomen bij het Martinikerkhof en de genoemde pleinen zijn zeer waardevol door de variatie in soorten maar met name ook door hun hoge ouderdom. Het gaat om inheemse soorten zoals Witte paardenkastanje en Okkernoot. De hoge ouderdom van de bomen zorgt voor een verhoudingsgewijs grote faunistische waarde in de vorm van nestplaatsen voor vogels en verblijfplaatsen en foerageergebied voor vleermuizen. Foerageer- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn wettelijk beschermd.

Naast de SES-gebieden komen in de binnenstad nog een aantal gebieden voor die in ecologisch opzicht waardevol zijn. De Diepenring is er daar één van. De aanwezige muurflora in de kades komt verder in de stad niet of nauwelijks voor. Bijzondere soorten die voorkomen zijn bijvoorbeeld Muurvaren, Muurpeper, Gewone eikvaren, Muurleeuwenbekje, Gele helmbloem Tripmadam en Muursla maar er komen ook wettelijk beschermde soorten voor zoals Tongvaren en Steenbreekvaren. Een overzicht van de aanwezige muurflora langs de diepenring is gemaakt door de KNNV (Vereniging voor Veldbiologie) en heet *Muurplanten van de diepenring 1998*, met een update in 2009. Ook op enkele gevels heeft zich muurflora gevestigd.

Andere plekken die waardevol zijn voor met name vogels en vleermuizen zijn de gevels en daken waaronder de soorten verblijfplaatsen of nestgelegenheid kunnen vinden. Met name langs de Noorderhaven Z.Z., het Lopende diep, de Spilsluizen, de Oude Kijk in 't Jatstraat, de Muurstraat, de Hardewikerstraat, de Zwanestraat, delen van de Oude Boteringestraat, de A-kerkstraat, de Vismarkt, het A-kerkhof, de Brugstraat en het Gedempte Zuiderdiep zitten belangrijke kolonies van de Gierzwaluw. Ook vleermuizen komen in veel van de oudere gebouwen voor. De enige op dit moment bekende winterverblijfplaats van de Dwergvleermuis bevindt zich in de Der Aa-kerk. Achter de kerk staan tevens waardevolle oude bomen die waarschijnlijk een belangrijke rol spelen als foerageergebied voor de vleermuizen.

Tenslotte vertegenwoordigen de binnentuinen en particulieren tuinen die vaak verscholen liggen tussen de bebouwing een belangrijke ecologische waarde. Vooral de tuinen achter de villa's langs de singels zijn vrij groot in oppervlak en bevatten vaak oude en hoge bomen en andere waardevolle beplanting. Verder zijn tuinen onder andere te vinden achter het academiegebouw van de universiteit, ten westen van de Lutkenieuwstraat, ten westen van de Schoolholm en bij het Heiliger Geest Gasthuis en het St. Anthony Gasthuis. Vogels zoals mussen die in de binnenstad voorkomen zijn vaak afhankelijk van dergelijke tuinen voor het vinden van nestgelegenheid, beschutting en voedsel. Op enkele plaatsen in het centrum komt de Huismus, die landelijk sterk achteruit gaat, nog voor. Bekende locaties zijn de binnentuinen tussen de Schoolholm en de Munnekeholm en het gemeentelijke parkeerterrein achter de Driemolendrift naast de oude Menno van Coehoorschool. Naast mussen leven in deze tuinen vaak ook (deel)populaties van onder andere verschillende vleermuissoorten, egels, muizen, vlinders en vogelsoorten.

Watergerelateerde waarden

Water in de binnenstad is alleen aanwezig in de vorm van de Diepenring rond de binnenstad. Dit water maakt geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad maar valt in zijn geheel in het recente bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Omdat het direct grenst aan het plangebied volgt hier toch een korte beschrijving.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Het water van de Diepenring is vooral belangrijk voor vissen en watervogels zoals Meerkoet, Fuut en Wilde eend. Door het grotendeels ontbreken van aarden oevers komen er weinig amfibieën en libellen voor hoewel gedegen informatie hierover ontbreekt. Vleermuizen, Aalscholvers en Blauwe reiger gebruiken het water als foerageergebied. Voor ecologische wateren geldt om te streven naar een hogere waterkwaliteit. Doorzicht, doorstroming, ondergedoken waterplanten en het ontwikkelen van ecologische oevers zijn daarvoor belangrijk. Dat laatste is in verband met de aanwezigheid van kademuren langs het grootste deel van de Diepenring waarschijnlijk alleen mogelijk in de vorm van floatlands langs de kade

Gewenste ontwikkeling

Omdat natuur in de stad een belangrijke bijdrage levert aan een goed leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen die er wonen, werken of studeren is het aanwezige groen van wezenlijk belang. Daarnaast vraagt genetische uitwisseling tussen populaties om duurzame en goed functionerende groengebieden en ecologische groenverbindingen tussen de gebieden. Bij het ontbreken van grotere groengebieden zoals dat in de binnenstad het geval is spelen kleinere gebieden een belangrijke rol als stapstenen of groene enclave zoals het Martinikerkhof en de diverse particuliere tuinen. Ook bomen langs wegen en kades zijn in ecologisch opzicht waardevol en dragen bij aan een prettig leefmilieu. Bij stadsvernieuwing of renovatie moet daarom nadrukkelijk gezocht worden naar manieren om deze kwaliteiten te behouden en zo mogelijk met elkaar te verbinden. Ook de muurvegetatie in de kades moet als bijzondere stadsnatuur behouden worden en er moet naar gestreefd worden om de aanwezige populaties zich te laten uitbreiden langs de kades maar ook langs andere muren of gevels. Dit zorgt voor een robuuste populatie voor de toekomst. Omdat de Diepenring als een lint rond de binnenstad loopt, liggen hier mooie kansen om een robuuste waterverbinding door de stad te realiseren. De aanleg van floatlands, het verbeteren van de waterkwaliteit en het handhaven of uitbreiden van groenstructuren op de kades is hierbij essentieel. Inrichting en beheer van groengebieden, boomstructuren langs wegen en kades, waterverbindingen en aanleg van groene daken moet afgestemd zijn op het Doelsoorten beleid Stedelijk gebied.

Overige aandachtspunten

De bouwwijzen van huizen in dit stadsdeel kenmerken zich veelal nog door traditionele dakopbouw met dakpannen. In beschikbare holten leven waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. In de binnenstad zijn grotere kolonieplaatsen van gierzwaluwen vastgesteld. De aantallen van deze soort neemt stadsbreed af. Datzelfde geldt voor de Huismus. De nog resterende mussenpopulaties in de binnenstad komen vaak overeen met de locaties van particuliere tuinen waar zowel voedsel als nestgelegenheid en beschutting te vinden is. Er moet daarom voor worden gezorgd dat het oppervlak aan waardevol groen in de binnenstad behouden blijft. Nestplaatsen van Gierzwaluw en Huismus zijn jaarrond beschermd en moeten vóór de sloop of renovatie gecompenseerd worden. Datzelfde geldt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van ecologisch waardevolle dak en gevelvegetaties. Deze dragen in een versteende stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving voor zowel mens als dier. Daarnaast kunnen ze ook een belangrijke rol spelen bij het temperen van extreme temperaturen in de stad en het reguleren van neerslagoverschotten.

Wet en regelgeving

Voor het bestemmingsplan is relevant of er beschermde soorten en/of gebieden negatief worden beïnvloed door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Door middel van quickscans en zo nodig nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet als ook het stedelijke ecologisch beleid. Omdat het bestemmingsplan geen grootschalige ontwikkelingen faciliteert is hiervan op dit moment geen sprake. Bovendien bedraagt de afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur Koningslaagte circa 2 kilometer en de afstand tot het Natura 2000-gebied Leekstermeergebied ruim 5 kilometer.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Wel kan het zo zijn dat er voor bepaalde werkzaamheden die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst, zoals bijvoorbeeld het restaureren van gevels, daken of kades, ecologisch onderzoek nodig is. Dergelijk onderzoek is ten tijde van een concreet initiatief aan de orde. Op basis van het bovenstaande kan dan ook geconcludeerd worden dat dit bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de ecologische situatie in de binnenstad en direct daarbuiten.

4.4 Water

Deze waterparagraaf is een verkorte versie van de complete waterparagraaf die in de losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage Omgevingsaspecten is opgenomen.

Beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in *Waterwerk* het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

Het beleid is vertaald in ambities voor de Gemeente Groningen. De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

1. Inspelen op klimaatveranderingen.
2. Voorkomen en beperken van wateroverlast.
3. Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
4. Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
5. Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
6. Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
7. Zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater.
8. Vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zo nodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

Huidige situatie

Het bestemmingsplangebied grenst aan het oppervlaktewater van de Noorderhaven, het Lopende diep, Spilsluizen, Turfsingel, Schuitendiep, de A en het Verbindingskanaal aan de zuidkant van de binnenstad. Hierin vormt de binnenstad het knooppunt van drie vaarwegen. Aan de westkant wordt water aangevoerd vanuit het Hoornsediep waarna het, via de diepen, afgevoerd wordt door het Eemskanaal richting zee. Deze diepen vallen allen binnen het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Het water van de diepenring wordt middels de Westerhavensluis gescheiden van het Hoendiep. De gronden en kades langs de boezemwatergangen hebben een waterkerende functie.

Aan het water van de diepenring is de functie 'boezemwater' toegekend. Boezemwater heeft een aan- en afvoerfunctie voor water op een lokale en regionale schaal. Dit water wordt ook gebruikt voor transport over water.

In het gehele gebied binnen de diepenring wordt een streefpeil gehanteerd van +0,53 m NAP. De drooglegging (het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) in de binnenstad voldoet aan de norm van 1,00 m. In het gebied is hierdoor sprake van een relatief lage grondwaterstanden.

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens extreme neerslag optreedt te bergen.

Binnen het plangebied ligt een gemengd riool dat regenwater en huishoudelijk afvalwater transporteert. Dit water voert, via een rioolzinker ter plaatse van het Gedempte Kattendiep / Schuitendiep, in oostelijke richting af naar gemaal Damsterdiep.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In en direct rond het plangebied (Diepenring) spelen geen onderwerpen op het gebied van de waterhuishouding die een vertaling in het bestemmingsplan behoeven. Ook maakt het bestemmingsplan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de waterhuishoudkundig systeem en/of de waterkwaliteit. Anders gezegd: het bestemming heeft geen negatief effect op de waterhuishouding en de waterkwaliteit.

4.5 Milieu

Het plangebied omvat het gebied binnen de Diepenring en de Westerhaven en de Sledemenerbuurt. Omdat het bestemmingsplan voor dit gebied een conserverend is en in het kader van de actualisering van de oude bestemmingsplannen is opgesteld, worden er in principe geen nieuwe ontwikkelingen in meegenomen.

De volgende paragrafen gaan in op de relevante milieuaspecten. Achtereenvolgens komen aan de orde bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

4.5.1 Bedrijven

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral bij woongebieden of gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Naast de woonfunctie zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in de brochure *Bedrijven en milieuzonering*. Dergelijke bedrijven passen binnen een woonomgeving. Binnen het plangebied zijn nog enkele bedrijven aanwezig met een hogere categorie. Dat zijn:

- Fine Woodworking, Pausgang 4, categorie 3.1;
- Koffiebrandery, Spilsluizen 12, categorie 3.2;
- Garagebedrijf, Radebinnensingel 3-7, categorie 3.1;
- Stadswerkplaats, Akerkhof 30, categorie 3.2.

Deze bedrijven bevinden zich hier van ouds her. Op dit moment veroorzaken deze inrichtingen geen overlast voor de omgeving. Bij vertrek van één van deze inrichtingen heeft het de voorkeur dat maximaal een categorie 2 inrichting hiervoor terugkomt. Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een milieucontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG uitgave *Bedrijven en milieuzonering* geeft hiervoor een handreiking. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties. In artikel 2.1 Wabo is aangegeven dat het verboden is een inrichting op te richten zonder daarbij in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) genoemd is als een type A of B inrichting. Indien het een type A of B inrichting is, dan is respectievelijk geen melding of het doen van een melding verplicht.

4.5.2 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen.

Hierbij moet de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidsnormen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

1. wegverkeerslawaai
2. industrielawaai
3. spoorweglawaai

Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn alle drie de bronnen van geluidhinder relevant.

1. Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen 50 kilometerwegen zoals het Schuitendiep, Turfsingel, Spilsluizen en Westersingel. Alle 50 kilometerwegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. De meeste overige wegen in het bestemmingsplan zijn 30 kilometerwegen en niet zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

2. Industrielawaai

De geluidszones van zowel industrieterrein Groningen Zuid Oost als Groningen West Hoogkerk liepen vroeger gedeeltelijk over het plangebied van de Binnenstad. Na berekening van de huidige 50 dB(A) contour van beide industrieterreinen blijkt dat de geluidszone teruggelegd kan worden. Hiervoor is een modelberekening uitgevoerd. Het resultaat van deze berekening is in de losse bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek Omgevingsaspecten opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn de geluidszones van de industrieterreinen Groningen Zuid Oost en Groningen West Hoogkerk teruggelegd tot op de grens van het plangebied.

3. Spoorweglawaai

Een deel van het plangebied ligt in de geluidszone van de spoorlijn Groningen-Delfzijl en Groningen-Zwolle. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden is de geluidsbelasting vanwege de spoorlijn op nabijgelegen woningen vaak hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De Wet geluidhinder heeft geen gevolgen voor dergelijke bestaande situaties.

4.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model. Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2010 en 2020. De concentraties zijn berekend voor de meest drukke wegen in het plangebied te weten: Verlengde Visserstraat, Oosterbrug, Herebrug en de Emmabrug. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Uit de berekeningen volgt dat de onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Een en ander betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voor meer informatie over luchtkwaliteit en de resultaten van de model berekeningen wordt verwezen naar de Notitie luchtkwaliteit. Deze is in de losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage Omgevingsaspecten opgenomen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

4.5.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en door buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bij voorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

De minister van Infrastructuur en Milieu is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Op dit moment wordt een nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), Basisnetten Weg, Spoor en Water. Voor hogedruk aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB, 2011).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

Voor dit bestemmingsplan is een risico-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage Omgevingsaspecten opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen risicobronnen binnen het plangebied aanwezig zijn. Wel is er in de omgeving van het plangebied een risicobron aanwezig, te weten: de spoorlijn Onnen-Sauwerd.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Onnen-Sauwerd.

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Ook ligt het plangebied ruim buiten de 30-meterzone van het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Voor het groepsrisico geldt dat voor de meeste ongevallenscenario's het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Er zijn echter enkele scenario's met een grotere effectafstand. Het plangebied ligt daarom binnen het invloedsgebied van het spoor. In het kader van het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II' heeft is een risicoberekening van deze spoorlijn ter hoogte van het stationsgebied gemaakt. Ook is een GR-verantwoording gemaakt die deel uitmaakte van de veiligheidsstudie voor dit bestemmingsplan. Aangezien het plangebied in het invloedsgebied van deze spoorlijn ter hoogte van het stationsgebied ligt, geldt zowel deze berekening als verantwoording voor dit bestemmingsplan. Tevens dient vermeld te worden dat de geplande actualisatie van het bestemmingsplan geen enkele toename van het GR tot gevolg heeft. Er hoeft geen uitgebreide risicoanalyse te worden uitgevoerd.

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Onnen-Sauwerd zijn in het plangebied toxische effecten mogelijk. De regionale brandweer Groningen heeft de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het bestemmingsplan Binnenstad beoordeeld.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt dat zowel de bereikbaarheid van het plangebied als de beschikbaarheid bluswatervoorziening in het plangebied goed is. Wel merkt de regionale brandweer op dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor zelf beperkt is. Het spoor kan over het algemeen slecht worden bereikt door hulpverleningsvoertuigen. Ook bevinden zich nauwelijks bluswatervoorzieningen nabij deze risicobron.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied een aantal verminderd zelfredzame personen verblijven.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Deze zijn in het geval van een calamiteit afhankelijk van de hulp van derden. De ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden binnen het plangebied zijn wel voldoende. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geven geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het kader van het bestemmingsplan.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de spoorlijn Onnen-Sauwerd geen bezwaar vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5.5 Bodem

In het bestemmingsplan Binnenstad wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd.

Het gebied is, volgens de bodemfunctiekaart, voornamelijk bestemd voor de functies: bebouwing, infrastructuur en groen. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging. Een *bronverontreiniging* is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot een *diffuse verontreiniging* die ontstaan is door jarenlange gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

Voor dit bestemmingsplan is een bodeminventarisatie uitgevoerd. Uit deze inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied 45 locaties bekend zijn die verdacht zijn van een ernstige bodemverontreiniging. De verdachtmakingen kunnen het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten, dempingen of een eerder bodemonderzoek.

Daarnaast is bij twee locaties een geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Voor beide locaties is de sanering als niet urgent beoordeeld. De inventarisatie is opgenomen in de losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage Omgevingsaspecten.

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen. Voor de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging kan in bepaalde gevallen een bodemonderzoek bij de aanvraag van een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en de verontreiniging is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in het plangebied een diffuse bodemverontreiniging voorkomt waarbij de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit onder de zogenaamde 'Maximale Waarde Wonen' blijft.

Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de "Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem" in acht genomen te worden.

Samenvattend kan gesteld worden dat de bodemgesteldheid geen bezwaar vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen. In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die een specifieke bescherming in het bestemmingsplan behoeven.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Binnenstad voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan alsook ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1 : 1.500. De verbeelding is getekend conform de PRABPK2012 (Praktijklijn Analoge Bestemmingsplan Kaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen en een beheersverordening. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
391	Binnenstad 1995	17 december 1997	23 juli 1998
402	Schilderswijk	26 mei 1999	21 december 1999
403	Westerhaven e.o.	21 december 1999	8 maart 2000
001	Beheersverordening Sledemännerbuurt / Westerhaven	18 december 2013	-

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum - 1 en artikel 5 Centrum - 2

Bestemmingsomschrijving (lid 4.1 en 5.1.)

De bestemming Centrum - 1 is op het kernwinkelgebied gelegd en de bestemming Centrum - 2 op de aanloopstraten van het kernwinkelgebied. De reden voor deze indeling en de uitgangspunten per gebied is in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting gemotiveerd. Hier is ook een afbeelding van de indeling opgenomen. Het kernwinkelgebied is primair voor de detailhandel bedoel en in de aanloopstraten is meer functievrijheid wat betreft de begane grondverdieping.

Verschillen

De bestemmingen hebben veel met elkaar gemeen, maar kennen toch een aantal essentiële verschillen. Zo zijn binnen de bestemming Centrum - 1 volgens de bestemmingsomschrijving detailhandel en daghoreca op alle percelen toegestaan en mogen ook de verdiepingen daarvoor worden gebruikt. In de bestemming Centrum - 2 zijn deze functies eveneens overal toegestaan, maar is detailhandel alleen op de begane grond bij recht mogelijk. Detailhandel op de verdiepingen is alleen toelaatbaar als de functie ook op de begane grond aanwezig is.

Verder zijn binnen de bestemming Centrum - 2 in de aanloopstraten bij recht toegestaan: zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en bedrijven in de lichtste twee categorieën, zoals opgenomen in bijlage 1 de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit geldt zowel voor de begane grond als de verdiepingen. Binnen Centrum - 1, het kernwinkelgebied is dienstverlening en bedrijvigheid niet 'bij recht' toegestaan op de begane grond, behoudens de bestaande. Wel is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in lid 4.6.1 waarmee het college de bevoegdheid heeft publiekgerichte dienstverlenende bedrijven toe te staan in de begane grond. Hiermee is gewaarborgd dat in het kernwinkelgebied alleen binnenstadfuncties zijn gevestigd.

Overeenkomsten

In de bestemmingsomschrijvingen van zowel Centrum - 1 als Centrum - 2 is opgenomen dat de woonfunctie op de verdiepingen zonder meer is toegestaan.

In beide bestemmingen zijn alle overige functies, die naast detailhandel en daghoreca zijn toegestaan, gekoppeld aan een aanduiding op de plankaart. Hiermee is het bestaande gebruik geregeld.

Bouwregels en de afwijkingen hierop (lid 4.2 t/m 4.3 en lid 5.2 t/m 5.3)

Goot- en bouwhoogte

De bouwregels van Centrum - 1 en Centrum - 2 zijn gelijk. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding per bouwvlak, of deel daarvan, aangegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toegestane hoogtes van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken (de bijgebouwen). Hoe tot de indeling van de hoogtes op de verbeelding is gekomen is in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting beschreven. Alleen aan de eerste bouwlaag is een hoogte-eis gesteld. Deze moet minimaal 4 meter bedragen, exclusief een eventuele souterrain. Daar waar de bestaande hoogte lager is dan 4 meter geldt uiteraard deze hoogte. Ook bij eventuele ver- of herbouw is de hoogte van de eerste bouwlaag, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit bestemmingsplan (zie artikel 1 lid 1.26), de minimale hoogte.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

In het algemeen geldt dat de bestaande hoogtes gelden indien deze hoger zijn dan op de verbeelding, dan wel in de bouwregels, is vermeld. Door gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheden uit artikel 21 lid 20.1 kan het college met maximaal 1 meter afwijken van de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte. De voorwaarden waaronder dat kan zijn in lid 20.2 van dit artikel opgenomen. Ook aan de zuidzijde van het Gedempte Zuiderdiep geldt een afwijkingsbevoegdheid. Hier kan het college van een goothoogte van 18 en een bouwhoogte van de 22 meter toestaan.

Daken

Er is geregeld dat de hoofdgebouwen een kap moeten hebben met een de dakhelling tussen de 45 en 60 graden. In artikel 1, de begripsbepalingen, is opgenomen dat een kap minimaal 2 hellende vlakken dient te hebben. De bestaande platte daken, dan wel gebouwen met afwijkende dakhellingen, zijn hiervan uitgezonderd. Dakterrassen zijn, behoudens de bestaande, niet bij recht toegestaan. Ook van deze regels kan het college onder voorwaarden afwijken. Hierbij geldt wel dat de maximale bouwhoogte gehandhaafd blijft.

Samenvoegen van panden

In de bouwregels van de vier binnenstadsbestemmingen is opgenomen dat het niet is toegestaan gebouwen samen te voegen. Dit om het kleinschalige karakter van veel straten in de binnenstad te beschermen. Omdat we aan de andere kant de commerciële functies wel de ruimte willen geven zich te kunnen ontwikkelen is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd. Dit biedt het college de mogelijkheid om onder voorwaarden toch medewerking te kunnen verlenen bij het samenvoegen van maximaal vier panden met een totale straatwandlengte van maximaal 30 meter. De voorwaarden hebben betrekking op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en het in tact laten van de parcellering. Voor horeca geldt deze afwijkingsbevoegdheid niet.

Bedrijven

Binnen het plangebied komt van oudsher bedrijvigheid voort. Deze is opgenomen in de bestemming Centrum - 2 en is bij recht mogelijk. Een uitzondering hierop vormt de nog aanwezige zwaardere bedrijvigheid. Hiervoor is per bedrijf een specifieke regeling getroffen. Alleen het nu aanwezige categorie 3.1- of 3.2-is geregeld. Als dit bedrijf wordt beëindigd zijn alleen nog categorie 1- en 2-bedrijven, of bedrijven die daarmee qua aard en schaal te vergelijken zijn, toegestaan.

Prostitutie

Nieuwstad, het prostitutie gebied van de stad, valt grotendeels in de bestemming Centrum - 2. Op dit gebied is de aanduiding 'seksinrichting' gelegd, waarmee de bestaande seksinrichting planologisch zijn geregeld. Voor de gewenste verplaatsing van prostitutiebedrijven vanuit het A-kwartier is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd. Hiermee kan het college besluiten nieuwe prostitutiebedrijven toe te staan binnen het gebied dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'seksinrichting'. Ook de bestaande seksinrichting in het A-kwartier zijn van de aanduiding 'seksinrichting' voorzien. Als de gewenste beëindiging van de prostitutie in het A-kwartier definitief is (zie paragraaf 3.5), zal worden overwogen of het planologisch regime hier aanpassing behoeft.

Horeca

Binnen de bestemmingen Centrum - 1 en Centrum - 2 is daghoreca overal bij recht is toegestaan. Onder daghoreca wordt volgens de definitie in artikel 1 verstaan: een horecabedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van kleinere maaltijden, geringe eetwaren en zwak- en niet-alcoholische dranken en dat uitsluitend is geopend gedurende de openingstijden, die volgens de Winkeltijdenwet zijn toegestaan, waarvan minimaal vier dagen per week ten minste vanaf 11.00 uur s'ochtends.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

De overige horeca (horeca - 1 tot en met horeca - 5, automatieken) is uitsluitend toegestaan op percelen, die daarvoor reeds in gebruik zijn en die als zodanig zijn aangeduid. De reden hiervoor is dat binnen het gebied met de bestemming Centrum - 1 het primaat ligt bij de detailhandelsfunctie. Daghoreca is complementair en ondersteunend aan deze functie, omdat deze zich richt op het winkelend publiek en alleen tijdens winkeltijden geopend is. Daarom is de vestiging van daghoreca binnen de bestemmingen Centrum - 1 en Centrum - 2 vrijgelaten. De overige horecatypen kunnen spanning opleveren met detailhandelsfunctie, onder meer door andere openingstijden. Daarom dient geen uitbreiding van het huidige aantal plaats te vinden en zijn alleen de bestaande vestigingen positief bestemd.

Een uitzondering hierop vormt een deel van de Peperstraat. Dit is een concentratiegebied voor de nachthoreca. Voor zover dit gebied is aangeduid als horeca tot en met categorie 4¹ zijn nieuwe vestigingen in de categorieën horeca - 1 tot en met horeca - 4 bij recht toegestaan. Voor het overige kunnen alleen nieuwe horecavestigingen in de categorieën horeca -1 tot en met horeca - 3 en horeca - 5 worden toegestaan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Voorwaarde hierbij is dat het aantal vestigingen niet mag toenemen. Deze beperking geldt niet voor horeca- 5. Voor deze categorie geldt binnen de bestemming Centrum - 1 wel dat nieuwe vestigingen alleen op de verdiepingen mogelijk zijn.

Artikel 6 Gemengd - 1 en artikel 7 Gemengd - 2

Deze twee artikelen, die van toepassing zijn op de gebieden die geen deel uitmaken van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten, zijn op dezelfde wijze opgebouwd dan de twee vorige bestemmingen. De regels omtrent de bouwmogelijkheden zijn hetzelfde. Alleen in de toegestane functies is een verschil. In de gebieden waar deze bestemmingen gelden komt de woonfunctie veelvuldig voor, ook op de begane grond. In Gemengd - 1 zijn alleen de bestaande woningen op de begane grond geregeld. In Gemengd - 2 is wonen op de begane grond zonder meer toegestaan. Alle functies die afwijken van de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies zijn door middel van aanduidingen op de verbeelding planologisch geregeld. Voor de regeling van bedrijven en horeca wordt verwezen naar de beschrijving van de Centrubestemmingen.

Artikel 8 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om het openbare groen langs de singels, de Prinsentuin, het Martinikerkhof en enkele andere groenelementen. In de bestemming mag, los van een enkele nutsvoorzieningsgebouwtje, niet worden gebouwd.

Artikel 9 Maatschappelijk

Onder de bestemming Maatschappelijk valt maatschappelijke dienstverlening, waartoe een grote diversiteit aan voorzieningen behoort, zoals maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, zorg, onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen (zie ook de definitie in artikel 1). Deze bestemming is op onder andere de gebouwen van de universiteit, het provinciehuis, het gemeentehuis, het politiebureau en enkele scholen en kerken gelegd. Tussen de functies is uitwisseling mogelijk.

Artikel 10 Recreatie

Binnen deze bestemming is het gebouw van roeivereniging De Hunze aan de Preadiniussingel geregeld.

Artikel 11 Tuin

De waardevolle groenelementen die geen openbaar karakter hebben zijn onder de bestemming Tuin gebracht. Op de gronden liggen, los van de vergunningsvrije bouwwerken, geen bouwmogelijkheden. De bestaande bebouwing is uiteraard toegestaan volgens artikel 11.2.1, onder b.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Ter bescherming van de cultuurhistorische en ecologische waarden en van monumentale bomen is voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen een *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden* voorgeschreven. Deze vergunning is niet vereist voor een oppervlakteverharding met een totale oppervlakte van ten hoogste 30 m². Hiermee is aansluiting gezocht bij het oppervlaktecriterium dat in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt gehanteerd voor een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk.

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

De bestemming Verkeer - Verblijf omvat de hoofd verkeersstructuur in het plangebied en de winkelstraten en pleinen. De in deze gebieden voorkomende functies als kiosken en standplaatsen zijn van aanduidingen voorzien. Ook is een regeling ten behoeve van de periodiek georganiseerde evenementen opgenomen. Daar waar de dubbelbestemming beschermd stadsgezicht geldt, zijn nutsvoorzieningen nooit vergunningvrij en daarom in de regels opgenomen.

Artikel 13 Water

Deze bestemming is opgenomen voor het water rond het Groninger Museum dat binnen het plangebied valt.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

In dit artikel is opgenomen dat de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd zijn voor het behoud van archeologische waarden.

Artikel 15 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplan biedt bescherming aan het beschermd stadsgezicht Binnenstad. Het doel hiervan is de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voort bouwt. De bescherming zal plaatsvinden door middel van toetsing bij het beoordelen van de omgevingsvergunning. Een kopie van het aanwijzingsbesluit is in bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

Nadere eisen

In veel van de bestemmingen komt een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controlebaar is.

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbelregelbepaling. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

In het plangebied zijn, buiten de aanduiding 'seksinrichting' geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord hebbende, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in de Nieuwstad in de binnenstad. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

Daarnaast bevat dit artikel gebruiksverboden voor bepaalde vormen van opslag, het uitoefenen van een automaten- en/of amusementshal en standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 18 Algemene bouwregels

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facet-bestemmingsplan Woningssplitsing bevat dit artikel een verbod om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in de Sledemenerbuurt en het Westerhavengebied te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140m² oppervlakte) in stand te laten. Voor het deel van het plangebied gelegen binnen de diepenring geldt dit verbod niet. Hier gelden, conform de *Maatregel kamerverhuurbeleid 15% norm*, geen beperkingen voor kamerverhuur.

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140m² en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50m². Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Ook voor het realiseren van een meergeneratiewoning (of mantelzorgwoning) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is voor twee punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. Het belangrijkste hierbij is onderdeel b, waarmee de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 21 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 22 Slotregel

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

5.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak, en ook hier, synoniem gebruikt. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning en de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken*.

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een *eenpersoonsberoep*.

Op grond van de definitie van aan huis verbonden beroepen in dit bestemmingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen afwijking bij een omgevingsvergunning nodig.

Of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a. de aard van het gebruik
- b. de omvang van het gebruik
- c. de intensiteit van het gebruik

Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen onder Afwijking van de gebruiksregels.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie in de bestemmingen onder Afwijking van de gebruiksregels) voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2).

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

De voorbereiding van het bestemmingsplan is gestart met het maken van de uitgangspuntennotitie die door het college op 24 april 2012 is vastgesteld (zie ook paragraaf 1.1). Vervolgens is er een informatieavond georganiseerd op 11 juli 2012. Hiervoor zijn de bij de binnenstad betrokken bewoners- en belangenorganisaties per brief uitgenodigd. Daarnaast heeft er twee keer een uitnodiging in de Gezinsbode gestaan voor alle belangstellenden.

Tijdens de informatieavond is een oproep gedaan aan de organisaties om in de klankbordgroep zitting te nemen. Hiervoor hebben zich 11 organisaties aangemeld:

- Groninger City Club;
- Makelaardij Zadelhof;
- Koninklijke Horeca Nederland;
- Woningcorporatie Lefier;
- Ondernemers Folkingestraat;
- Bewonersvereniging A-kwartier;
- Fietsersbond;
- Bewonersvereniging Binnenstad oost;
- Platform Cultureel Erfgoed Groningen;
- Ondernemers Gelkingestraat;
- Vroom en Dreesman;
- en enkele belangstellenden op persoonlijke titel.

De klankbordgroep die hieruit is geformeerd is tijdens de voorbereidende fase van het voorontwerp-bestemmingsplan drie keer bij elkaar geweest. De tijdens deze overleggen gemaakte inhoudelijke opmerkingen zijn voor zover mogelijk en wenselijk meegenomen in het bestemmingsplan.

6.2 Inspraak

Op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. De inspraakreacties die hierop zijn binngekomen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Het inspraakverslag is een losse bijlage bij het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de ter inzage legging is een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag hiervan is eveneens in het inspraakverslag opgenomen.

Aanpassingen die uit de inspraak voortvloeien zijn verwerkt in het bestemmingsplan dat nogmaals zes weken ter visie heeft gelegen, als voorbereiding op de vaststelling door de Raad.

6.3 Overleg

Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de gebruikelijke (overheids)instanties, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Waterschap Noorderzijlvest;
2. Provincie Groningen;
3. Brandweer Regio Groningen;
4. Waterschap Hunze en Aa's;
5. TenneT.

De overlegreacties van waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen zijn in het navolgende samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De Brandweer Regio Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en TenneT hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. Kopieën van de brieven zijn in de losse bij dit bestemmingsplan behorende bijlage

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Inspraakverslag opgenomen. Voor zover de opmerkingen een vertaling in het bestemmingsplan krijgen zijn deze inmiddels verwerkt.

Ad. 1. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap doet een aantal suggesties voor aanvullingen van de waterparagraaf in de toelichting. Deze hebben betrekking op het beheersgebied van de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het watersysteem met de waterpeilen en de waterkerende functies van de kades.

Reactie:

De suggesties zijn overgenomen en inmiddels verwerkt in de bestemmingsplantoelichting.

Ad. 2. Provincie Groningen

De provincie heeft het bestemmingsplan getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Groningen en heeft de volgende opmerking: In artikel 4.7, lid 1, van de verordening is bepaald, dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie waarover in regionaal verband overeenstemming is bereikt en waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. De gemeente Groningen maakt deel uit van de Regio Groningen-Assen. In dit verband zijn voor woningbouw per gemeente planningslijsten vastgesteld. Het merendeel van de gronden in de binnenstad zijn mede zijn bestemd voor wonen. Dit kan er toe leiden, dat als gevolg van functiewijziging en vervangende nieuwbouw het aantal woningen binnen het plangebied toeneemt. In de planregels is het aantal woningen niet begrensd. Deze woningbouwmogelijkheden zijn niet opgenomen in de planningslijst voor de gemeente Groningen. Wel is het zo dat de maximale ruimte van het woningbouwscenario die voor de gemeente Groningen is overeengekomen, in de planningslijst niet volledig is benut. Er resteert nog een ruimte voor nieuwe plannen van ongeveer 300 woningen. Deze ruimte zal worden aangewend voor het bestemmingsplan Binnenstad en voor de bestemmingsplannen voor de schilwijken rond de binnenstad. Weliswaar kan het aantal woningen niet worden gekwantificeerd, maar de veronderstelling is gerechtvaardigd, dat de toename van het aantal woningen binnen deze bestemmingsplannen niet zal leiden tot overschrijding van de maximale ruimte die voor de gemeente Groningen is overeengekomen.

Reactie:

In de in regionaal verband gemaakte afspraken over de woningbouwproductie is in de planningslijst van de gemeente Groningen functiewijziging van bestaande panden in en rond de binnenstad niet benoemd als aparte categorie. Omdat er voor de gemeente Groningen nog een ruimte van zo'n 300 woningen aanwezig is, is afgesproken met de Regio en de provincie dat we deze ruimte benutten voor een aparte PM-post voor deze toevoegingen. Daarmee voldoen we aan de regionale afspraken en hoeven deze plannen niet individueel aan de regio ter instemming worden voorgelegd. Bij de jaarlijkse update van de woningbouwcijfers worden deze verwerkt in de planningslijst. Overigens stelt de provincie terecht dat niet te kwantificeren is of dit bestemmingplan een toevoeging van het aantal woningen betekent.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Binnenstad heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage 1 Kappenkaart

(A0-kaart achterin het boekje)

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage 2 Cultuurhistorische Waardenkaart

(A0-kaart achterin het boekje)

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage 3 Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Binnenstad met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-ow02 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenstad, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-ow02.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.18 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.19 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.20 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.21 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.22 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.23 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 1.24 bedrijfswoning / dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.25 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.26 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.27 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.28 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.29 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.30 bouwmarkt:
een al dan niet overdekte verkoopruimte waarop het volledige assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelf artikelen uit voorraad wordt aangeboden, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.31 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.32 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.33 bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.34 cultuur en ontspanning:
het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder onder andere begrepen:
culturele voorzieningen;
bioscopen/filmhuizen;
muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;
sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;
en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en automaten-/amusementshallen en horeca.
- 1.35 culturele voorzieningen:
musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- 1.36 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.37 daghoreca
een horecabedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van kleinere maaltijden, geringe eetwaren en zwak- en niet-alcoholische dranken en dat uitsluitend is geopend gedurende de openingstijden, die volgens de Winkeltijdenwet zijn toegestaan, waarvan minimaal vier dagen per week ten minste vanaf 11.00 uur 's ochtends.
- 1.38 danssalon
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, niet zijnde horecabedrijven behorend tot de categorie horeca - 4.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.39 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.40 detailhandel in motorbrandstoffen:
detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ongeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.41 erf:
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.42 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.43 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.44 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.45 geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.
- 1.46 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.47 grondgebonden woning:
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.48 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.49 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.50 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.51 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.52 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.
- 1.53 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren voor, in ieder geval, consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.54 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.55 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.56 horeca - 4:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken en/of loketverkoop.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.57 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies, al dan niet met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.58 kamerverhuurpand:
een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).
- 1.59 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.60 kap:
een door tenminste twee hellende dakvlakken omsloten dak.
- 1.61 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.62 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.63 ligplaats:
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.
- 1.64 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.65 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen (niet zijnde studentensociëteiten), voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.66 mantelzorg:
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- 1.67 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid, al dan niet met inpandige verbinding, voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie en degene die de mantelzorg verleent.
- 1.68 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.69 netto vloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.70 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.71 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.72 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.73 parcellering:
indeling in bestaande percelen
- 1.74 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van de kruin van die weg of de hoogte van die tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.75 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.76 publiekgerichte dienstverlening
dienstverlening, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kan worden aangemerkt, zoals reis- en uitzendbureaus, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met een overwegende balie functie. Horeca, detailhandel of seksinrichting worden niet tot dienstverlening gerekend.
- 1.77 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.78 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.
- 1.79 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.80 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.81 souterrain:
een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 2 meter boven het peil is gelegen.
- 1.82 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.83 standplaats voor een woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.84 straatmeubilair:
de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.
- 1.85 studentensociëteit:
(deel van een) gebouw waarin een studentenvereniging haar bijeenkomsten houdt.
- 1.86 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.87 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.88 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.
- 1.89 voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.90 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.91 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.92 woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- 1.93 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- 1.94 woonschip:
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.95 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.96 woon-werkcombinaties:
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- 1.97 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.8 de hoogte van een bouwlaag
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.
- 2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.10 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum- 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat:
 1. deze functie, met uitzondering van de entree, uitsluitend op de verdiepingen en in de onderbouw is toegestaan;
 2. deze ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens op de begane grond is toegestaan;
- c. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat:
 1. de functie wonen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
 2. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- d. daghoreca;
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- f. horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- g. horeca - 5 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5',
- h. een automatiek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - automatiek', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;
- i. een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- j. een amusementshal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- l. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten en galerieën;
- m. seksinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichting betreft;
- n. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- o. (fiets)parkeervoorzieningen;
- p. een daktuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- q. additionele voorzieningen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.
- c. De hoogte van de eerste bouwlaag dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;
 2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen.
- d. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- h. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan.
- i. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- b. lid 4.2.2 onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
 - 1. de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 - 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 - 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 - 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 - 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- c. lid 4.2.2 onder e, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - 2. de hoogte van de omheining van het dakterras maximaal 1,20 meter bedraagt;
 - 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 4.2.2 onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 - 1. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - samenvoegen';
 - 2. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 - 3. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 - 4. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 - 5. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 - 6. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen;
- e. lid 4.2.2 onder h, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de begane grond van gebouwen voor wonen;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de begane grond van gebouwen voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- h. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- i. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een amusementshal, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichting.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 onder b, juncto lid 4.5 onder e, voor het toestaan van publiekgerichte dienstverlening op de begane grond op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- b. lid 4.1 onder b, onder 1 en c, onder 1, juncto lid 4.5 onder a en e, voor het toestaan van wonen en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening op de begane grond, met dien verstande dat deze functies maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond beslaat en niet is gevestigd aan de zijde van de voorgevel en is voorzien van een zelfstandige ontsluiting;
- c. lid 4.1 onder e juncto lid 4.5 onder f, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 - 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 - 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 - 3. het bestaande aantal horecavestigingen in de categorieën 1 tot en met 3 binnen de bestemming Centrum - 1 niet toeneemt;
- d. lid 4.1 onder e en f, juncto lid 4.5 onder h, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- e. lid 4.1 onder g, juncto lid 4.5 onder i, voor het toestaan van horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', met dien verstande dat deze functie uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan, behoudens de entree;
- f. lid 4.1 onder j, juncto lid 4.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen niet toeneemt in het plangebied;
- g. lid 4.1 onder m, juncto lid 4.5 onder k, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

4.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van lid 4.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7 Uitsterfregeling

- a. Het gebruik ten behoeve van een amusementshal als bedoeld in lid 4.1 onder j, mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' wordt gewijzigd in de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' dan wel van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik voor horeca - 4 respectievelijk voor een horecabedrijf gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest;
- b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

Het bepaalde in sublid 4.6.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat detailhandel op de verdieping(en) uitsluitend is toegestaan als deze functie eveneens op de begane grond is gevestigd;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- c. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat:
 1. de functie wonen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
 2. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- d. daghoreca;
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
 3. deze functie ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' niet is toegestaan;
- f. horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- g. horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5',
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- i. bedrijven als bedoeld in de categorieën 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met dien verstande dat als categorie 3.2-bedrijf uitsluitend een bedrijf in hout en metaalbewerking (stadswerkplaats) is toegestaan;
- j. een automatiek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - automatiek', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;
- k. een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- l. casino's, ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- m. een amusementshal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- n. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- o. seksinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- p. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- q. (fiets)parkeervoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- s. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten en galerieën;
- t. sport;
- u. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.
- c. De hoogte van de eerste bouwlaag dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;
 - 2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen.
- d. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 - 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 - 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- i. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.
- j. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 - 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt dan 3 meter.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2 onder b, voor het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte tot maximaal 18 respectievelijk 22 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied';
- b. lid 5.2.2 onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- c. lid 5.2.2 onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
 1. de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- d. lid 5.2.2 onder e, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 2. de hoogte van de omheining van het dakterras dient maximaal 1,20 meter te bedragen;
 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 5.2.2 onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 1. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 2. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 3. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 4. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 5. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- f. lid 5.2.2 onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de begane grond van gebouwen voor wonen;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- f. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. het gebruik van gebouwen ten behoeve van horeca - 4, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca - 4';
- h. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder h en i zijn toegestaan;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een amusementshal, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- l. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichtingen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1 onder a, voor detailhandel op de verdiepingen van percelen, waarvan de begane grondlaag voor een andere functie in gebruik is dan detailhandel;
- b. lid 5.1 onder c, onder 1, juncto lid 5.5 onder a, voor het toestaan van wonen op de begane grond, met dien verstande dat deze functie maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond beslaat en niet is gevestigd aan de zijde van de voorgevel en is voorzien van een zelfstandige ontsluiting;

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- c. lid 5.1 onder e, juncto lid 5.5 onder f, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 - 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 - 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 - 3. het bestaande aantal horecavestigingen in de categorieën 1 tot en met 3 binnen de bestemming Centrum - 2 niet toeneemt;
- d. lid 5.1 onder e, juncto lid 5.5 onder f, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2', mits:
 - 1. de horecavestiging (tevens) een voor het publiek toegankelijke ingang heeft in de zuidgevel van het gebouw;
 - 2. aan de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt verbonden dat horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 uitsluitend is toegestaan in samenhang met de uitoefening van daghoreca in de desbetreffende inrichting;
- e. lid 5.1 onder e en f, juncto lid 5.5 onder e, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- f. lid 5.1 onder g, juncto lid 5.5 onder h, voor het toestaan van horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'.
- g. lid 5.1 onder h en i, juncto lid 5.5 onder i, voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 - 1. het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.
- h. lid 5.1 onder k, juncto lid 5.5 onder j, voor het toestaan van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- i. lid 5.1 onder m, juncto lid 5.5 onder k, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen niet toeneemt in het plangebied;
- j. lid 5.1 onder o, juncto lid 5.5 onder l, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

5.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van lid 5.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7 Uitsterfregeling

Het gebruik ten behoeve van een amusementshal als bedoeld in lid 5.1 onder m, mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' wordt gewijzigd in de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' dan wel van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik voor horeca - 4 respectievelijk voor een horecabedrijf gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest;
- b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

Het bepaalde in sublid 5.6.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening met dien verstande dat deze functies op de verdieping(en) uitsluitend zijn toegestaan als deze functies eveneens op de begane grond zijn gevestigd;
- b. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdieping is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
 3. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', waarbij lid 6.1 onder d sub 2 buiten werking blijft;
- e. horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- f. horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- g. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', met dien verstande dat als categorie 3.1-bedrijf uitsluitend een maquettebouwbedrijf is toegestaan;
- i. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met dien verstande dat als categorie 3.2-bedrijf uitsluitend een koffiebranderij is toegestaan;
- j. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën;
- k. seksinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- l. een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- m. sport;
- n. recreatie;
- o. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- p. (fiets)parkeervoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.
- r. additionele voorzieningen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.
- c. De hoogte van de eerste bouwlaag dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;
 2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen.
- d. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan;
- h. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.
- i. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- b. lid 6.2.2 onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
 - 1. de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 - 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 - 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 - 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 - 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- c. lid 6.2.2 onder e, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - 2. de hoogte van de omheining van het dakterras dient maximaal 1,20 meter te bedragen;
 - 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 6.2.2 onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 - 1. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 - 2. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 - 3. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 - 4. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 - 5. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen.
- e. lid 6.2.2 onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Het gestelde in lid 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 6.1 onder i en j zijn toegestaan;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- f. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- g. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- h. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van amusement, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van studentensociëteiten;
- l. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichtingen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 onder d juncto lid 6.1 onder g, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 3. het bestaande aantal horecavestigingen in de categorieën 1 tot en met 3 binnen de bestemming Gemengd - 1 niet toeneemt;
- b. lid 6.1 onder d en e, juncto lid 6.5 onder f, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- c. lid 6.1 onder f, juncto lid 6.5 onder h, voor het toestaan van horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'.
- d. lid 6.1 onder g, h en i, juncto lid 6.5 onder c, voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- e. lid 6.1 onder c, juncto lid 6.5 onder i, voor het vestigen van detailhandel, met dien verstande dat het:
 - 1. of een uitbreiding van een detailhandelsvestiging binnen de bestemming Centrum - 1 of Centrum - 2 betreft, grenzend aan de bestemming Gemengd - 1;
 - 2. of een detailhandelsvestiging betreft dat vanwege de kleinschaligheid niet in de Centrum - 1 of Centrum - 2 bestemming kan zijn gevestigd, bijdraagt aan de sfeer en uitstraling van het gebied, in een gebouw dat in de bestaande situatie geschikt is voor commerciële doeleinden;
- f. lid 6.5 onder k, voor het toestaan van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- g. lid 6.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen in het plangebied niet toeneemt;
- h. lid 6.1 onder k, juncto lid 6.5 onder l, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

6.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van 6.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening met dien verstande dat deze functies op de verdieping(en) uitsluitend zijn toegestaan als deze functies eveneens op de begane grond zijn gevestigd;
- b. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat:
 1. wonen, behoudens de entree naar de bovengelegen verdiepingen, niet op de begane grond is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
 2. ten dienste van de functie logies met ontbijt maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- e. horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- f. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- g. bedrijven als bedoeld in categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', met dien verstande dat als categorie 3.1-bedrijf uitsluitend een garagebedrijf is toegestaan;
- h. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën;
- i. seksinrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- j. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- k. (fiets)parkeervoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.
- c. De hoogte van de eerste bouwlaag dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;
2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen.
- d. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan;
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan;
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan;
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- i. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter;
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.2 onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- b. lid 7.2.2 onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
 1. de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- c. lid 7.2.2 onder e, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 2. de hoogte van de omheining van het dakterras dient maximaal 1,20 meter te bedragen;
 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 7.2.2 onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
1. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 2. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 3. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 4. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 5. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen;
- e. lid 7.2.2 onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- d. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4;
- e. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- f. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- g. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder f en g zijn toegestaan;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van amusement, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van studentensociëteiten;
- l. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichtingen.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1 onder d juncto lid 7.5 onder f, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 - 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 - 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 - 3. het bestaande aantal horecavestigingen binnen de bestemming Gemengd - 2 niet toeneemt;
- b. lid 7.1 onder d, juncto lid 7.5 onder e, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- c. lid 7.1 onder e, juncto lid 7.5 onder g, voor het toestaan van horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'.
- d. lid 7.1 onder e en f juncto lid 7.5 onder i, voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.
- e. lid 7.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen in het plangebied niet toeneemt;
- f. lid 7.5 onder k, voor het toestaan van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- g. lid 7.1 onder i, juncto lid 7.5 onder l, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

7.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van lid 7.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen voorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- d. kunst;
- e. een theeschenkerij, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. fiets- en voetpaden;
- g. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ten behoeve van de in lid 8.1, onder d, genoemde functie uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 8.1 bedoelde gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. culturele voorzieningen, waaronder begrepen beurzen;
- c. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. horeca - 1 en horeca - 2, ter plaats van de aanduiding 'horeca';
- e. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. een fiets-/voetgangersverbinding, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2,50 meter, met dien verstande dat de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
- b. De hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen mag maximaal 3 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 meter.

9.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 9.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de roeisport;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. terrassen;
- d. aanlegsteigers;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven hoogte bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 meter.

10.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.3.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover het bestaande parkeervoorzieningen betreft;
- c. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. speelvoorzieningen;
- e. natuurlijke en landschappelijke waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn de bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van bestaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de bestaande hoogte.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden voor parkeren, anders dan de bestaande parkeervoorzieningen.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden oppervlakteverhardingen aan te brengen.

11.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

- a. betrekking hebben op het aanleggen van een oppervlakteverharding met een totale oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- b. het onderhoud of vervanging van bestaande verharding betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. betrekking hebben op een ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke verordening aangewezen monument en daarvoor tevens een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder f, of artikel 2.2, lid 1, onder b. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning voor een monumentenactiviteit).

11.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer en verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ondergrondse parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. terrassen ten behoeve van horecabedrijven;
- e. warenmarkten;
- f. standplaatsen voor straathandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
- g. een kiosk, ter plaatse van de aanduiding 'kiosk';
- h. een poffertjessalon, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - poffertjeskraam';
- i. evenementen;
- j. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- k. een ondergrondse toiletvoorziening, voor zover het bestaand gebruik betreft;
- l. aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen voor zover deze zijn bevestigd aan de gevels van bebouwing direct grenzend aan de bestemming Verkeer - Verblijf;
- m. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. De bouwhoogte van een kiosk en een poffertjessalon bedraagt maximaal 3,50 meter;
- c. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter en heeft een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a zijn overbouwingen met een maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a zijn deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen, met een maximale hoogte van 3 meter, dan wel de bestaande hoogte, toegestaan. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.1 onder j, ten behoeve van nutsvoorzieningen op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. lid 12.1 onder g, voor het toestaan van een kiosk op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'kiosk', met dien verstande dat het aantal kiosken niet toeneemt;
- c. lid 12.1 onder h, voor het toestaan van een poffertjessalon op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - poffertjeskraam', met dien verstande dat het aantal poffertjessalons niet toeneemt.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

12.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 12.3.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie:
- b. het straat- en bebouwingsbeeld:
- c. de verkeersveiligheid:
- d. de sociale veiligheid:
- e. de milieusituatie:
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. een fiets-/voetgangersverbinding, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- c. een noodtrap van het Groninger Museum;
- d. scheepvaartverkeer;
- e. bermen en groenvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte van de gebouwen maximaal 25 m² mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 meter.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van a de bouwhoogte van de noodtrap van het Groninger Museum maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen gerekend.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 30 m² en een grotere diepte dan 0,30 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 14.4.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 30 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 1 van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 15 Waarde - Beschermd stadsgezicht

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud (en herstel) van de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het gebied.

15.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het Beschermd Stadsgezicht.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal, voor zover het bestaande aantal automaten/amusementshallen in het plangebied wordt overschreden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Woningsplitsing

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overig - woningsplitsing' een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

18.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1:

- a. mits:
 1. de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m²;
- b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

18.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 18.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt, onverminderd het bepaalde in lid 2, in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid

20.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximale maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% of 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

20.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 20.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Binnenstad.

Bijlagen bij de regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
01	01	-	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
15	10, 11	-	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	- conserveren	4.1
152	102	3	- roken	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	verwerking van tabak		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	vervaardiging van textiel		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	19	-	aardolie-/steenkoolverwerk. ind.	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	vervaardiging van chemische producten	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451	2041		Zee-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	vervaardiging van producten van rubber en kunststof		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	222	2	- met fenolharsen	4.2	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	23	-	vervaardiging van glas, aardewerk, cement, kalk- en gipsproducten		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	2351	0	Cementfabrieken:		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:		
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:		
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	Z
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
				Z
27	24	-	vervaardiging van metalen	
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	Z
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	vervaardiging van machines en apparaten		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoorcomputers en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-	vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers		
34	29				
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-			
37	38	-	voorbereiding tot recycling		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	winning en distributie van water		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	-	bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
51	46	-		
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalartsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	4.2
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
60	49	-	vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	computerservice- en informatietechnologie	

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	speur- en ontwikkelingswerk	
731	721	-	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	overige zakelijke dienstverlening	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	onderwijs	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant	u.	uur
<	kleiner dan	d.	dag
>=	groter dan of gelijk aan	w.	week
cat.	categorie	j.	jaar
e.d.	en dergelijke	Z	zoneringsplichtig
kl.	klasse		
n.e.g.	niet elders genoemd		
o.c.	opslagcapaciteit		
p.c.	productiecapaciteit		
p.o.	productieoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	1
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd



GRONINGEN
gemeente Groningen

BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .



BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

INGEVOLGE ARTIKEL 20 VAN DE MONUMENTENWET

GRONINGEN
gemeente Groningen

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van de binnenstad van Groningen als beschermd stadsgezicht.

Het beschermde stadsgezicht omvat het op bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekeningnummer D87) door een stippellijn omgrensd gebied.

Publikatie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Februari 1988.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

Inleiding

Het beschermde stadsgezicht omvat in hoofdlijnen het binnen de 17de-eeuwse vesting gelegen gebied, inclusief een laat-19de-eeuwse singel- en parkaanleg.

Hoofdelementen in de ruimtelijke opbouw zijn het overwegend noord-zuid gerichte stratenpatroon, het haaks daarop centraal gelegen samenstel van pleinen, de diepenring, de planmatige 17de-eeuwse noordelijke stadsuitbreiding en de tot plantsoen of singels getransformeerde voormalige vestingwerken aan de noord- en zuidzijde. Hoewel de stad in essentie een heldere structuur kent, is er door een veelheid aan - op zichzelf geringe - afwijkingen in het patroon sprake van een grote ruimtelijke diversiteit. Het bebouwingsbeeld is overwegend samenhangend en historisch waardevol, behoudens enkele gebieden waar door reconstructie of functieverlies sterke wijzigingen hebben plaatsgevonden.

Een groot deel van de binnenstedelijke bebouwing, waaronder enige honderden woonhuizen en verscheidene kerken en gestuiven die als monument zijn beschermd, bezit nog geheel of gedeeltelijk een historisch waardevolle karakteristiek.

Het zijn deze kenmerken en kwaliteiten die het hoofdmotief vormen voor het besluit de binnenstad van Groningen aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

Ontstaan en ontwikkeling

De stad Groningen is gesitueerd op het noordelijk uiteinde van de Hondsrug. Deze zuidoost-noordwest lopende zandrug, een resultaat van landijsstuwing, wordt ter plaatse aanvankelijk aan weerszijden begrensd door moeilijk toegankelijke veen- en kleigebieden. Direct langs de westzijde van de rug stroomt het riviertje de A en aan de oostzijde, op enige afstand, de Hunze. (zie fig. 1).

Deze natuurlijke afwateringen verenigen zich in het kleigebied ten noorden van de Hondsrug tot het Groninger- of Reitdiep en vormen zo een directe verbinding met zee. Bij vloed wordt het water zo hoog opgestuwd dat de rivier vanaf Groningen bevaarbaar is. De rug zelf levert een goede wegverbinding op naar het oosten en het zuiden, terwijl in noordelijke richting de verbinding tot in het terpengebied doorloopt.

Deze combinatie van verbindingen vormt de basis voor de ontwikkeling van een oorspronkelijk agrarische nederzetting tot een bestuurlijk en economisch centrum voor de wijde omgeving.

Ondanks de ligging op een natuurlijke hoogte heeft de nederzetting

in een vroeg stadium enige kunstmatige ophoging gekend. Uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat in ieder geval een deel van de oude nederzetting met organisch materiaal is verhoogd. Gezien de geomorfologische uitgangssituatie is er geen aanleiding deze ophoging in verband te brengen met de wierdedorpen uit het noordelijker gelegen kleigebied, temeer daar de huidige nederzetting enig stedsbouwkundig kenmerk van een terpenzetting ontbeert. Veeleer lijkt de huidige opbouw verklaard te kunnen worden wanneer wordt uitgegaan van een ontwikkeling vanuit een oorspronkelijk esdorp. Niet alleen is op de Hondsrug, ook op het Groningse deel daarvan, deze nederzettingvorm algemeen voorkomend, ook de verschillende verhogingen ten noorden en ten zuiden van de Grote Markt kunnen duiden op aldaar gelegen esgronden. Daarnaast wordt in oude teksten gewag gemaakt van de noord- en de zuides binnen de nederzetting Groningen.

Aldus komt het beeld naar voren van een esdorp waarvan de agrarische bebouwing rondom de Grote Markt is gesitueerd met ten noorden en ten zuiden daarvan de essen. Het stratenpatroon omvat dan twee paar noord-zuid gerichte wegen (Boterlingestraat-Herestraat en Ebbingestraat-Oosterstraat) naar de essen, die tevens deel uitmaken van de doorgaande route over de Hondsrug. Voorts loopt een weg (Poelestraat) naar de hooilanden aan de oostzijde van de zandrug en een verbinding in westelijke richting naar de bouw- en lager gelegen hooilanden aan de zijde van de A.

De oudste sporen van bewoning in de huidige binnenstad zijn bij opgravingen aan de noordzijde van het Martinikerkhof nabij de voormalige St. Walburgkerk gevonden. Zij duiden op bewoning gedurende de tweede en derde eeuw na Christus. Continuïteit van bewoning vanaf dat tijdstip tot aan het begin van de Middeleeuwen is nog niet aanwijsbaar gebleken. De daaropvolgende woonsporen dateren uit het einde van de zevende eeuw en zijn opgegraven in de omgeving van de Martinikerkerk en aan de zuidzijde van de Grote Markt. De smalle huizen of hoeven, waarvan restanten zijn aangetroffen, zullen deel hebben uitgemaakt van de toentertijd bestaande agrarische nederzetting.

Van belang voor de verdere geschiedenis van de stad is de schenking door de Duitse keizer Hendrik III van landerijen in de 'Villa Cruoninga' aan de St. Maartenskerk te Utrecht in het jaar 1040. Deze schenking dient te worden gezien in het licht van de dan snel groeiende

Stichtse invloed in Noord-Nederland. Eerder (944) heeft de Utrechtse bisschop het jachtrecht in Vollenhove verworven, nadien krijgt deze het bezitsrecht over het graafschap Drenthe. Onder het bewind van bisschop Barnolf vindt, vermoedelijk tussen 1040 en 1046, de bouw van de St. Walburgkerk plaats, waarschijnlijk op een deel van het geschonken terrein in de 'villa'. De bouw van een dergelijk, zeer aanzienlijk, tufstenen kerkgebouw in het verafgelegen Groningen kan zonder twijfel worden gezien als een teken van de wereldlijke en kerkelijke macht in het uiterste randgebied van de bisschoppelijke heerschappij. Het gebouw dat blijken zijn opmerkelijke ronde bouwvorm tevens een verdedigingsfunctie bezat, dient ter bevestiging van de Stichtse macht ten opzichte van andere potentiële heersers. Het terpengebied geldt in de 11de en 12de eeuw als relatief dichtbevolkt en welvarend, kortom een aantrekkelijk bezit voor de bisschoppen van Utrecht, Münster of Osnabrück. De beide laatstgenoemde zijn dan ook inderdaad de heersers over grote delen van het tegenwoordige provinciegebied. In het gebied van de nederzetting Groningen is dan een prefect aangesteld, die in naam van de Utrechtse bisschop de landsheerlijke rechten uitoefent. Hoewel hierover geen duidelijke gegevens bestaan, ligt het in de rede dat aan het bestuurlijke centrum tevens een hof verbonden is. Het gebied van het Walburg- en Martinikerkhof is dan ook primair als een bestuurlijke en militaire zone te beschouwen, in tegenstelling tot het aangrenzende gebied van de Grote Markt dat in die tijd door de agrarische functie wordt gekenmerkt.

De gunstige ligging aan het uiteinde van de Hondsrug temidden van een lager gelegen omgeving heeft ertoe geleid dat met de algemene opleving van de handel in de 12de en de 13de eeuw nabij de in Groningen aanwezige en wellicht daartoe verbeterde waterlopen een handelsnederzetting ontstaat. Hoewel de aanwezigheid van het bestuurlijke machtscentrum zeker aan de ontwikkeling van de handelsnederzetting zal hebben bijgedragen, vormen vooral de landwegen over de zandrug en de relatief goede bereikbaarheid van de zee de voorwaarden voor doorvoer en handel over grotere afstand. Op regionale schaal gezien is de ligging op de overgang tussen de zandgronden van het graafschap Drenthe waar de akkerbouw overheerst, en de lager gelegen klei- en veengronden van de Friese landen waar veeteelt wordt bedreven, gunstig voor de verhandeling van lokale producten.

De handelsrelaties van het oude

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

Groningen strekken zich reeds vroeg uit tot Keulen, Utrecht, Slaeswijk, Herbrun (s.d. Eems) en Oost-Friesland.

Vermoedelijk vormt de stad in de 11de eeuw reeds het belangrijkste regionale marktcentrum in het noorden. De nijverheid is alleen van lokale betekenis; in de 12de eeuw is er nog sprake van enige lakenindustrie, die in de 13de eeuw echter verdwenen blijkt te zijn.

Naast de bestuurlijke functie zijn het vooral de toegenomen handelsactiviteiten die de snelle ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van de nederzetting bepalen en er zorg voor dragen dat de stad rond 1200 al een omvang heeft die, naar wordt aangenomen, slechts weinig kleiner is dan het terrein tussen de huidige diepen.

Tekenend voor de toenemende macht van de Groninger handelsstand zijn de veelvuldige twisten die in de 12de eeuw met de prefect plaatsvinden, alsook het gegeven dat de stad nooit officieel stedsrechten heeft verworven, maar dat de kooplieden die zichzelf hebben toebedeeld. Onderdeel daarvan vormt een omwalling die ondanks een verbod daartoe van de bisschop rondom de nederzetting wordt aangebracht.

Over de feitelijke ruimtelijke ontwikkeling van de nederzetting gedurende de periode tussen 1000 en 1200 is weinig bekend. Het beloop van de oudste stadsomwalling, vermoedelijk een lage aarden wal versterkt met een palissade en omgrensd door een gracht, volgt globaal een lijn gelegen langs de Vishoek, de Muurstraat, de Hofstraat, de Schoolstraat, de Carolieweg en vervolgens langs de noordzijde van de Nieuwstad. Onduidelijk is of de A reeds van het begin af binnen de omwalling heeft gelegen, dan wel onderdeel van die begrenzing heeft uitgemaakt, waarbij de oever tot aan de plaats van de A-kerk reikte. De tegenwoordige oever is echter al in een vroeg stadium aanwezig, getuige 13de-eeuwse bebouwingssporen die in panden aan het Hoge der A zijn aangetroffen (zie fig. II).

In de dan tot stand gekomen nederzetting wordt de ruimtelijke opbouw in sterke mate bepaald door een drietal hoofdelementen: de Grote Markt, de Vismarkt en het noord-zuid gerichte stratenpatroon ter weerszijden daarvan.

De centraal gelegen Grote Markt, een in hoofdopzet min of meer rechthoekig plein, wekt licht de indruk het produkt van een bawuste aanleg te zijn. Wanneer evenwel de aldaar gesitueerde pré-stedelijke agrarische nederzetting in beschouwing wordt genomen, alsmede het gegeven van de doorgaande noord-

zuid routes die niet in elkaars verlengde op de centrale ruimte aansluiten, dan ligt een minder planmatige ontstaansgeschiedenis voor de hand. Ook het opmerkelijk gebogen beloop van de zuidelijke pleinwand, in tegenstelling tot de nagenoeg rechtstendige noord- en oostzijde, geeft een aanwijzing in deze richting.

In de noordoostelijke hoek van de Markt is de, oorspronkelijk houten, 13de-eeuwse dorpskerk gewijd aan St. Martinus gelegen. De oudste vermelding dateert van 1215. De kerk vormt spoedig daarna de moederkerk voor de stad en haar omgeving voor zover dat gebied behoort tot het bisdom Utrecht. Als zodanig is ook de ligging tussen de Grote Markt en het St. Walburgkerkhof kenmerkend als schakel tussen enerzijds het landsheerlijke gezag gesitueerd in het gebied rondom de St. Walburgkerk en anderzijds het lokale bestuur dat op de Grote Markt is gehuisvest.

Het gebied van de, zuidwestelijk van de Grote Markt gelegen, langgestrekte Vismarkt kan worden gekenmerkt als de hiervoor genoemde handelsnederzetting. Bepalend is de aanwezigheid van de rivier de A, die mogelijkheden biedt voor vervoer over grotere afstand. Aan de hand van archeologische aanwijzingen wordt verondersteld dat althans een deel van het terrein als havenkom heeft dienstgedaan. Onduidelijk blijft echter de mogelijke ligging en de datering van de periode waarin deze gegraven of gedempt zou zijn.

Al vroeg, vóór 1227, heeft de handelsnederzetting een eigen kapel die verheven wordt tot parochiekerk gewijd aan St. Nicolaas, beschermheilige van schippers en kooplieden. Deze kerk, op grond van zijn ligging Onze Lieve Vrouwe ter Aa-kerk en later A-kerk genoemd, is dan reeds gesitueerd op de huidige standplaats die ofwel een uitsparing is van de gegraven haven danwel een reeds vroeg ten behoeve van andere doeleinden opengehouden gebied. Na dawning van de haven en/of wijziging van het beloop van de A verplaatsen de met de handelsvaart samenhangende activiteiten zich naar het ter weerszijden van het huidige beloop gelegen Hoge en Lage der A.

De derde belangrijke component van de ruimtelijke structuur is het stratenpatroon ten noorden en ten zuiden van de Grote Markt en de Vismarkt. Kenmerkend is vooral het sterk noord-zuid gerichte karakter, terug te voeren op zowel de ligging op de Hondsrug die de natuurlijke gelegenheid bood voor de doorgaande noord-zuid verbinding, als op lokale verbindingen tussen de oorspronkelijke agrarische nederzetting en de bijbehorende landbouw-

gronden. In dit patroon wordt het gebied ten zuiden van de markten het meest intensief doorsneden door vrijwel rechte, evenwijdig aan elkaar en op ongeveer gelijke onderlinge afstand lopende straten. Hiervan vormen de Herestraat en de Oosterstraat de belangrijkste, doorgaande verbindingen; de aangrenzende straten wekken de indruk aan de achterzijde van de erven ontstaan en derhalve secundair te zijn. Bij de meer westelijk gelegen straten is dit onderscheid echter minder duidelijk aanwezig. Dat de stratenbundel ten zuiden van de Grote Markt reeds in een vroeg stadium van belang was, moge blijken uit een 13de-eeuwse keilbestrating die als oudste wegverharding onder de Gelkingestraat is aangetroffen. Ten noorden van de markten komt een vergelijkbaar, hoewel minder regelmatig, stratenpatroon voor waarbij de Boteringe- en Ebbingestraat de primaire verbindingen vormen. Doordat in het tussenliggende gebied straten met secundaire kenmerken ontbreken, is de onderlinge afstand hier ongeveer twee maal zo groot als in het zuidelijke stadsdeel. Met uitzondering van de Kijk in 't Jatstraat zijn de overige straten eigenlijk alle korte, smalle, soms bochtige, ondergeschikte verbindingen.

Opvallend in de dan tot stand gekomen stad is de relatief onbeteekenende positie die de St. Walburg als militair-bestuurlijk centrum in stedsbouwkundig-structurele zin inneemt: aan de periferie van de toenmalige stad, buiten het directe bereik van de belangrijkste routes die alle naar de Markt en de haven leiden. Deze positie vormt een duidelijke ruimtelijke aanwijzing voor de verschuiving van het zwaartepunt van de stedelijke ontwikkeling in westelijke richting ten gevolge van de zich wijzigende machtsverhoudingen. De verzwakte positie van de prefect blijkt ook als rond 1251 de stad door Ommelanders wordt belegerd en ingenomen, waarna behalve slachting van de vestingwerken ook het gedwongen vertrek van de prefect volgt. Gedurende de tweede helft van de 13de eeuw verschuift dan de bestuursmacht steeds meer naar de stedelijke handelsbevolking. Deze toenemende macht van de burgerij blijkt onder meer als reeds in 1260 weer gewerkt wordt aan het herstel van de omwalling.

De overzeese handel van de stad blijft tot circa 1400 bestaan, en loopt daarna terug onder invloed van de Friese oorlogen van Hertog Albrecht van Holland, de oplaziende Schieringer- en Vekopertwisten en de zich geleidelijk wijzigende richting van de handelsbewegingen. Het verminderde belang van de overzeese handelsbe-

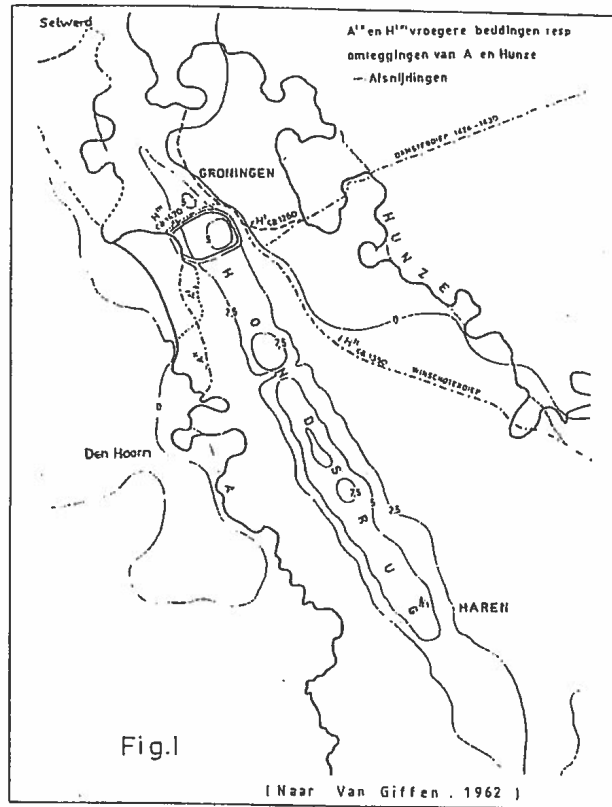
Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing ...

trekkingen blijkt ook uit het feit dat, hoewel de stad volgens eigen zeggen 'van ouds' al lid is, zij pas in 1442 na herhaaldelijk aandringen deel gaat uitmaken van het Hanzeverbond. Op dat moment echter ligt het zwaartepunt van de handelsactiviteiten al bij de regionale marktfunctie, die door de stedelijke overheid met voortvarendheid is uitgebouwd getuige de sterke toename van het aantal week- en jaarmarkten.

Hoewel er formeel nog een onderhorigheid aan de Bisschop van Utrecht bestaat, is rond 1440 het stadsbestuur feitelijk autonoom. De macht van Groningen over de Ommelanden leidt door het minder voorkomen van de gebruikelijke veten tussen de regionale landheren tot een periode van relatieve rust en voorspoed. Steeds meer slaagt de stad erin greep op het omringende platteland te krijgen en de handel aan zich te binden. In de loop van de 15de eeuw raken de landstreken het Gorecht en het Oldambt onder de jurisdictie van de stad, in 1472 wordt het rechtscollege van de Ommelanden in de stad gevestigd. In de 16de eeuw bezit in deze regio alleen Groningen het stapelrecht, het bierprivilege en het recht tot het hebben van gilden. De stad sluit handelsverdragen af met Friese steden en gaat in 1557 zelfs zover het handeldrijven in de Ommelanden te verbieden.

Toch is de 16de eeuw ten gevolge van de vele schermutselingen en oorlogen economisch niet onverdeeld gunstig. Deze periode loopt ten einde wanneer, na een belegering door de Staatse troepen de stad in 1594 wordt ingenomen. Op aandringen van de Ommelanden wordt dan het stapelrecht en daarmee de economische machtspositie van Groningen enigszins ingeperkt. Daarnaast wordt in datzelfde jaar het zogenaamde Tractaat van Reductie vastgesteld, dat bepaalt dat Stad en Ommelanden voortaan één provincie vormen, opgenomen binnen de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden.

De geschatte periode van functionele en bestuurlijke ontwikkeling heeft een duidelijke neerslag in de ruimtelijke opbouw van de stad gekregen. In het gebied ten oosten van de stad vindt een groot aantal waterbouwkundige wijzigingen plaats, waarbij zowel verdedigings- als handelsoverwegingen een rol lijken te hebben gespeeld. Rond 1260 wordt een gegraven verbinding tot stand gebracht met de op enige afstand van de stad lopende Hunze. Hiermee wordt een deel van het Hunzewater langs de oostelijke stadsgracht gelaid en vervolgens nabij de Oude Ebbingepoort in noordelijke richting afbuigend weer in de oorspronkelijke rivierbedding



teruggevoerd, ongeveer via het beloop van het latere Boterdiep. Ten behoeve van de turfvaart vanuit de zuidoostelijk gelegen veengebieden wordt deze omleiding van de Hunze rond 1350 verbeterd met de aanleg van het Schuitendiep dat vanaf Waterhuizen rechtstreeks naar de zuidoostkant van de stad leidt. Het vervallen van het oude Hunzebeloop maakt het mogelijk het Damsterdiep, waarvan de aanleg vanaf 1424 plaatsvindt, tussen de stad en Ten Post (Muda) te graven waardoor een rechtstreekse vaarverbinding met Fivelingo en, via de sluisen bij Delfzijl, de Eems tot stand komt.

In het stadsbeeld verschijnen in de 13de eeuw, zoals in veel middeleeuwse steden, kloosters en gasthuizen. Het oudste hiervan, het Heilige Geest Gasthuis dat voor het eerst in 1267 wordt genoemd, ligt in het gebied ten zuiden van de markten tegen de toenmalige stadswal. De overige 13de-eeuwse geestelijke instellingen zijn gesitueerd in het ruimer opgezette noordelijke stadsdeel; hiertoe behoren het Minderbroedersklooster

en het Vrouw Menolda- en het Vrouw Sywenconvent, alle gelegen tussen Boteringestraat en Kijk in 't Jetstraat, en het Jacobijnerklooster ten oosten van de Ebbingestraat.

In de 14de eeuw wordt op de thans nog steeds als zodanig in gebruik zijnde lokatie een nieuw raadhuis gebouwd, waarvan de oudste vermelding van rond 1310 dateert. Gedurende de 15de eeuw verkrijgen de beide parochiekerken vrijwel hun huidige omvang; de A-kerk tussen 1425 en 1466, de Martinikerk tussen 1469 en 1482. Rondom de markten verschijnen stenen behuizingen ten behoeve van de koopmans- en bestuurdersgeslachten, terwijl de marktpleinen zelf in de jaren 1446-'48 met veldkeien worden bestraat. In de loop van dezelfde eeuw wordt nog een aantal nieuwe gasthuizen gesticht, waarvan het St. Geertruids- en het Jacob en Annagasthuis nog op de oorspronkelijke plaats bestaan.

De verbeteringen aan de vestingwerken vanaf de 13de tot het midden van de 15de eeuw gaan slechts in

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

geringe mate gepaard met vergroting van het stadsgebied binnen de wallen. Alleen rond 1337, wanneer de stad van een stenen ommuring wordt voorzien, vindt er een geringe uitbreiding in zuidoostelijke richting plaats. De wal wordt daarbij verlegd naar de (huidige) Burchstraat/Bruine Rulterstraat om vervolgens weer op de Torenstraat aan te sluiten (zie fig. 1). Het beloop en de naamgeving van de Nieuwstad, aangelegd in 1348, alsmede de merkwaardige verspringing in de zuidelijke begrenzing van het Pelstergasthuiscomplex vormen thans nog herkenbare verwijzingen naar deze stadsuitleg. Rond 1470 wordt, vanwege militaire dreiging van Bourgondische zijde, een nieuwe hoge aarden wal aangelegd, aan de noordzijde direct buiten de daar aanwezige stenen stadsmuur, aan de zuidzijde op enige afstand zodat alleen daar de stad wordt uitgelegd. De nieuwe wal komt dan langs de lijn van de huidige zuidelijke binnensingels te liggen. Dit nieuwe stadsdeel, dat door het handhaven van de middeleeuwse stadsmuur met de bijbehorende gracht ter plaatse van het latere Zuiderdiep vanuit de oude stad slecht bereikbaar is, raakt slechts langzaam bebouwd.

Door de aanleg van de nieuwe omwalling wordt het aantal poorten van zes tot acht vergroot door de toevoeging van de Kranespoort in het noordwesten in 1471 en de Steentilpoort in het zuidoosten in 1517.

In de loop van de 16de eeuw worden verscheidene verbeteringen en versterkingen van de vestingwerken aangebracht, waarbij echter de ligging van de omwalling in hoofdzaak ongewijzigd blijft. In samenhang met een van deze verbeteringen wordt rond 1523 de noordelijke stadsgracht aanmerkelijk verbreed en verdiept, zodat vanaf dan het water van de Hunze, dat reeds via het Schuitendiep naar de stad werd gevoerd, daarlangs rechtstreeks naar het Reitdiep afstroomt. Van dit Noorderdiep, dat in verband met zijn afwateringsfunctie de naam Lopende Diep krijgt, ontwikkelt het westelijk deel zich tot een tweede haven naast het Hoge der A.

Ter versterking van de centrale positie van de stad worden ook de waterverbindingen in westelijke en oostelijke richting verbeterd: het Hoendiep, de trekvaart naar Leeuwarden, wordt in de jaren 1569-1570 gegraven, terwijl het Damsterdiep rond 1574 door een sluis verbonden wordt met het Schuitendiep en in 1598 ten behoeve van de scheepvaart uitgediept.

De, zoals eerder aangegeven, in politiek opzicht woelige 16de eeuw brengt op defensief terrein nog een aantal wisselende ruimtelijke

veranderingen met zich mee. De opeenvolgende wereldlijke heersers laten elk aan de zuidzijde van de stad een dwangburcht bouwen. Tussen 1506 en 1515 staat ter plaatse van het huidige politiebureau aan de Rademarkt het dwangkasteel van Graaf Edzard van Oost-Friesland, terwijl tussen 1570 en 1577 wordt gebouwd aan het omvangrijke kasteel dat op bevel van Alva direct voor de Herepoort wordt gelegd.

In dit verband dient ook de dwangburcht te worden genoemd die tussen 1600 en 1611 op bevel van de Staten-Generaal aan de zuidzijde van de stad voor de Oosterpoort heeft gelegen. Met uitzondering van het beloop van de Raam- en Prinsenstraat, waarvan het beloop de ligging van de noordelijke bastions van het Spaanse kasteel ter weerszijden van de Herestraat aangeeft, hebben de drie dwangburchten geen blijvende invloed op de stadsplattagrond uitgeoefend. Wel bevestigen ze het militaire belang van de vesting Groningen.

De ontwikkeling in de bestuurlijke verhoudingen gedurende deze periode is van invloed in de omgeving van het Martini- en St. Walburgerkhof. Zo wordt in 1509 het Rechthuis gebouwd aan de voet van de Martinitorren, op de grans tussen het stedelijk centrum op de Grote Markt en het kerkelijk grondgebied van het Martiniekerkhof.

Wanneer Groningen in 1568 een zelfstandig bisdom wordt, betreft de eerste bisschop het huis van de Broeders des Gemeenen Levens aan de noordoostzijde van het St. Walburgerkhof. De kort daarop volgende Reformatie brengt echter met zich mee dat de bisschoppelijke vestiging gaat dienen als huisvesting voor de Nederlandse stadhouders, waardoor het gebouwencomplex onder de naam Prinsenhof bekend raakt. Aan de oostzijde van het Martiniekerkhof wordt het gebouw van de St. Maartensschool, die reeds in de 14de eeuw wordt genoemd, na de secularisatie tot provinciehuis omgebouwd.

Met deze ontwikkelingen is aan het einde van de 16de eeuw in hoofdzaak de huidige structuur van het oudste deel van de binnenstad vastgelegd, getuige ook het door Jacob van Deventer rond 1565 vervaardigde kaartbeeld (fotobijlage, afb. 1). Deze kaart geeft een duidelijk beeld van de door een vloeiend verloopende ommuring met bijbehorende gracht begrensde middeleeuwse stadskern met aan de zuidzijde daarvan de nog slechts gedeeltelijk bebouwde 15de-eeuwse uitleg. De regelmaat van het noord-zuid gerichte stratenpatroon in het oudste stadsdeel komt sterk tot uiting met als belangrijkste afwijkingen daarvan de gebieden ten

noordoosten van de Grote Markt en ten noordwesten van de Vismarkt. Een bijzondere plaats in dit patroon wordt ingenomen door het kleinschalig verkavelde blok tussen Grote Markt en Vismarkt, waarin de hoofdrichting wordt bepaald door het verlengde van de hoofdroutes Herestraat en Boteringestraat met dwars daarop enkele verbindingen naar de beide markten. Dit bebouwingsblok vormt daardoor een knooppunt in de oost-west gerichte marktenreeks en één van de doorgaande noord-zuid routes over de Hondsrug.

Ook geeft de kaart van Van Deventer een inzicht in de structuur van de watergangen rondom de stad. Langs de oostzijde, buiten de stadsgracht, loopt het Schuitendiep waarvan het verlengde in noordelijke richting, het Selwerderdiep, zijn functie grotendeels heeft afgestaan aan het noordelijk deel van de stadsgracht. De A, gedeeltelijk binnen de stad lopend, heeft nog een aanzienlijke breedte: ter hoogte van de Turftorenstraat is zelfs een eilandje aanwezig. Het Lage der A op de westelijke oever is dan nog een nauwelijks tot ontwikkeling gekomen smalle strook grond.

Buiten de omwalling bevindt zich losse bebouwing langs de land- en waterwegen die naar de stad voeren, zoals bij het verlengde van de Ebbinge- en Boteringestraat, het Selwerderdiep, Damsterdiep en Schuitendiep en de Here- en Oosterweg. Een sterke concentratie van dergelijke voorstedelijke bebouwing, met een zelfstandig ontsluitingspatroon van evenwijdige gangen, ligt aan de oostzijde tussen de Poele- en de Steentilpoort. Deze bebouwing, bekend als het Schuitenschuiverskwartier, dankt zijn ontstaan vooral aan de opgekomen turfvaart op het Schuitendiep.

Nadast Stad en Ommelanden in de Republiek zijn opgenomen volgt een inperking van het stapelrecht op grond waarvan Groningen zijn economische centrumpositie mede had kunnen uitbouwen. Desondanks zet de op de handel gefundeerde welvaart uit de 16de eeuw zich in de 17de eeuw aanvankelijk voort. Dit komt ook tot uiting in de verbeteringen in de infrastructuur die het stadsbestuur in die periode zowel binnen als buiten de stad laat uitvoeren. Zo wordt de voormalige gracht langs de zuidkant van de middeleeuwse stad getransformeerd tot het Zuiderdiep/Kattendiep, waarvan de aanleg tussen 1616 en 1637 plaatsvindt. In aanvulling op het oude stratenpatroon wordt een aantal nieuwe verbindingen aangelegd: de Hoogstraat tussen Herestraat en Gelkingestraat in 1600 en de Zwanestraat over het terrein

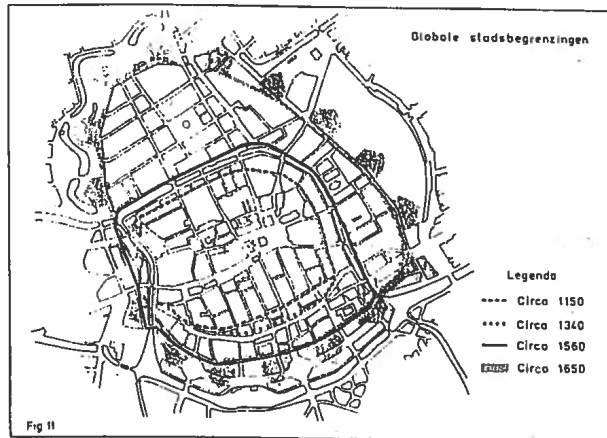
Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

van het voormalige Minderbroedersklooster in 1610.

De verbindingen met de wijdere omgeving worden aan de noordzijde verbeterd door het doortrekken van het Boterdiep via het oude Salverdiep tot in de stad, in zuidoostelijke richting door het verlengen van het Schuifendiep, aanvankelijk tot Zuidbroek en in 1637 tot aan Winschoten. De aanleg van dit Winschoterdiep is van betekenis voor een nieuwe bedrijfstek die de stad aan zijn activiteiten toevoegt en op grote schaal tot ontwikkeling brengt, namelijk de turfsteekij en de daarmee samenhangende turfvaart en -handel. Daartoe zijn vanaf het begin van de 17de eeuw omvangrijke delen van de veenmoerassen ten oosten van de Hondsrug aangekocht en in exploitatie genomen. Ook participeert de stad in de 17de en 18de eeuw enkele malen in de aanleg van polders aan de noordkust van de provincie.

Onder invloed van deze ondernemingslust bereikt Groningen in de eerste decennia van de 17de eeuw een redelijke mate van welvaart, vooral door de verhandeling van agrarische producten vanuit de omgeving en de daaraan verbonden activiteiten. Opgeven uit deze periode doen blijken dat de nijverheid binnen Groningen, met uitzondering van de bierbrouwerijen aan de A, van ondergeschikt belang is. Vanaf het midden van de 17de eeuw echter verschuift het zwaartepunt van de stedelijke economie van de handel en de daaraan verbonden accijnshoofden naar de exploitatie van de in omvang toenemende stadsbezittingen in de veen- en poldergebieden.

De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen van de stad aan het begin van de 17de eeuw vloeien echter niet voort uit economische, doch uit militaire motieven. De hernieuwde Spaanse dreiging, onder meer door de inval van De Spinola in Twente, en de aanwijzing als frontierstad door de Staten-Generaal spoedig nadat de stad in 1594 definitief naar de Staatse zijde is overgegaan leiden tot het plan de verzwakte 15de-eeuwse omwalling te vervangen door een nieuw verdedigingsstelsel. Naast het bij het stadsbestuur levende economisch optimisme, zijn de benodigde ruimte voor de legering van een groot garnizoen en het voor een doeltreffende verdedigingslinie gewenste regelmatige beloop verklarend voor de omvang van de uitgeoefde nieuwe uitleg, die vrijwel een verduubeling van het stadsoppervlak betekent. In nauw overleg met Prins Maurits wordt door meester Hillebrandt Smidt een verbeteringsplan voor de fortificaties ontworpen dat, na verbeterd en aangevuld te zijn door de onderbouwmeester van de



stad, Garwer Peters, tussen 1608 en 1624 tot uitvoering wordt gebracht. Het nieuwe verdedigingsstelsel is opgebouwd uit een 7000 meter lange zware aarden wal, met onderwal en natte gracht, en omvat zeventien bastions, ook wel dwingers genoemd, zeven poorten en vijf waterpoorten.

Hoewel aan de oostzijde het Schultenschuiverskwartier ten noorden van het Damsterdiep binnen de nieuwe omwalling wordt opgenomen, komt de uitleg van de stad vooral aan de noordzijde tot stand. Een mogelijke verklaring voor deze richting is dat pas tot uitleg van de stad werd besloten nadat een aanvang was gemaakt met de versterking van de zuidzijde waar de aanwezigheid van het Statenkasteel de oude omwalling had verzwakt. Doordat de zandrug waarop de stad ligt zich ten noorden daarvan nog over enige afstand voortzet, leg uitbreiding in die richting voor de hand. Een illustratief beeld van de vergroting van het omwalde gebied geeft de plattegrond van Groningen uit 1616 door Nicolaas van Geelkercken (fotobijlage, afb. 2).

De vormgeving van zowel de fortificaties als van het verkavelingspatroon in de noordelijke uitleg is in sterke mate bepaald door de dan geldende militair-wetenschappelijke denkbeelden over de inrichting van de stad. In deze periode van de Hollandse Renaissance gaan daarbij regels die de ideale schoonheid betreffen samen met bouweconomische principes, waaronder rechtlijnigheid van het stratenpatroon en het in rechthoekige bouwblokken aaneengesloten bouwen in de naar de openbare weg gekeerde voorgevelolijn. Aldus is een regelmatig en oogen-schijnlijk symmetrisch raster van straten ontstaan met drie noord-zuid gerichte hoofdstraten, waarvan de

twee belangrijkste circa zestien meter breed zijn, en dwarsstraten met een breedte van ongeveer twaalf meter. De noord-zuid gerichte essen vormen, getulge de naamgeving, de voortzetting van de binnen de middeleeuwse stad gelegen (Oude) Ebbing-, Boteringe- en Kijk in 't Jatstraat. Hiervan kan alleen het beloop van de – smallere – Nieuwe Kijk in 't Jatstraat, die als enige niet aansluit op een stadspoort, als volledig ontworpen worden aange-merkt; de Nieuwe Boteringestraat volgt globaal het beloop van een voordien bestaande weg over het verlengde van de zandrug, terwijl de ligging van de Nieuwe Ebbingestraat vooral door vestingbouwkundige factoren bepaald lijkt te zijn. De plattegrondkenmerken van de nieuwe uitleg in vergelijking met de oude stad komen duidelijk tot uiting op de kaart van Egbert Haubois uit het midden van de 17de eeuw (fotobijlage, afb. 3).

Binnen de regelmatig opgezette uitleg komen enige verbijzonderingen in de vorm van onbebouwde ruimten voor. Aan de noordzijde van het Lopende Diep wordt ten behoeve van de veehandelen een rechthoekig marktplein aangelegd, de Ossenmarkt, waarvan de Boteringestraat de centrale as vormt. Meer noordelijk, op het hoogste punt van de noordelijke uitleg, is een rechthoekig kerkhofterrein gelegen, aanvankelijk aangeduid als het nieuwe kerkhof van St. Walburg, dat aan een korte zijde door de Nieuwe Boteringestraat en aan de beide lange zijden door twee dwarsstraten wordt begrensd. Hoewel dit kerkhof reeds in 1622 aangelegd en wegens de dan heersende pestepidemie ommuurd wordt, is pas in de jaren 1660-'65 de Nieuwe Kerk op dit terrein gebouwd

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

naar een ontwerp van Coenraet Roeloffs dat geïnspireerd lijkt te zijn door de Noorderkerk te Amsterdam. De op een symmetrisch grondplan gebouwde gelijkarmige kruiskerk, centraal geplaatst op het middelpunt van het kerkhofterrein, en een daarop afgestemd systeem van toegangspaden representeren duidelijk de 17de-eeuwse, geometrische vorm van aanleg.

Aan de oostzijde wordt de noordelijke uitleg begrensd door het doortrokken Boterdiep, dat om waterstaatkundige redenen, in tegenstelling tot zijn voorganger het Selverderdiep, niet in directe verbinding met het Schuitendiep staat. Aan de kop van dit vaarwater ontstaat daarom de 'Steenmarkt', een overslagplaats voor goederen.

Het langs de oostzijde tussen Schuitendiep/Boterdiep en de nieuwe omwalling gelegen, smallere deel van de stadsuitleg kent een minder planmatige opzet; in hoofdzaak is het oudere verkavelingspatroon met de daarin gelegen paden en straatjes gehandhaafd. De enige afwijking hiervan betreft het verlengde van de Poelestraat naar de nieuwe Steentilpoort en het Damsterdiep. Op de kaart van Jacob van Deventer is deze weg in primitieve vorm al aanwezig, zij het met een knik in het beloop en niet rechtstraaks op de Poelapoort aangesloten. De plattegrond van Haubois geeft hier zowel de Oude als de Nieuwe Weg aan.

De Reformatie en de daaruit voortvloeiende overdracht van kerkelijke goederen leidt ook in Groningen tot een aantal ruimtelijke wijzigingen. Zo stort de bij het beleg van 1594 reeds beschadigde en nauwelijks meer in gebruik zijnde St. Walburgkerk in 1611 deels in, waarna in 1627 de stedelijke overheid besluit tot algehele afbraak. Als gevolg hiervan raakt de benaming St. Walburgkerkhof geleidelijk in onbruik en wordt het gehele terrein overeenkomstig de ontstane ruimtelijke situatie uiteindelijk aangeduid als het Martinikerkhof.

Ook de gebouwen van de opgeheven kloosters krijgen een andere bestemming. Het Jacobijnerklooster en het Olde Convent worden tot in de 19de eeuw als weeshuis gebruikt. Een deel van het Minderbroedersklooster vormt samen met het aangrenzende Vrouw Manolda- en Vrouw Sywenconvent gedurende lange tijd de behuizing voor de in 1614 opgerichte Academie of Hogeschool.

Een tweetal instellingen krijgt een plaats aan de Grote Markt: het provinciaal belastingkantoor of Goudkantoor in 1635 en de in 1630 geplande, maar pas in 1664 gebouwde Waag, beide aan het noordwestelijk gedeelte van het plein.

Op de in 1637 voor het eerst uitgegeven vogelvluchtkartaal van Groningen door Egbert Haubois springt de hoge bebouwingsintensiteit van het stedelijk gebied binnen de 16de-eeuwse diepen sterk in het oog. Voorts is op deze stadsplattegrond in vergelijking met de kaart van Van Deventer een aantal ruimtelijke aanpassingen op de overgang tussen het oude en het nieuwe stadsdeel te sfeesbaar. Ten behoeve van goede verbindingen worden op verscheidene plaatsen bestaande straten verlengd waarbij de oude stadsomwalling wordt doorbroken. Dit is onder meer het geval bij de Kijk in 't Jatstraat, de Kattenhage en de St. Jansstraat, maar ook bij de Gelkingestraat en de stratenbundel tussen Vismarkt en Zuiderdiep.

De oostelijke stadsgracht tussen de Ebbingestraat en de Steentilstraat heeft zijn defensieve functie na de aanleg van de nieuwe wal verloren en wordt gedempt, waardoor de aangrenzende panden samen met de nieuwe bebouwing langs de binnenzijde van het Schuitendiep de beschikking krijgen over ruim bemeten binnenterreinen. Hetzelfde is het geval bij de tuin van het Prinsenhof, waardoor echter de reeks van straten langs de binnenzijde van de middeleeuwse stadsmuur wordt onderbroken.

De A is in vergelijking met de situatie uit het midden van de 16de eeuw opvallend smaller geworden, terwijl tevens de westelijke oever, het Lage der A, intensief bebouwd is geraakt. De ruime noordelijke uitleg is op de kaart van Haubois nog slechts weinig bebouwd, met uitzondering van concentraties rondom de Noorderhaven, de Ossenmarkt, de Nieuwe Boteringestraat, de Nieuwe Ebbingestraat en het Boterdiep. Vooral de omgeving van de Ossenmarkt is bij de meer welgestelde burgers in trek voor het stichten van omvangrijke woonhuizen op royale percelen. De op groter afstand gelegen gebieden krijgen echter een extensiever gebruik, zoals het terrein tussen de Grote Kruisstraat, de Grote Rozenstraat en de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat dat in handen komt van de Academie die daar de Hortus Botanicus vestigt.

Het laaggelegen nieuwe oostelijke stadsdeel is, behoudens de omgeving van de Nieuwe Weg waar zich de oudere bebouwing van het Schuitenschuiverskwartier bevindt, nog zeer verlaten, zelfs langs het Schuitendiep komt dan nauwelijks bebouwing voor. Wel is hier een omvangrijk arsenaal, het 'Nieuw Artillery Huys', gelegen.

Doordat tussen 1622 en 1629 op een aantal plaatsen bochtafsnijdingen in het Reitdiep zijn uitgevoerd ter verbetering van de toegankelijkheid

voor zeeschepen – waartoe in 1633 ook de slechts kort tevoren naast de Kranepoort gebouwde waterpoort wordt afgebroken – dringen de eb- en vloedbeweging en het daarbijbehorende brakke water sterker tot in de stad door. Nadat eerst in 1636, mede ter bescherming van de waterkwaliteit voor de brouwerijen langs de A, een schutsluis bij de Vissersbrug wordt gelegd, volgt daarom in 1674 de aanleg van de Grote Spilsluizen in de Noorderhaven waarmee tevens de bevaarbaarheid van het Schuitendiep en de Hunze wordt verbeterd.

Hoewel de tweede helft van de 17de eeuw ten gevolge van de dan intradende langdurige economische stagnatie weinig wijzigingen in de stedelijke structuur meer oplevert, wordt nog een zevental gasthuizen gesticht waarvan drie in de noordelijke stadsuitleg.

Ter verdere versterking van de vesting, die overigens in 1672 afdoende weet stand te houden tegen een belegering door het leger van de bisschop van Münster, wordt tegen 1700 de Linie van Helpman aangelegd ter weerszijden van de Hereweg. Deze op ruim duizend meter ten zuiden van de Herespoort gelegen defensielinie heeft geen ruimtelijke invloed op de stad, zij het dat hierdoor de betekenis van de Hereweg als doorgaande route verder wordt benadrukt ten koste van de door de nieuwe linie doorsneden Oosterweg.

Pas in de tweede helft van de 18de eeuw is weer sprake van een toenemende welvaart, teweeggebracht door een succesvolle omschakeling van veeteelt naar akkerbouw in het noordelijk deel van de provincie. De stad Groningen weet daarbij de graanhandel naar zich toe te trekken en bouwt daartoe in 1774 aan het oostende van het A-Kerkhof een korenbeurs. De turfvaart en -handel krijgen in deze periode nieuwe impulsen door het ontginnen van veengebieden langs de Gronings-Drentse grens die bereikbaar worden via het in 1765 gegraven Stadskanaal. Ook de internationale vrachtwaat neemt dan weer in betekenis toe, waarbij de Groninger handelsvloot niet alleen het Oostzeegebied, maar ook havens als Londen en Bordeaux aandoet.

In de jaren 1802-1810 wordt op de plaats van het oude raadhuys het tegenwoordige stadhuis gebouwd naar een ontwerp daterend uit 1795, dat zelf weer een versoberde versie vormt van het oorspronkelijke plan uit 1774 van Jacob Otten Husly.

Hoewel Groningen tijdens en na de Franse tijd een minder grote terugslag heeft gekend dan de Hollandse steden, vinden ook hier de voornaam-

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

ste economische en ruimtelijke ontwikkelingen eerst in de tweede helft van de 19de eeuw plaats.

Dat de ruimtelijke opbouw van de stad in de eerste decennia van die eeuw nog niet sterk gewijzigd was laat het kadastrale minuutplan van rond 1825 zien (fotobijlage, afb. 4). De plattegrond vertoont een grote mate van overeenkomst met de kaart van Haubois uit circa 1640. De 17de-eeuwse noordelijke stadsuitbreiding blijkt in bijna 2 eeuwen slechts iets dichterbij gebouwd te zijn geraakt, de oostelijke uitbreiding kent nog steeds uitgestrekte onbebouwde terreinen.

Rond het midden van de 19de eeuw, wanneer Groningen als derde handelsstad van Nederland wordt aangemerkt, zijn de groen- en houthandel de belangrijkste pijlers van de stedelijke economie. De industrieën zijn dan voornamelijk van lokaal en regionaal verzorgend karakter; pas na 1880-1890 komt de grote tabaks-, suiker- en confectie-industrie op gang.

De stedelijke en provinciale overheden ondersteunen de opkomende industrialisatie met een verdere verbetering van de infrastructuur. Er worden nog twee kanalen aan het reeds bestaande netwerk van waterwegen toegevoegd. Met de in 1865 gereedgekomen Noord-Willemsvaart zijn de grote rivieren vanaf de stad binnendoor bereikbaar geworden. Het noordelijk deel van deze vaarroute verloopt via de daartoe gekanaliseerde A, waarvoor de benaming Hoornsdediep ingang vindt. Van groter belang blijkt de aanleg van het Eemskanaal, geopend in 1876, waardoor Groningen ook voor de in die tijd grotere zeeschepen bereikbaar wordt. Doordat dit kanaal tevens voorziet in een deel van de afwatering van de provincie, kan de waterbeheersing van het Reitdiep worden verbeterd door de plaatsing van schutsluizen in de monding bij Zoutkamp. De Grote Spilsluizen en de schutsluis in de A binnen de stad kunnen daardoor worden opgeruimd, doch het belang van het Reitdiep als vaarroute is daarmee sterk teruggelopen.

Een tweede infrastructurele verbetering vormt de aanleg van spoorwegverbindingen. Het traject naar Leeuwarden is in 1866 gereed, dat naar Assen en Zwolle in 1870. De ligging van het spoor direct ten zuiden van de vestingwal staat de bouw van een volwaardig station in de weg, zodat voorlopig wordt volstaan met een houten stationsgebouw ten westen van de Hereweg.

De gestage aanwas van de bevolking en de toegenomen economische activiteiten maken dat de vestingwerken steeds meer als een beknellende omgrenzing worden ervaren. Het groeiend aantal verkeers-

bewegingen wordt sterk belemmerd door de nauwe toegangspoorten tot de stad. De sloop van de oude Poelsteepoort en de Binnen-Apoort in 1828 brengt in deze situatie nauwelijks verbetering en in 1859 mag alleen de, in militair opzicht minder belangrijke, A-poort worden afgebroken. Een verzoek van het stadsbestuur om ook de andere stadspoorten te mogen amoveren wordt afgewezen. Pas na het inwerkingtreden van de Vestingwet van 1874 kunnen deze worden afgebroken en de wallen geslecht. Van deze mogelijkheid is vrijwel volledig gebruik gemaakt, slechts een klein deel van de noordelijke stadswal is ervan uitgezonderd.

De ontmanteling van de vesting heeft tot een aantal ingrijpende ruimtelijke wijzigingen geleid, niet alleen ter plaatse van de wallen zelf, maar ook voor de aan de buitenzijde aanliggende gronden. De prijs die de Staat der Nederlanden vraagt voor de voormalige militaire terreinen is zodanig dat de gemeente volstaat met de aankoop van het gedeelte tussen Boterdiep en Reitdiep, dat deels in eigen beheer en deels door de tuinarchitect H. Copijn tot een park in landschapsstijl wordt omgevormd: het Noorderplantsoen. Tussen Reitdiep en Hoornsdediep wordt de buitengracht geheel gedempt en de wal geslecht. Ten noorden van het Hoendiep wordt hier tegen de oude stad aan een woonwijk gebouwd met aan de hoofstraten Westersingel en Kraneweg aanzienlijke bebouwing en in het tussengelegen gebied eenvoudiger woningen. Ten zuiden van de A-weg wordt de Westershaven gegraven en een marktplein aangelegd. Alleen in het beloop van de Melkweg en de bebouwing langs de oostzijde van de Westershaven is hier nog de vorm van een dwinger te herkennen. De overgang van het oude naar het nieuwe stadsdeel is hier slechts afleesbaar uit de verbreding van de straatprofielen waar de A-straat en de Visserstraat overgaan in de A-weg respectievelijk de Verlengde Visserstraat.

Voor de aan de zuidzijde vrijkomende terreinen stelt het stadsbestuur vast dat deze moeten worden verfraaid. De verklaring voor deze keuze is wellicht gelegen in het feit dat daar de hogere zandgronden voorkomen en, samenhangend daarmee, dit gebied reeds lang met een zekere welstand wordt geassocieerd, getuige de royale villabebouwing langs de Hereweg en de tussen de stadsgracht en de Linie van Helpman gelegen lusttuinen. Architect Bert Brouwer wordt aangetrokken om een inrichtingsplan te ontwerpen voor de zuidelijk gelegen strook voormalig vestingterrein. In 1878 keurt de gemeenteraad het plan goed, waarna het in de daaropvolgende jaren

vrijwel ongewijzigd wordt uitgevoerd. De inrichting omvat een singelaanleg bestaande uit twee rijbanen gescheiden door een brede groenstrook, met ter weerszijden van de rijstroken een voetpad. Daar waar deze singel de oude uitvalsroute, de Herestraat, en de vanaf het Zuiderdiep doorgebroken Stationsstraat kruist zijn ruime ronde pleinen aangelegd. Vanaf 1881 vindt bebouwing langs deze singels plaats met aan de stadzijde dicht tegen elkaar staande villa's en herenhuizen en aan de zuidzijde omvangrijke vrijstaande villa's op ruime percelen. Het oostelijk deel van de singel, de Radesingel, is in later tijd bebouwd met ruime woonhuizen van wat minder allure. Bij de singelaanleg is de zuidelijke hoofdgracht vergraven tot een breed verbindingskanaal tussen de nieuwe Westershaven en de Oosterhaven die weer aansluiting geeft op het Eemskanaal. In aansluiting op het singelgebied vindt ook ten zuiden van het nieuwe verbindingskanaal villabouw plaats op een voormalig vestingterrein begrensd door de Hereweg, de Oosterweg en de vroegere buitengracht. Op basis van een ruim opgezet verkavelingsplan komt hier gedurende de decennia rond de eeuwwisseling het Zuiderpark tot stand, bestaande uit een tamelijk losse groepering van diverse vrijstaande en dubbele villa's. Op de onbebouwde gronden aan de oostzijde van de stad wordt de Oostersingel, noordelijker Bloemsingel geheten, aangelegd. Tussen de Oostersingel en de voormalige stadsgracht vinden aanvankelijk geen ontwikkelingen plaats, maar bij de Bloemsingel komt een uitbreiding tot stand van de gasfabriek die in 1854 op het terrein tussen het Boterdiep en de stadswal is gesticht.

In de tweede helft van de 19de eeuw komt het proces van verwinke-ling langs de hoofdstraten en de markten op gang, tegelijkertijd met het migratieproces van de meervermogene stedelingen naar een bosrijke, ruimere omgeving in de nabijheid van de stad. Zo is de Herestraat rond 1850 een chique woonstraat met hier en daar een winkel, een halve eeuw later is de situatie omgekeerd.

Het aanzien van de stad verandert vooral plaatselijk door het verdwijnen van kenmerkende elementen en het verschijnen van nieuwbouw. Zo wordt in 1875 de Waag aan de Grote Markt gesloopt, in 1879 ondergaat het Arsenaal aan de Turfsingel hetzelfde lot en wordt er ook een begin gemaakt met de demping van het Zuiderdiep waarvan de functie door het nieuwe Verbindingskanaal is overgenomen. Als nieuwe elementen verschijnen het Academiegebouw in 1850, het Harmoniegebouw aan de Oude Kijk in 't Jatstraat in 1855 en

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

de huidige Korenbeurs aan de westzijde van de Vismarkt in 1865. Op de door de afbraak van het Arsenaal vrijgekomen ruimte kunnen in 1882 het Stedelijk Gymnasium en in 1883 de Schouwburg worden gebouwd. In 1895 wordt het stationsgebouw naar een ontwerp van I. Gosschalk gebouwd en voorts verrijzen er twee kerken van de hand van P.H.J. Cuypers: de St. Jozefkerk in 1887 op de hoek van de Radesingel en de Verlengde Oosterstraat en de St. Martinuskerk in 1895 ter plaatse van de kort daarvoor gesloopte Broerkerk aan het Academieplein. Daarnaast is vooral rond de eeuwwisseling de groei van de universiteit van belang. Genoemd kunnen worden de bouw van laboratoria aan de Broerstraat in 1880 en aan de Westersingel in 1892.

Op het terrein van de Hortus Botanicus aan de Grote Rozenstraat verrijst in 1880 het farmacaceutische en in 1899 het botanische laboratorium.

In de 20ste eeuw vindt aanvankelijk een verdere groei van de werkgelegenheid en de bevolking plaats. Ruimtelijk heeft dit vooral consequenties voor de buiten de oude stad gelegen gebieden. Een grootschalig opgezette ontwikkeling op de rand van de oude stad betreft de bouw van het Academisch Ziekenhuis waarmee in 1903 begonnen wordt op het terrein tussen de Oostersingel en de voormalige stadsgracht. In de jaren dertig wordt de gehele resterende oostelijke stadsgracht gedempt ten behoeve van verdere uitbreiding van het ziekenhuiscomplex. Door de relatieve achteruitgang van het vervoer te water worden enkele waterwegen in de stad alsnog gedempt: in 1912 het Boterdiep, in 1953 het Binnen-Damsterdiep en in 1962 de Westerhaven. De vrijgekomen ruimte krijgt vooral een functie voor het toenemende autoverkeer.

Ook rondom het Martiniekerkhof vinden vanaf het eind van de 19de eeuw nog verschillende wijzigingen plaats. Nadat het Provinciehuis in 1871 reeds was vergroot, gebeurt zulks nogmaals in 1915. Door deze wijzigingen is de St. Jansstraat ter plekke aanzienlijk verbreed. In 1922 wordt over het Martiniekerkhof een verbindingsweg tussen de St. Jansstraat en de St. Walburgstraat aangelegd, terwijl in verband met de restauratie van de Martiniekerk in 1937 twee huizen naast de toren aan de Grote Markt worden afgebroken waardoor de toegang tot het kerkhof aan die zijde aanmerkelijk wordt verruimd.

Een belangrijke ingreep vormt de herinrichting van de Grote Markt en omgeving na de verwoesting medio april 1945. Door oorlogshandelingen zijn dan, naast enkele villa's aan de

zuidelijke singel en de bebouwing aan de Waagstraat en de Stoeldraaierstraat, vooral de noord- en oostwand van de Grote Markt vrijwel volledig verloren gegaan. De Delftse hoogleraar M.J. Granpré Molière wordt aangetrokken voor het opstellen van plannen tot herinrichting, en in 1949 stelt de gemeenteraad een plan vast dat in de daaropvolgende jaren wordt gerealiseerd. Dit leidt onder meer tot het vrijwel geheel verdwijnen van de Waagstraat en de Guldenstraat als zelfstandige ruimten ten opzichte van de Markt, de verlegging van de noordelijke en oostelijke plainwanden door middel van nieuwbouw en het scheppen van een nieuw pleintje, het Kwinkenplein, en een nieuwe toegangsweg naar de Grote Markt, de Kreupelstraat. Bovendien wordt door de afbraak van de Hoofdwacht ook de toegang naar de zuidzijde van het Martiniekerkhof aanmerkelijk verbreed, zodat de Martinitoren geheel los van de pleinbegrenzende bebouwing komt te staan. Kenmerkend voor deze reconstructie en de inrichting van de openbare ruimte in deze naoorlogse periode is het grote gewicht dat wordt toegekend aan de bereikbaarheid van de binnenstad, en dan vooral voor het verkeer.

Voor het overige blijft de historisch-ruimtelijke structuur in de periode na de Tweede Wereldoorlog in hoofdzaak ongewijzigd. Functieverlies en sloop van economisch minder sterke delen van de binnenstad dreigen in de jaren vijftig en zestig plaatselijk te leiden tot structurele wijzigingen. Het in de laatste decennia als reactie daarop op gang gekomen stadsvernieuwingproces begint thans echter invloed op het binnenstedelijk beeld te krijgen, waarbij in overwegende mate het eerder tot stand gekomen stedenbouwkundige patroon als uitgangspunt voor het herstel is genomen.

Huidig ruimtelijk karakter

De ontwikkelingen sinds de late Middeleeuwen hebben – met uitzondering van het in 1945 door oorlogsgeweld getroffen gebied rondom de Grote Markt – niet geleid tot een wezenlijke verandering van de ruimtelijke structuur in het voorden tot stand gekomen deel van de stad. De meer ingrijpende wijzigingen hebben zich aan de rand van dit oudste stedsdeel afgespeeld, waarbij structuur en bebouwingsbeeld in sterke mate zijn bepaald door de aanleg van de 17de-eeuwse vestingwerken, de geleidelijke invulling van de nog niet bebouwde gronden sindsdien, en de transformatie van de vestingwerken aan het einde van de 19de eeuw.

Doordat de stedenbouwkundige uitleg vanaf het begin van de 17de eeuw veelal voortbouwt op de structuurlijnen van de oude stad verlopen deze overgangen overwegend vloeiend, waarbij evenwel de oudere stadsbegrenzing in de vorm van de zogeheten 'diepenring' nog herkenbaar aanwezig is. De binnenstad, begrensd door de voormalige omwalling, is geheel omgeven door jongere uitbreidingen vanaf het einde van de 19de eeuw, waarbinnen de structuur van historische toegangswegen naar de stad in overwegende mate bewaard is gebleven. De grens tussen de binnenstad en de jongere uitbreidingen is daarentegen niet altijd even duidelijk. Voorzover deze overgang wordt bepaald door singels zoals bij het Noorderplantsoen en het Verbindingskanaal is hij scherp en helder. Aan de west- en oostzijde zijn de overgangen minder duidelijk aflesbaar doordat slechts incidenteel verkavelings- en bebouwingrichtingen verwijzen naar oorspronkelijke structurele begrenzingen. Desondanks geldt dat in het algemeen de historische binnenstad als een afzonderlijke ruimtelijke eenheid binnen het stedelijk gebied van Groningen kan worden opgevat.

De belangrijkste structurele kenmerken van de binnenstad zijn gelegen in het overwegend noord-zuid gerichte hoofdstratenpatroon en de confrontatie van dit patroon met vroegere stadsbegrenzingen of met de trits nagenoeg haaks daarop gelegen, ten opzichte van elkaar verspringende pleinachtige ruimten Vismarkt, Grote Markt en Martiniekerkhof. Aan variaties op en afwijkingen binnen deze hoofdstructuur is een nader onderscheid tussen de specifieke delen van de oude binnenstad kenbaar.

Voor de noordelijke binnenstadsuitleg is vooral het rechthoekige, geometrische verkavelingspatroon van bepalend belang. Afgezien van de na-oorlogse structurele ingrepen nabij de Grote Markt en de Rademarkt

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

en de omvangrijke wijzigingen ten oosten van het Boterdiep/Schuitendiep, kan nog steeds gesproken worden van een overwegend als historisch gaaf aan te merken nederzettingpatroon.

Het stedelijk gebied kenmerkt zich door een grote intensiteit die vooral wordt veroorzaakt door de aaneengesloten bebouwing, de overwegend smalle straten en het veelal licht gebogen verloop daarvan waardoor een sterke ruimtelijke begrenzing tot stand komt. Deze beslotenheid wordt verder versterkt door de stedelijke schaal van de bebouwing alsook door de contrastwerking die veelvuldig aanwezig is in de afgelopen decennia sterk gewijzigd. Naast profielen die vooral zijn bepaald door de toename van het gemotoriseerde verkeer is de winkelerfijnrichting voor niet onbelangrijke delen van de binnenstad bepalend geworden.

Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich in het algemeen door een met de historische karakteristiek samenhangende schaal en vormgeving. De belangrijkste uitzondering daarop wordt gevormd door een aantal zich niet in de historisch-stadbebouwkundige structuur voegende overheidsgebouwen. De cultuurhistorische waarde van de bebouwing kan, getuige ook het aanzienlijke aantal beschermde monumenten, hoog genoemd worden, al tekent zich daarbij een duidelijk onderscheid af tussen de verschillende delen van de binnenstad. Op een als bijlage opgenomen inventarisatiekaart is de historisch-ruimtelijke waarde van de huidige binnenstad met het oog op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht in hoofdlijnen aangegeven (foto bijlage, afb. 6).

Aangewezen gebied

Het beschermde stadsgezicht Groningen omvat in beginsel de gehele binnenstad binnen de 17de-eeuwse begrenzing, met uitzondering van het gebied gelegen achter de oostelijke bebouwingswand van het Boterdiep en de Turfsingel dat door autonome ontwikkeling onvoldoende ruimtelijke samenhang met het oudere stadsgebied vertoont. Waar in de omgeving van Damsterdiep en Nieuwe Weg een dergelijke samenhang wel aanwezig is, is de begrenzing dienovereenkomstig gelegd. Aan de westzijde is het aangewezen gebied beperkt tot het A-kwartier, dat nog een herkenbare relatie met de historische binnenstadsstructuur bezit.

Bij het Verbindingskanaal en het Noorderplantsoen vormt, naast het ontbreken van een duidelijk herkenbare ontwikkelingsrelatie met de meer binnenwaarts gelegen stadsdelen, de ter pleatsen nadrukkelijk aanwezige ruimtelijke scheiding de reden om de bebouwing aan de buitenzijde niet in het aangewezen gebied te betrekken. De begrenzing van het beschermde stadsgezicht is weergegeven op bijgaande kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, nummer 087).

Binnen deze begrenzing zijn de belangen waarop de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is gericht niet overal dezelfde. Binnen het gehele stadsgezicht is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. Voor zover door sanering, reconstructie of nieuwbouw van sterk afwijkende schaal de historische structuur ingrijpend is gewijzigd, zoals in de omgeving van het Kwinkensplein, is daarbij het aanwijzingsbelang beperkt tot de nog aanwezige elementen van de oorspronkelijke structuur en de ruimtelijke aansluiting op het omliggende gebied.

Voor een groot gedeelte van het aangewezen stadsgezicht zijn bovendien de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen van de bebouwing van historisch-ruimtelijk belang. Het hier bedoelde gebied omvat de gehele stad binnen de 15de-eeuwse grachtengordel, de diepenring, met inbegrip van de buitenzijde daarvan, alsmede het Nieuwe Kerkhof met zijn directe omgeving in de 17de-eeuwse uitleg.

In een aantal gebieden van het stadsgezicht omvat het beschermingsbelang naast de hierboven genoemde aspecten, ook de historische vormgeving van de bebouwing, waaronder zich vele concentraties van monumenten bevinden. Tot deze gebieden behoren de diepenring vanaf het Kleine der A tot en met de Ossenmarkt, het gebied van Martinikerkhof en Prinsenhof en de 19de-eeuwse singelgordel aan de zuidzijde van de binnenstad.

Nadere typering te beschermen waarden

Binnen een zo afwisselend gebied als de binnenstad van Groningen is sprake van een diversiteit aan te beschermen historisch-ruimtelijke waarden, zoals ook uit de hiervoor gegeven beschrijving van het huidige ruimtelijke karakter en de historische waarderingkaart blijkt. Hieronder wordt daarom nader ingegaan op de aard van deze beschermingsbelangen voor de

verschillende delen van de binnenstad.

De Grote Markt, centraal gelegen in de oude stad, wordt vooral bepaald door de tijdens de naoorlogse wederopbouwperiode uitgevoerde reconstructie. Hoewel de heldere rechthoekige hoofdopzet van het plein onverlet is gelaten, zijn de bebouwingsschaal en ruimtebegrenzing bij deze reconstructie aanmerkelijk gewijzigd. Door het terugleggen van de oostelijke bebouwingswand zijn de toegangen van Oosterstraat, Poelestraat en Martinikerkhof/St.Jansstraat op het plein komen te liggen, waardoor deze zich thans als geten in de pleinbegrenzing manifesteren. Daarnaast heeft vooral de afbraak van een aantal panden aan de voet van de Martinatoren een zodanig gat geslagen dat van een pleinwand aldaar geen sprake meer is. Van de kenmerkende smalle doorgangen vanuit de toelijdende straten naar het plein is alleen nog sprake bij de Galkingestraat in de zuidelijke pleinwand. Het is vooral deze wand die door zijn historisch beeloop, schaal en bebouwingsbeeld voor de karakteristiek van de Grote Markt van belang is als tegenhanger voor de qua tijdsbeeld minder diverse oost- en noordwand.

Het oostelijk deel van de Grote Markt, waarop in de ruimtelijke opbouw de nadruk ligt, wordt gedomineerd door het forse neo-classicistische stadhuis waarvan de imposante toegangspartij de westelijke ruimtebegrenzing vormt. Door de iets vooruitgeschoven positie van het stadhuis ontstaan aan de noord- en zuidgevel daarvan een tweetal subruimten die in directe relatie staan met de centrale open markt-ruimte. Een duidelijke begrenzing van deze subruimten ontbreekt echter als gevolg van de zwak gelede en weinig heldere ruimtelijke opbouw ten westen van het stadhuis. Debat hieraan is vooral de onduidelijke situering van de nieuwe stadhuisvleugel ten opzichte de Guldenstraat en het oude stadhuis, en de invulling van het tussenliggende gebied met losse elementen, waardoor duidelijke ruimtelijke samenhangen in het gebied Tussen Belde Markten ontbreken.

De centrale plaats die de Grote Markt binnen de stadsstructuur inneemt wordt behalve door de ligging tussen het stadhuis en de Martinatoren benadrukt door gebruiksaspecten zoals de winkel- en marktfunctie en de aanwezigheid van terrassen voor zover de relatie tussen het plein en de bebouwingswanden niet door het verkeer wordt belemmerd.

In sterk contrast met de open en steenachtige Grote Markt staat het

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

besloten en enigszins afzijdig gelegen Martiniekerkhof ten noorden van de Martiniekerk. Het bijzondere karakter van deze ruimte wordt niet alleen veroorzaakt door de ligging in de luwte van de Martiniekerk, maar ook door de smalle toegangen, de samenhangende, overwegend historische bebouwing en de groene parkachtige inrichting. De in historisch-functionele zin meer bovenstedelijk bestuurlijke aard van dit stadsdeel komt nog steeds tot uiting in de aanwezigheid van zowel het vroeg-20ste-eeuwse Provinciehuis als het Prinsenhofcomplex. Dominant is echter de Martiniekerk, een overwelfde kruisbasiliek uit de 13de eeuw van het Groninger romano-gotische type. Een verrassend aspect van het gebouw is het koor dat hoog boven het middenschip uitrijst. Met name aan de noordzijde van het Martiniekerkhof is de schaal van de begrenzende bebouwing klein, meer in de richting van de Martiniekerk neemt deze toe: in de westelijke wand bij de daar tot stand gekomen kantoorbebouwing, in de oostelijke wand in de vorm van het Provinciehuis.

Het kerkgebouw vormt de scheiding tussen het bovengenoemde noordelijke deel van het Martiniekerkhof en het zuidelijke deel dat een daarvan afwijkende, meer steenachtige karakteristiek vertoont. Dit deel is door de verbreding van de doorgang naar de St. Jansstraat nog slechts moeizaam als onderdeel van de totale ruimte rondom de kerk herkenbaar en vormt thans vooral een min of meer doorlopende ruimte in het verlengde van de noordzijde van de Grote Markt. De ietwat teruggelegen situering van de zuidelijke straatwand en de westelijke oriëntatie van de bebouwing op de hoek van de Popkenstraat vormen ruimtelijke verwijzingen naar de afzonderlijke plaats die dit gebied in de historische stadsstructuur inneemt. Ook de gedeeltelijke vernauwing van de St. Jansstraat door de tegen de rijbaan geplaatste, arcadegevel van het Provinciehuis-complex levert hieraan een bijdrage.

Zowel vanaf de Grote Markt als vanaf het Martiniekerkhof vormt de hoge en bijna geheel met natuursteen beklede Martinietoren een markant herkenningspunt op het onderlinge raakpunt. Het ruimtelijk contrast tussen deze beide binnenstadsruimten wordt echter verzwaakt door de brede en ongelede open ruimte aan de voet van de toren.

De Vismarkt ligt ten zuidwesten van de Grote Markt, daarvan gescheiden door een restant van de fijnmazige bebouwingsstructuur rondom de complexe bajonet Herestraat/Boerengestraat. Anders dan Grote Markt en Martiniekerkhof bezit deze langgerekte

ruimte een duidelijke oost-west richting, die zich voortzet in de structuurlijnen van het A-kerkhof en de Brugstraat respectievelijk Schuitmakersstraat. Van bijzondere ruimtelijke kwaliteit is de westelijke afsluiting van de Vismarkt, gevormd door het forse, neo-classicistische, front van de Korenbeurs waarachter het koor en de toren van de A-kerk hoog oprijzen. In dit opzicht bestaat er een duidelijk verschil met de afsluitende bebouwing aan de smallere oostzijde van de pleinruimte, die in schaal en karakteristiek overeenkomt met de overige pleinvanden. Hierdoor bestaat een evenwicht tussen de oostelijke afsluiting van het plein en de doorgang naar Tussen Beide Markten. De duidelijke langsricting wordt voorts benadrukt door de geslotenheid van de overige wanden waarin de op de Vismarkt uitmondende noord-zuid straten een ondergeschikte positie innemen.

Een opmerkelijk verschil in functioneel-ruimtelijk opzicht kan worden vastgesteld tussen de beide langszijden van het plein: waar in de noordelijke pleinvand de vestiging van een aantal grootwinkelbedrijven op vele plaatsen tot samenvoeging en schaalvergroting heeft geleid, heeft de zuidwand door een diverser en minder intensieve functionele ontwikkeling zijn historische bebouwingsmerken grotendeels behouden. Gebruik en inrichting van de openbare ruimte sluiten bij dit onderscheid aan: direct langs de noordzijde liggen een brede voetgangerszone en een afzonderlijke rijbaan, terwijl het profiel aan de zuidzijde is opgebouwd uit smallere stoep- en gebruikszones op eenzelfde niveau waaraan de aanwezige boombeplanting enige beslotenheid verleent. Met als bindend element het open, door boomrijen omzoomde middenterrein dat vrijwel continu als warenmarkt in gebruik is, vormt de Vismarkt een van de meest levendige stedelijke ruimtes in de Groninger binnenstad.

Op de overgang van de Vismarkt naar het A-kerkhof accentueert het hoofdgebouw van de Korenbeurs de als enige doorlopende noord-zuidas tussen de Folkengestraat en de Stoeldraaierstraat. Desondanks wordt de lengterichting ruimtelijk voortgezet in het brede noordelijke deel van het A-kerkhof dat ook in functie en profiel nauw aansluit op de noordzijde van de Vismarkt. De zuidzijde van het A-kerkhof vormt door zijn smalle profiel en sterke scheiding ten opzichte van de Vismarkt een nagenoeg afzonderlijke straatruimte, waarin vooral de zijgevels van kerk en beursgebouw een verwijzing vormen naar de bijzondere structurele opbouw.

De ruggelings geplaatste A-kerk en Korenbeurs domineren, in onderlinge samenhang, de beide zijden van het A-kerkhof en vormen een herkenbaar afzonderlijk element in de structuur van de binnenstad. De met bomen beplante open voorruimte ten westen van de A-toren versterkt deze afzonderlijke positie en vormt vrijwel het enige punt waar de noord- en zuidzijde van het A-kerkhof nog in directe ruimtelijke relatie tot elkaar staan.

Naar het westen zet het genoemde verschil tussen noord- en zuidzijde in de reeks Vismarkt/A-kerkhof zich versterkt voort in de Brugstraat, functioneel en ruimtelijk de hoofdrolspelers aan deze zijde van de binnenstad, respectievelijk de Schuitmakersstraat die het karakter van een achterstraat heeft. Kenmerkend voor beide straten is echter het gebogen beloop en de sterke vernauwing in de richting van de A, waardoor er een duidelijke ruimtelijke scheiding bestaat tussen de binnenstedelijke ruimten (A-kerkhof, Vismarkt) en de daarbuiten gelegen diepening.

Een opmerkelijk kenmerk van de historische binnenstadsstructuur van Groningen is de nagenoeg volledige afwezigheid van bedienings- of achterstraten langs de oost-west gerichte reeks van binnenstadspleinen. Op de enkele plaatsen waar dergelijke straten voorkomen zijn ze van betrekkelijk recente datum of van ondergeschikte betekenis. Dit kenmerk hangt ten nauwste samen met de nadrukkelijke noord-zuid richting van het stratenpatroon in de oude stad, waarin de route Brugstraat - Vismarkt NZ - Grote Markt ZZ - Poelstraat de enige doorlopende oost-west verbinding vormt.

In het gebied tussen de marktreeks en het Gedempte Zuiderdiep is deze structuurrichting het sterkst aanwezig in de vorm van een negental, grotendeels op eenzelfde onderlinge afstand van circa 75 meter parallel aan elkaar verlopende straten. De middeleeuwse oorsprong van dit patroon komt tot uiting in het licht golvende beloop en de geleidelijke, geringe vernauwingen en verbredingen in het profiel waardoor een wisselend en ruimtelijk begrensde straatbeeld ontstaat.

De relatief ondiepe bouwblokken zijn steeds dwars op de straat verkeveld, welke oriëntatie zich bij de historische hoofdverbindingen Herestraat en Oosterstraat zelfs tot op de hoeken van de Markt en het Zuiderdiep voortzet. Bij de overige noord-zuid straten verloopt de smalle doorgang naar de pleinen echter steeds via zijanten van de hoekbebouwing.

Enigszins afwijkend van deze eenduidige hoofdstructuur zijn de Paperstraat, de Schoolholm en de

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

Munnikeholm. Daarnaast heeft elke straat een aantal specifieke ruimtelijke karakteristieken op grond van de functionele ontwikkeling, de schaal van de bebouwing, het beloop, het dwarsprofiel of de ruimtelijke beëindiging. Sprekende voorbeelden hiervan zijn de verwinkeling van de Herestraat en de Oosterstraat, de visuele beëindigingen van Peperstraat en Schoolholm, de bejonet in de Munnikeholm, de laat-19de-eeuwse bedrijfsbebouwing in de Pelsterstraat en de sterke woonfunctie van de Haddingestraat. Ook bijzondere bebouwingselementen zoals het Peper- en het Pelstergasthuis of de Synagoga aan de Folkingestraat dragen aan deze herkenbaarheid bij.

In samenhang met de manifeste structuurrichting zijn de slechts beperkt aanwezige dwarsverbindingen zeer ondergeschikt en bestaan uit enige korte, ten opzichte van elkaar en op de achterkavelgrens verspringende gangen en stegen.

Soms strekken deze zich tot slechts de halve bouwblokdiepte uit en eindigen in een halfopenbare binnenruimte, zoals een aantal karakteristieke stegen ten westen van de Geikingestraat. De tussen de Oosterstraat en Peperstraat lopende Papengang is door de historische bebouwing en detaillering van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit.

Anders dan de hiervoor genoemde dwarsstegen ligt een aantal dwarsstraten in de strook direct ten noorden van het Zuiderdiep wel in elkaars verlengde. Hierin is een reeks middeleeuwse muurstraten te herkennen, samenhangend met de begrenzing van de stad – en een vervuiling daarvan – in de eerste helft van de 14de eeuw. Ruimtelijk komt dit historische structuurkenmerk tot uiting in rooilijnverspringingen, oriëntatiewisselingen van de bebouwing, richtingverdraaiingen en sterke hoogteverschillen bij de doorgangen naar het Zuiderdiep. De samenhang van de muurstraten in een aantal reeksen is nog goed afleesbaar en wordt slechts verstoord door het grootschalige winkelgebouw dat de Burchtstraat onderbreekt. Het beloop van de muurstraat ten zuiden van de Kleine Peperstraat is reeds bij de aanleg van het Kattendiep in de 17de eeuw verdwenen.

Het gedeelte van de middeleeuwse stad ten noorden van de marktreeks bezit in beginsel dezelfde noord-zuid gerichte structuur van doorlopende hoofdstraten met ondergeschikte dwarsverbindingen. Het patroon vertoont hier echter een minder grote regelmaat, terwijl de onderlinge afstand tussen de drie hoofdstraten ongeveer het dubbele bedraagt van die aan de zuidzijde. Dit beeld is het duidelijkst aanwezig ter weerszijden van de Oude Boteringestraat, waar door de grotere afstand tot de Oude

Ebbinge-, respectievelijk Kijk in 't Jatstraat een zelfstandige historische ontwikkeling – met een complexere verkaveling en ontsluiting – van de tussengelegen gebieden tot stand is gekomen. Veelal ligt hieraan de vestiging van een klooster of geestelijke instelling ten grondslag, zoals bij de ontwikkeling van het universiteitscomplex aan de Broerstraat. Kenmerkend is dat dergelijke ontwikkelingen zich vrijwel geheel achter de bebouwing van de hoofdstraten hebben voltrokken, waardoor de geslotenheid van deze straten en de nadrukkelijke noord-zuid structuur grotendeels bewaard is gebleven. In deze structuur is vooral de Oude Boteringestraat door de vele gave historische binnenstedshuizen, thans vaak als kantoor in gebruik, van bijzondere waarde voor het stadsgezicht. Aan deze straat en aan de kleinere Oude Kijk in 't Jatstraat komen ook enige bijzondere bebouwingselementen voor zoals het Gerechtsgebouw, de onopvallend terugliggende Doopsgezinde Kerk of het Harmoniegebouw dat zich met een eigen voorruimte in de gesloten straatwand voegt. Als zelfstandige stedebouwkundige ruimte manifesteert zich de Broerstraat met het daaraan gesitueerde Academiegebouw en de Universiteitsbibliotheek ter plaatse van de afgebroken Martinuskerk.

Het patroon van gesloten straatruimtes is alleen in sterke mate gewijzigd in het zuidelijk deel van de Oude Ebbingestraat waar door de aanleg van het Kwinkplein en verlegging van rooilijnen de ruimtelijke beslotenheid bij de doorgang naar de Grote Markt grotendeels is verdwenen. Afwijkend van de kenmerken van de historische stadsstructuur is ook de Kreupelstraat, een na-oorlogse doorbraak vanaf de noordoostzijde van de Grote Markt, waardoor de afzijdige ligging van het Martinikerkhof is verzwakt en enige onduidelijk gestructureerde straatruimtes zijn ontstaan.

Het noordelijk deel van de oude stad ten westen van de Oude Kijk in 't Jatstraat/Stoeldraaierstraat kenmerkt zich door de afwezigheid van een sterk overheersende structuurrichting, resulterend in een complexe verkaveling en wisselende bouwblokomvang. Met name aan de zuidzijde rondom de Grote en Kleine Kromme Elleboog bevinden zich korte geknikte straatjes met een meebuigende verkavelingsrichting, waarbij de knikpunten een afgeleide lijken te zijn van de diepte van de kavels aan de hoofdstraten. De schaal van de bebouwing aan deze straatjes en aan de oost-west lopende Visserstraat is over het algemeen klein. Aan de Turftorenstraat, evenals de Visserstraat een secundaire verbinding met de A,

komen weer wat forsere woonhuizen voor.

Een afzonderlijke plaats neemt de Laan in, een wellicht pré-stedelijke verbinding waarvan het slingerende beloop de A volgt. Door de diep doorlopende verkaveling vanuit het Hoge der A heeft deze straat het karakter van een achterstraat gekregen. Recente woningbouw langs de westzijde heeft deze karakteristiek enigszins afgezwakt.

Langs de noordelijke rand van de oude stad, vrijwel direct achter de bebouwing van de diepenring, bevindt zich de duddeljk herkenbare doorlopende reeks van straten waarvan de ligging gerelateerd is aan de voormalige middeleeuwse stadsmuur. De nabijheid van de Noorderhaven, via een groot aantal korte doorsteken of driften bereikbaar, is er de oorzaak van dat deze strook vele pakhuizen en bedrijfsgebouwen telt. De aanwezige hoogteverschillen, zowel in de lengterichting van de stratenreeks als dwars daarop, verwijzen naar het natuurlijk reliëf van de zandrug waarop de stad is ontstaan en de vergraving ten behoeve van de stadsonwalling.

Oostelijk van de Ebbingestraat zet deze muurstratenreeks zich voort waarbij de afstand tot de diepenring aanmerkelijk toeneemt als gevolg van een wijziging in het grachtstelsel aan het begin van de 17de eeuw. Hierdoor krijgt de muurstraat hier een meer zelfstandige, hoewel nog steeds ondergeschikte karakteristiek. Voorbij de onderbreking ter plaatse van de Prinsentuin, waar de structuurlijn nog in het beloop van de bebouwing herkenbaar is, zet de stratenreeks zich direct langs de buitenzijde van het Martinikerkhof voort. De aansluiting op de muurstraten in de zuidelijke binnenstad vindt plaats bij de kruising met de Poalestraat, waar enige sprongsgewijze veranderingen in de straatbreedte de ligging van de oude stadsbegrenzing markeren.

De rondom de middeleeuwse stad gelegen diepenring vormt, ondanks de demping van het zuidelijk gedeelte van Reitemakersrijge tot Kattendiep, een nog steeds herkenbare ruimtelijke en structurele begrenzing van het oudste stadsdeel.

Hieraan dragen niet alleen de verschillen in historisch-ruimtelijke opbouw in de gebieden ter weerszijden van deze voormalige stadsgracht bij, maar vooral ook de zelfstandige plaats die deze diepenring in de binnenstadsstructuur inneemt. Dit komt onder meer tot uiting in de wijze waarop de routes vanuit de oude stad aansluiten op de straten daarbuiten. Doordat deze verbindingen nooit exact in elkaars verlengde liggen wordt de diepenring als begrenzendende ruimte vanaf beide zijden visueel benadrukt.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

Over vrijwel zijn gehele lengte wordt de diepenring door een aaneengesloten tweezijdige bebouwing begrensd waarin de niet aan een brug gekoppelde dwarsstraten een onopvallende plaats innemen. De aansluitingen van de historische hoofdstraten manifesteren zich daarentegen vaak duidelijk aan de zijde van de diepenring door een afwijkende perceelsbreedte, bebouwingsmaat of oriëntatie.

De A, die het historisch-ruimtelijk meest hoogwaardige deel van de diepenring vormt, kenmerkt zich door een duidelijke begrenzing van de ruimte. In het gedeelte ten noorden van de A-brug wordt dit veroorzaakt door de sterke kromming die verwijst naar het van oorsprong natuurlijke beloop van de rivier.

Aan het zuidelijker gelegen Kleine der A is deze beslotenheid vooral een gevolg van insnoering door direct aan het water gelegen bebouwing. Daarnaast onderscheidt het gedeelte ten zuiden van de A-brug zich door de kleinere bebouwingsschaal en de geringe gebruikintensiteit die samenhangt met de ligging buiten de hoofdasen vanuit het stadscentrum. Ook de buitenwaartse oriëntatie van de beide ruimtevormende bebouwingblokken wijst hierop. Door de ligging aan de weinig structurende achterkant van het museumgebouw is de ruimtelijke herkenbaarheid van de aansluiting van de Reitmekersrijge op de A verzwakt.

In de bocht van de A is het met name de bebouwing van het Hoge der A die de historische ruimtekarakteristiek bepaalt. De hoge smalle pakhuizen en voornamelijk woonhuizen waaruit deze wand bestaat weerspiegelen de functionele ontwikkeling van dit gebied als oude haven van de stad. Ook de tegenover gelegen bebouwing van het Lage der A, hoewel deels van jonger datum en van minder allure, draagt aan het hoogwaardige ruimtelijke beeld bij. Hetzelfde geldt voor het kenmerkende dwarsprofiel met een hoge en een lage kademuur aan weerszijden van het relatief brede water en een afwisselend samengestelde stoepenstrook langs de gevels van het Hoge der A.

Het westelijk gelegen A-kwartier bezit een karakteristieke, het beloop van de A volgende, structuur van gebogen binnenstraten en ondiepe, smal uitlopende bebouwingsschillen bestaande uit deels oude kleinschalige en deels recente woningbouw. Deze structuur wordt doorsneden door de A-straat en de Verlengde Visserstraat, waarin sterke verbredingen van het straatprofiel de begrenzing van de oude stad markeren.

De Visserbrug, waar het water van de A zich ter plaatse van de voormalige sluis versmalt, vormt samen met

de vooruitspringende bebouwing van de Vishoek de ruimtelijke overgang naar de Noorderhaven. Hierin neemt het punt waar Noorderdiep en A samenvloaien tot Reitdiep een bijzondere plaats in, herkenbaar aan het witgepleisterde voormalige havankantoor op de noordwesthoek van de oude stad en daartegenover het Noorderplantsoen als stadsbegrenzing die de oude vaarweg naar zee flankiert.

Het vrijwel rechte Noorderdiep is te onderscheiden in een aantal afzonderlijke delen waaruit de historisch-functionele ontwikkeling is af te lezen.

De havenfunctie van de Noorderhaven, het gedeelte ten westen van de Kijk in 't Jatbrug, blijkt uit de grote breedte van het water, ruimtelijk versterkt door de relatief smalle kadEZones ter weerszijden. De begrenzendE bebouwingsschillen bestaan uit een vrijwel aaneengesloten reeks van pakhuizen, handels- en bedrijfspanden uit diverse tijdspannen gemengd met enige woonbebouwing. In oostelijke richting neemt de woonfunctie toe: voorbij de Kijk in 't Jatbrug is het handels- en bedrijfsaspect vrijwel geheel uit de bebouwing verdwenen. Het water versmalt zich hier, de kaden worden breder terwijl de doorsnijding van de noordelijke uitloper van de Hondsrug zich uit in de toenemende hoogte van de kademuren en de aanwezigheid van afzonderlijke onderkaden. Door deze aspecten kent het Lopende Diep totaal andere verhoudingen in het dwarsprofiel dan de Noorderhaven. Deze eigen karakteristiek sluit aan op de voornamelijk woonfunctie die zich vanaf de 17de eeuw aan de noordzijde, rondom de Ossenmarkt, heeft ontwikkeld. Behalve door de versmaling van het water van het Lopende Diep is de plaats van het vroegere sluiscomplex van de Grote Spilsluizen ook sfeersbaar uit de aanwezigheid van een brede, groene en deels beplante noordelijke oeverstrook. Hierdoor ontstaat een heldere ruimtelijke overgang tussen het noordelijke en oostelijke deel van de diepenring, in overeenstemming met de ontstaansgeschiedenis van de stadsstructuur. Desondanks is er geen sprake van een onderbreking in de ruimtelijke samenhang, omdat de bovengenoemde verschuivingen in de karakteristiek geleidelijk verlopen. Samen met de overwegend historisch waardevolle bebouwing levert ook dit noordelijke gedeelte van de diepenring een belangrijke bijdrage aan de karakteristiek van het stadsgezicht.

Ten zuiden van de aansluiting op het Gedempte Boterdiep, neemt de profielbreedte van de diepenring sterk af. In samenhang met het gebogen verloop kenmerkt het

aansluitende gedeelte, de Turfsingel, zich door een veel meer begrensde ruimtevorming. De breedte-opbouw blijft daarbij vrijwel constant terwijl de begrenzendE bebouwing het algemene beeld vertoont van overwegend woonpanden in afwisselende schaal en ouderdom waarvan de samenhang slechts plaatselijk is verzwakt door enkele afwijkingen in schaal, oriëntatie of rooilijn. De belangrijkste verbijzonderingen worden hier gevormd door enkele specifieke bebouwingselementen zoals het laat-19de-eeuwse complex van de Stadschouwburg en het aangrenzende stedelijk Gymnasium die op een wat ruimer terrein in de buitenbocht van de Turfsingel zijn gelegen. Door zijn ligging in de binnenbocht neemt de ommuurde tuin van het Prinsenhof een minder prominente plaats in.

Eveneens verwijzend naar een historische havenfunctie en de verbreding van het water en de oostelijke kade van het Schuitendiep ten zuiden van de Poelbrug. In de ruimtelijke opbouw speelt het aan het water gelegen bebouwingblok bij de Steentilbrug hier een belangrijke rol. De aansluiting op het gedempte Damsterdiep wordt erdoor geaccentueerd, terwijl de insnoering van het Schuitendiep in samenhang met de knik in de bebouwingsschil van de Winschoterkade een ruimtelijke afscherming vormt ten opzichte van de open Oosterhaven aan de buitenzijde van de historische stad.

Ondanks een plaatselijke verbreding van de kade ten behoeve van het verkeer en de damping van het water zelf is de aansluiting van het Kattendiep op het Schuitendiep herkenbaar gebleven in de grote ruimtemaat. De aansluiting van het gedempte Damsterdiep, hoewel in aanzet buitengewoon helder, wordt verzwakt door de situering van een bloemenkiosk en een benzinstation. Ook de weinig gestructureerde inrichting van de openbare ruimte heeft de herkenbaarheid van deze historische uitvalsroute geen goed gedaan. De begrenzendE bebouwing weerspiegelt de sterke functiemenging die dit gebied altijd heeft gekenmerkt, waarbij de noordelijke bebouwingsschil een wat grotere schaal en historische rijkdom vertoont dan de zuidelijke.

Het Schuitenschuiverskwartier ten zuiden van de Nieuweweg bezit een kenmerkende structuur van smalle, aan het beloop van Schuitendiep en Damsterdiep gerelateerde ontsluitingsgangen. Waar dit patroon in de 17de eeuw diagonaal werd doorsneden door de verbinding vanaf de Poelstraat naar de dan nieuwe oostelijke stadspoort zijn een aantal scherpe bebouwingshoeken tot stand gekomen die een duidelijk beeld

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

geven van de ontstaansgeschiedenis van dit stadsdeel.

Een kenmerkend aspect van het Gedempte Kattendiep vormt het achterkanten-karakter van de zuidelijke bebouingswand die samenhangt met de ligging ten opzichte van de Steentilstraat, de historische uitvalsroute aan deze zijde van de oude stad. Dit, in samenhang met de ondergeschikte, inmiddels grotendeels gesloopte, noordelijke bebouingswand en het brede profiel geeft deze ruimte een enigszins onbestemde karakteristiek. Herkenbaar is echter de relatie met de overige delen van de diepening, ondanks het vooruitgeschoven nieuwbouwblok op de hoek van de Oosterstraat. Het belang van dit kruispunt met een hoofdroute vanuit de oude stad blijkt uit de hoge ligging ten opzichte van de gedempte diepen. In deze semenvloeiing van verschillende straten vormt de smalle bebouingswig op de oostelijke hoek een opvallend accent.

Het Gedempte Zuiderdiep is door zijn brede, gebogen beloop nog duidelijk herkenbaar als een doorlopende historische grenslijn in de binnenstadsstructuur. De door de demping van het water ontstane grote profielbreedte wordt door bomenrijen en bestrating opgedeeld in een aantal verschillende gebruiksstroken die goed op de historische karakteristiek aansluiten. In het oostelijk gedeelte bevinden zich enige dominanten in de begrenzendende bebouwing, zoals een van Jugendstil-ornamenten voorzien kantoorgebouw van een regionaal dagblad of een modemagazijn en een horeca-annex kantoorgebouw die de hoeken van de Herestraat markeren. Naar het westen gaande, lopen zowel de schaal als de functionele diversiteit van de grotendeels aaneengesloten bebouwing geleidelijk terug. Een doorbreking van de kenmerkende structurele opbouw vormt de vooruitgeschoven positie van de Academie Minerva ten opzichte van de overige ruimtebegrenzende straatwand, waardoor de ruimtelijke samenhang met de Reitemakersrijie ernstig is verzwakt.

Buiten de tot dusver beschreven historische kern van de binnenstad bevinden zich nog twee gebieden die een eigen kwaliteit aan het stadsgezicht toevoegen: de 17de-eeuwse uitleg aan de noordzijde en de laat-19de-eeuwse singelgordel aan de zuidzijde van de stad.

De 17de-eeuwse noordelijke stadsuitleg ontleent zijn historisch-stedebouwkundige waarde vooral aan de uitzonderlijke, op geometrische principes gebaseerde structuur. De bebouwing in het stadsdeel heeft,

met uitzondering van de zuidelijke rand, vrijwel geheel een 19de- en vroeg-20ste-eeuwse karakteristiek.

In aansluiting op de oude stad vormen drie noord-zuid gerichte hoofdroutes, doorsneden door vier oost-west lopende reeksen zijstraten een patroon van vrijwel rechthoekige, gesloten bouwblokken. Als bijzondere open ruimten zijn Ossenmarkt/Guyotplein en Nieuwe Kerkhof binnen dit patroon opgenomen. Ondanks de kenmerkende verschillen in straatbreedte, bebouingshoogte en -oriëntatie tussen de hoofdstraten en de zijstraten is in deze uitleg in veel minder sterke mate een overheersende structuurrichting aanwezig dan in de oude stad. Hieraan wordt ook bijgedragen door de strakke, rechtlijnige ruimtevorming waardoor zeer lange zichtlijnen in alle straatruimten mogelijk zijn.

Van de als zodanig aangelegde hoofdstraten is de Nieuwe Ebbingestraat het sterkst tot ontwikkeling gekomen, over de gehele lengte bepaalt de winkelfunctie het bebouingsbeeld. Hoewel centrale gelegen, heeft de Nieuwe Boteringestraat een dergelijke ontwikkeling niet gekend zodat daar, naast enige dienstverlening, de woonfunctie goed in het bebouingsbeeld vertegenwoordigd is. Bepalend voor het straatbeeld is hier het open en deels met bomen beplante terrein van het Nieuwe Kerkhof, met centraal daarop geplaatst de uit 1665 daterende Nieuwe Kerk. Dit rechthoekige terrein ligt met een korte zijde langs de Nieuwe Boteringestraat, terwijl de begrenzing aan de noord- en zuidzijde deel uitmaken van het dwarsstratenpatroon. Doordat aan de oostzijde een ruimtelijke afsluiting plaatsvindt door een tweetal kleinere bebouingsblokken, heeft het Nieuwe Kerkhof, op een onopvallende op de kerk gerichte doorkijk na, geen relatie met de nabijgelegen Nieuwe Ebbingestraat.

Het Gedempte Boterdiep vormt aan de oostzijde de begrenzing van de 17de-eeuwse stadsuitleg. Enige onregelmatigheden in de rooilijnen in het zuidelijk gedeelte maken duidelijk dat het beloop van deze oorspronkelijke waterverbinding niet volledig ontworpen, doch deels op een oudere structuur gebaseerd is. In overeenstemming met de historische functie wordt het bebouingsbeeld vooral bepaald door opslag- en bedrijfsbebouwing uit diverse perioden, waarbij het marginale karakter van sommige functies plaatselijk tot een sterke teruggang van de bebouingskwaliteit heeft geleid.

Van de noord-zuid straten heeft de westelijke, de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat, in functioneel en ruimtelijk opzicht altijd een ondergeschikte positie ingenomen: overwegend

kleinschalige bebouwing van rond de eeuwwisseling bepaalt het smalle straatbeeld. De ten westen hiervan gelegen terreinen tonen de sporen van ontwikkeling van universitaire functies. De vanaf 1626 tot in de jaren zestig van deze eeuw hier gevestigde Hortus Botanicus heeft zijn naam aan het gehele stadsdeel geleend, terwijl diverse gebouwen ten behoeve van onderwijs en onderzoek in het stedebouwkundig patroon zijn opgenomen. Het grootschalige Alpha-gebouw aan de Grote Kruisstraat vormt met zijn door kaalslag gevormde omgeving in dit opzicht een omvangrijke structurele afwijking.

Kenmerkend, en passend in de sterke woonfunctie van dit noordelijke binnenstadsdeel, zijn de hofjes die in de tweede helft van de 19de eeuw deels aan de straat, maar vooral op een aantal binnenterreinen zijn gebouwd.

De karakteristieke lange zichtlijnen maken de hoogteligging van de uitloper van de Hondsrug zichtbaar, en leiden er ook toe dat de hoge boombeplanting van het Noorderplantsoen in vrijwel de gehele Hortusbuurt een belangrijke ruimtelijk-visuele rol speelt. Hierdoor is deze zone als structurele begrenzing van de 17de-eeuwse stad duidelijk herkenbaar gebleven, waaraan wordt bijgedragen door de transformatie tot stadspark waarin waterpartijen en hoogteverschillen als restanten van de gebastioneerde omwalling zijn opgenomen.

Als begrenzing even helder, maar van een geheel andere aard is de singelgordel die aan het eind van de 19de eeuw op de voormalige zuidelijke stadswal is aangelegd. De bijzondere stedebouwkundige opzet en ruimtelijke kwaliteit van dit gebied zijn overwegend bewaard gebleven. De hoofdstructuur hiervan is opgebouwd uit een gebogen reeks brede singels waarin, naast de karakteristieke 19de-eeuwse bebouwing van villa's en herenhuizen, vooral de open met kastanjebomen begrensde middenberm een bindend element vormt. Op de kruisingen met de Stationsstraat en met de Herestraat zijn ronde en eveneens groene pleinen aangelegd, terwijl de minder opvallende kruising met de Oosterstraat wordt geflankeerd door de neo-gothische St. Jozefkerk.

Een belangrijk kenmerk van de profielopbouw is de aaneengesloten bebouwing met forse herenhuizen aan de noordzijde die van het voetpad is gescheiden door een privé-stoepenstrook, tegenover de enkele en dubbele villa's die aan de zuidzijde vrijliggend in ruim bemeten tuinen zijn gesitueerd. Uitzondering hierop vormen het deel ten oosten van de Oosterstraat, waar ook aan de

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .

zuidzijde aaneengesloten is gebouwd, en het middengedeelte tussen Emma- en Hereplein, waar door een verbreding van het Verbindingskanaal de singelruimte aan het water grenst. In samenhang met de gerichtheid van de zuidelijke bebouwing en de ligging van beplante tuinen op de oever vormt het Verbindingskanaal voor het overige een heldere ruimtelijke begrenzing aan deze zijde van de binnenstad.

Tussen de singelgordel en het Gedempte Zuiderdiep bevindt zich de 16de-eeuwse stadsuitleg, een enigszins diffuse zone met een grotendeels historisch patroon van binnenstraten en overwegend dichte, gemengde woon- en bedrijfsbebouwing. Hieronder neemt het St. Anthony Gasthuis op de hoek van de Rademarkt en de Herebinnensingel een bijzondere plaats in. Op verschillende plaatsen in dit gebied zijn nieuwbouwprojecten gerealiseerd hetgeen veelal met behoud en versterking van de bestaande structuur doch soms ook met het tegendeel daarvan gepaard is gegaan. Een exponent van dit laatste is het politiebureau aan de Rademarkt dat, gebouwd op een omvangrijk kaatsleggebied, nauwelijks op zijn omgeving aansluit. Een groot aantal recent uitgevoerde stadsvernieuwingsprojecten in dit gebied kenmerkt zich echter door een betere afstemming in schaal en structuur.

De verbindingen tussen het Zuiderdiep en de singels worden gevormd door een aantal doorsnijdingen van het tussengelegen gebied. Hiervan sluiten de Verlengde Oosterstraat en de Herestraat aan op het patroon van de oude stad; de jongere Stationsstraat eindigt op het Zuiderdiep. In alle gevallen zijn de overgangen vanuit het oudere stadsdeel herkenbaar in verbredingen of versmallingen van het straatprofiel. Bij het Hereplein deels en het Emmaplein nog volledig aanwezig vindt een nadere verbijzondering van de pleinvorming plaats door vier, op de diagonale assen geplaatste vrijstaande bouwblokken, waardoor de kruising met de singelgordel nog eens extra wordt benadrukt.

Aan weerszijden eindigen de singels enigszins onbastemd in de grote open ruimten van Oosterhaven, respectievelijk Zuiderhaven, ondanks de profielversmalling bij de Trompstraat aan de oostzijde en de ruimtelijk boeiende beëindiging bij het dwarsgeplaatste gebouw van het Groninger Museum aan de westzijde.

Algemene karakteristieken

Voor enkele onderdelen van de stad zijn de kenmerkende kwaliteiten van bebouwing en open ruimte reeds genoemd. Daarnaast kunnen de volgende, meer algemene stedenbouw-

kundige karakteristieken voor de stad als geheel worden geformuleerd.

De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd en, voorzover geen privéstoeep voorkomt, direct grenzend aan de straatruimte gesitueerd in een naar de weg gekeerde bebouwingsgrens. In het algemeen omvatten de panden twee of drie bouwlagen onder een kap. De daken in de oude stad, veelal zadeldaken al dan niet afgeknot en voorzien van eindschilden, zijn steil met voornamelijk hellingen tussen 45 en 60 graden. De nokrichting staat vrijwel altijd loodrecht op de straat, bij een gemiddelde voorgevelbreedte van vijf a zeven meter in de oude stad tot acht à tien meter aan de 19de-eeuwse singels. Daarnaast komen plaatselijk grotere breedtes of langskappen voor, onder meer door samenvoeging van kavels of bij complexgewijze of bijzondere bebouwing.

De historische bebouwing is opgetrokken in baksteen, al dan niet gepleisterd, vertind of geschilderd; de kappen zijn gedekt met gebakken pannen. In samenhang met het sterk aanwezige 19de-eeuwse uiterlijk van de bebouwing komen veel lijstgevels voor; de indeling bestaat in het algemeen uit drie, soms twee of vier, raamtraveeën met verticaal gerichte gevelopeningen. Verschillen in onder meer goot- of lijsthoogten en detaillering van aan elkaar grenzende panden leidt tot een grote mate van individualiteit binnen de algemene bebouwingkarakteristiek.

Afgezien van een vlakke winkelerf-inrichting in sommige straten, kenmerkt de inrichting van de openbare ruimte in de binnenstad zich overwegend door een helderheid in indeling en materiaalgebruik, die zijn verklaring vindt in de in het dwarsprofiel aanwezige gebruikszones. Hierin zijn de vroeger veel voorkomende particuliere stoepen veelal verdwenen, evenals de rabatstroken langs de rijbaan.

Specifieke aandacht behoeven de karakteristieke hoogteverschillen en het structurele groen, alsmede de nog aanwezige privéstoeppen, stoeppalen en -hekken.

Rechtsgevoig aanwijzing

Ter effectivering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht moet ingevolge artikel 37, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan worden ontwikkeld of herzien. De toelichting bij de aanwijzing als beschermd stadsgezicht kan daarbij wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied.

De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing ...

Geraadpleegde literatuur:

Atlas Historische Vestingwerken (Uitgave Stichting Menno van Coehoorn) z.pl, z.l.

Beschrijving Provincie Groningen behorende bij de Waterstaatskaart. 's-Gravenhage, 1951.

Blok, D.P.
'De Vikingen in Friesland'. Naamkunde, 30 (1978), nr. 1-2, 25-47.

Fockema Andreae, S.J.
'St. Walburg en haar wegen'. Tijdschrift Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap, 71 (1965) 182-185.

Giffen, A.E. van en Praamstra, H.
'Bijdrage tot de geschiedenis van de stad Groningen'. Groninger Volksalmanak, (1962) 68-154; (1966) 109-194.

Giffen, A.E. van en Praamstra, H.
De Groninger St. Walburg en haar ondergrond. Amsterdam-Londen, 1973.

Halbertsma, H.
'Archeologisch Nieuws: Groningen'. Bull. KNOB, 76 (1977) 125-127.

Halbertsma, H.
'Archeologisch Nieuws: Groningen, A-kerk'. Bull. KNOB, 72 (1973) kol. 93-97.

Jansen, H.P.H.
'Sociaal-economische geschiedenis tussen ca. 1000 en 1500'. in: Historie van Groningen, stad en land (red. J. Formsma). Groningen, 1976 123-147.

Jansen, H.P.H.
'Kerkgeschiedenis, de middeleeuwse tijd van ca. 1000-1500'. in: Historie van Groningen, stad en land (red. J. Formsma). Groningen, 1976 147-170.

Koolj, P.
Groningen 1870-1914; sociale verandering en economische ontwikkeling in een regionaal centrum, (Proefschrift R.U.G.) Groningen, 1986.

Overdiep, G.
De plattegrond van de stad Groningen door Jacob van Deventer uit omstreeks 1565. Alphen a/d Rijn, 1984.

Schuitens Meijer, A.T.
'Sociaal-economische aspecten van de stad in de Nieuwe Tijd'. in: Historie van Groningen, stad en land (red. J. Formsma). Groningen, 1976.

Schuitens Meijer, A.T.
'Bouwen en bouwmeesters in de stad Groningen, begin 19de eeuw - 1940'. in: Historie van Groningen, stad en land (red. J. Formsma). Groningen, 1976 721-760.

Taverné, E.
In 't land van belofte: in de nieuwe stad; ideaal en werkelijkheid van de stadsuitleg in de Republiek 1580-1680. Maarssen, 1978.

Colofon:

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist.

Historisch-geografisch en stedenbouwkundig onderzoek: Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist, april 1987.

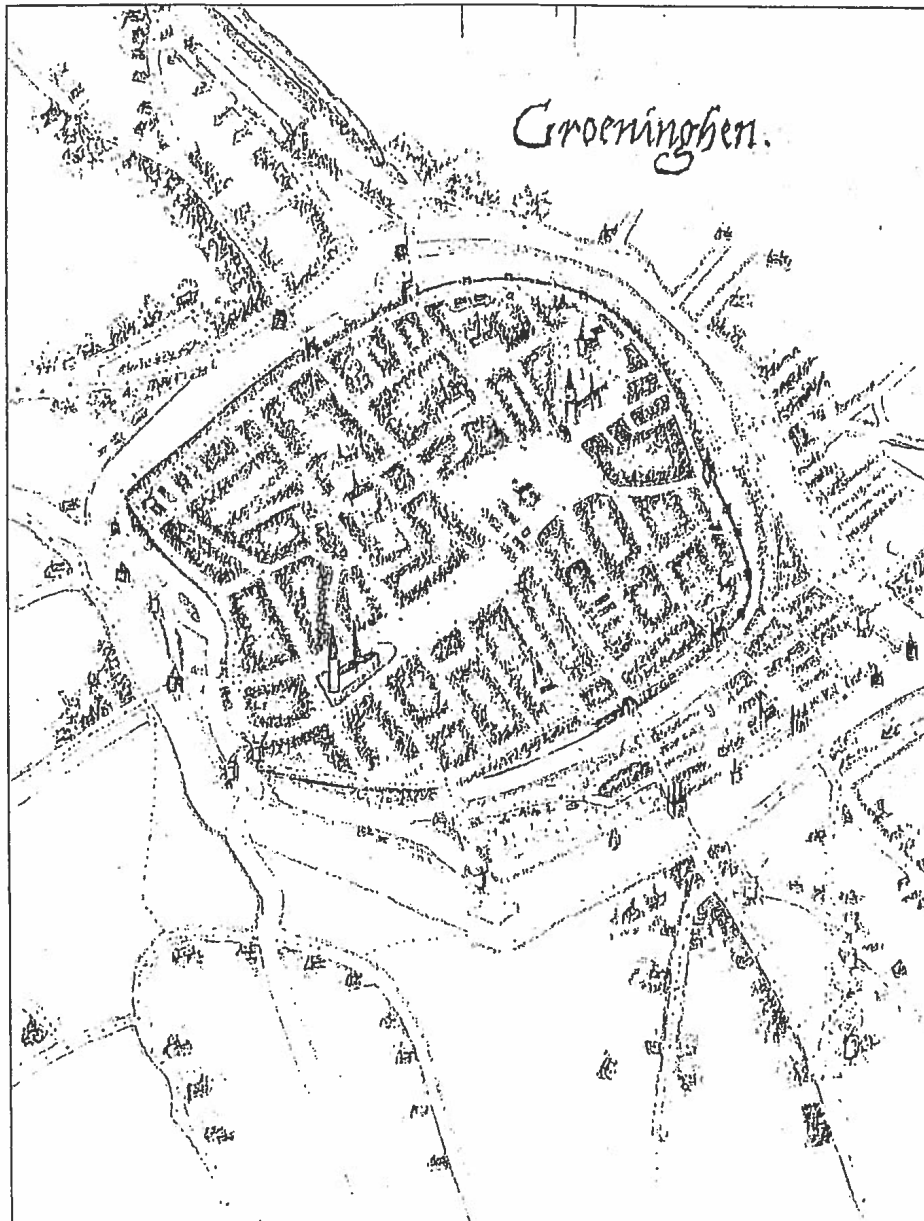
Foto's:
- R.U. Groningen, fotodienst (afb. 2);
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist (afb. 1, 3, 4, 5, 6);
- Topografische Dienst, Emmen (omslag).

Kaarten en illustraties in de tekst: Studio Ineke van der Burg, Bilthoven en Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist.

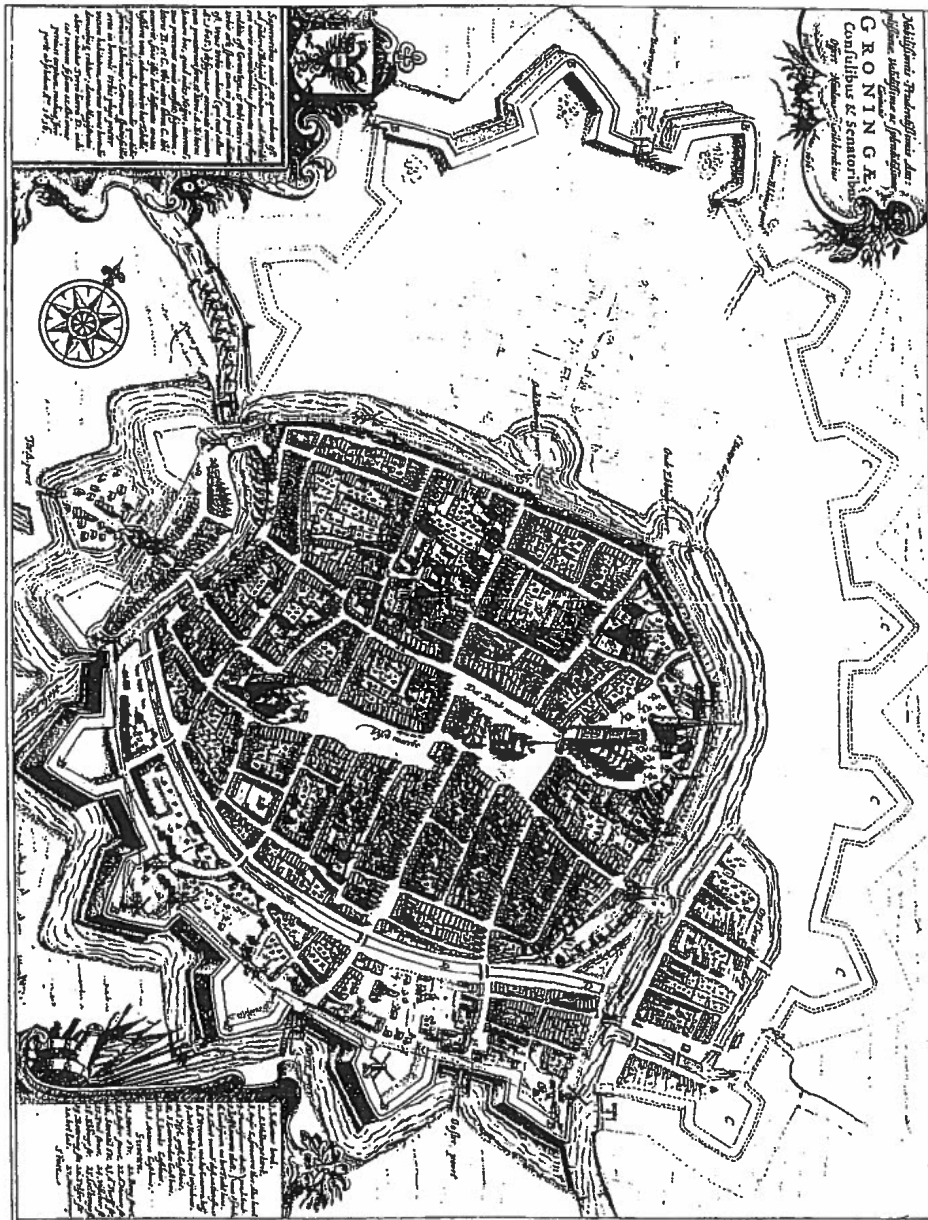
Verkoopprijs f 10,-.
Deze publikatie is schriftelijk of telefonisch te bestellen bij het Distributiecentrum DOP Postbus 20014 2500 EA 's-Gravenhage. Telefoon: 070-78 98 80. Onder vermelding van bestelnummer of ISBN 90 346 1236 8.

Druk: Steatsdrukkerij, 's-Gravenhage.

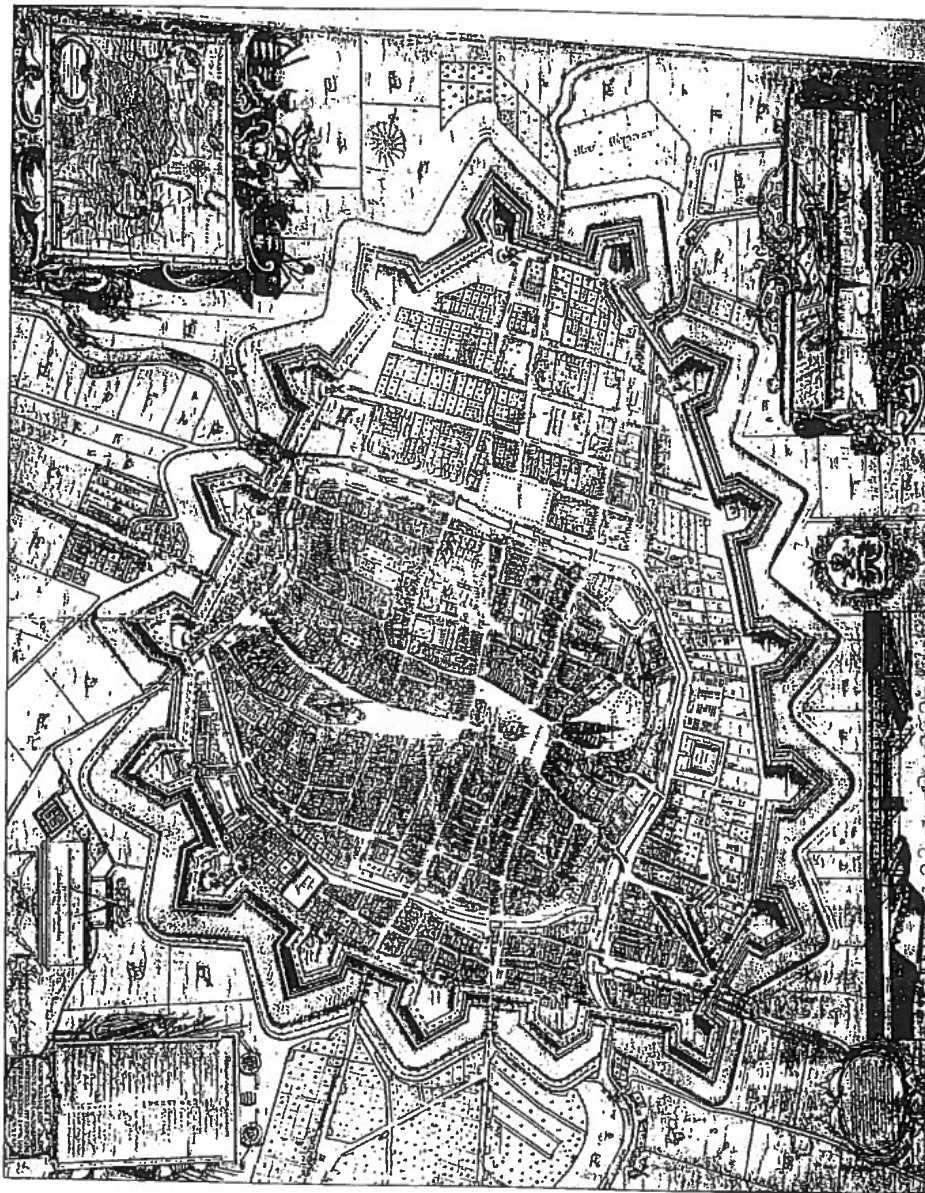
Fotobijlage



Afb. 1. Nederlandsche steden in de 16e eeuw; plattegronden van Jacob van Deventer, blad Groningen, 1916-1923 (facsimile herdruk van ca. 1565).

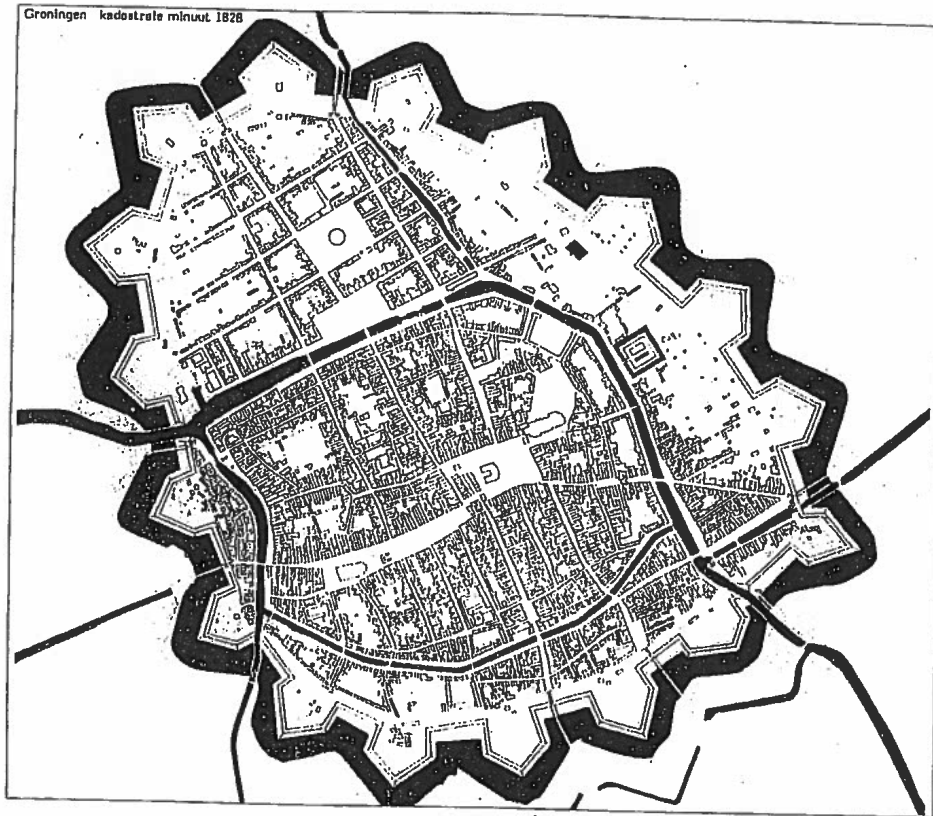


Afb. 2. Plattegrond van Groningen, opgemaakt en gegraveerd door Nicolaas van Geelkercken, 1616 (Gemeente-archief Groningen).



Afb. 3. Plattegrond van Groningen, opgemeten door Egbert Haubois, 1637; herzien en aangevuld in 1643 en 1664/69.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing ...

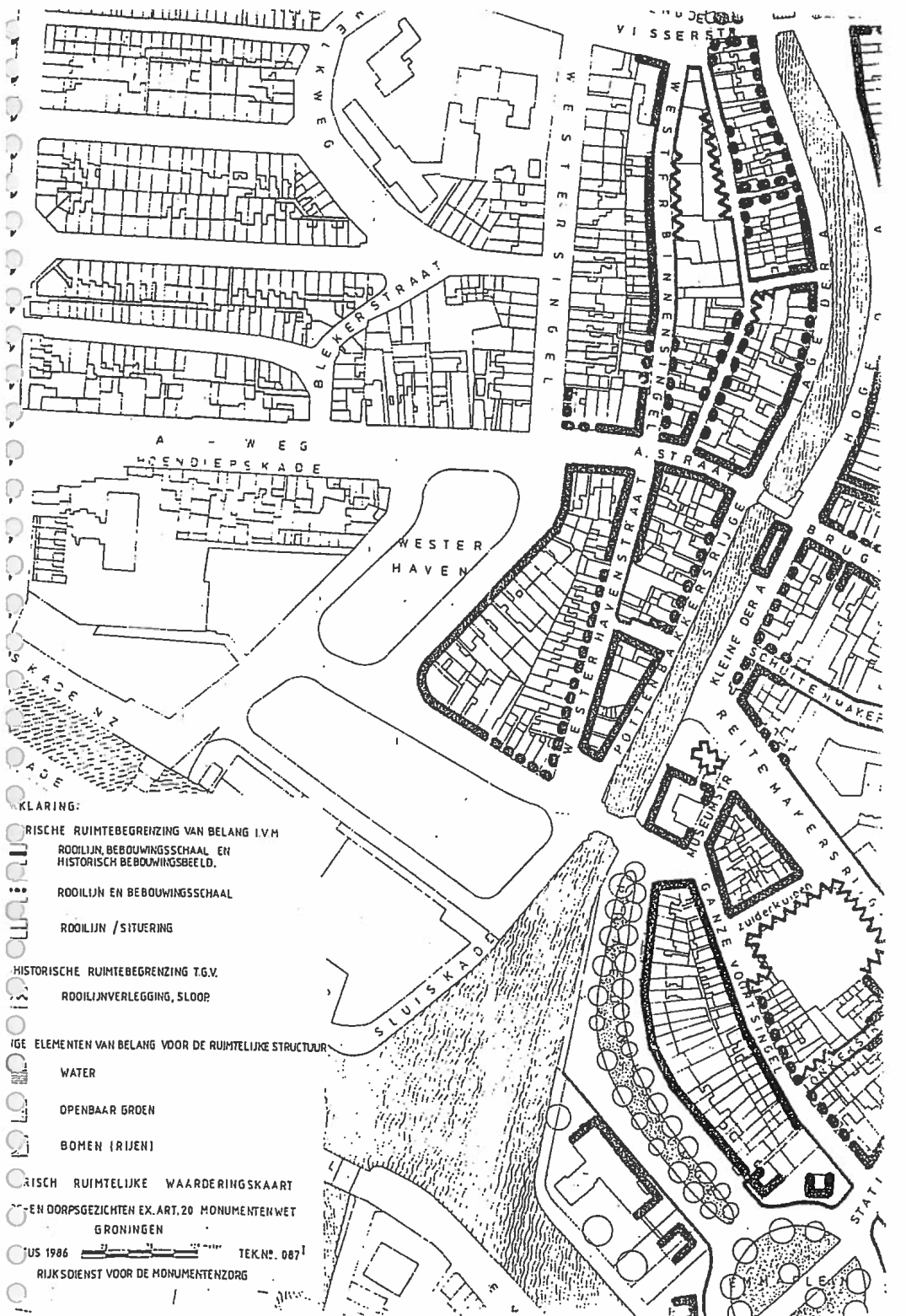


Afb. 4. Kopie van het Kadastraal Minuutplan gemeente Groningen, 1828 (Uit: R.A.F. Smoek, Binnensteden veranderen. Zutphen, 1984, 107).



Afb. 5. Topographische en Militaire Kaart van het Koninkrijk der Nederlanden, 1973 (facsimile herdruk van 1853), blad 7, fragment.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing ...



Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Aanwijzing . . .



Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Cultuurhistorische . . .



Omgevingsaspecten

Bijlage bij het bestemmingsplan

Binnenstad

Januari 2014

Inhoud

- *Waterparagraaf*, gemeente Groningen, oktober 2012
- *Externe Veiligheidsstudie bestemmingsplan Binnenstad*, gemeente Groningen, september 2011
- *Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens*, gemeente Groningen, september 2011
- *Notitie Luchtkwaliteit*, gemeente Groningen, oktober 2011
- *Geluidcontouren industrie lawaai*, gemeente Groningen, oktober 2012

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Waterparagraaf

Gemeentelijk beleid

Water

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk' het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

In figuur 1 is het beleidskader weergegeven

	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet	Notities stedelijk water NZV/H&A	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie

Figuur 1 Beleidskader

Het beleid is vertaald in ambities voor de Gemeente Groningen. De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

- Inspelen op klimaatveranderingen.
- Voorkomen en beperken van wateroverlast.
- Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
- Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
- Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
- Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
- Zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater.
- Vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

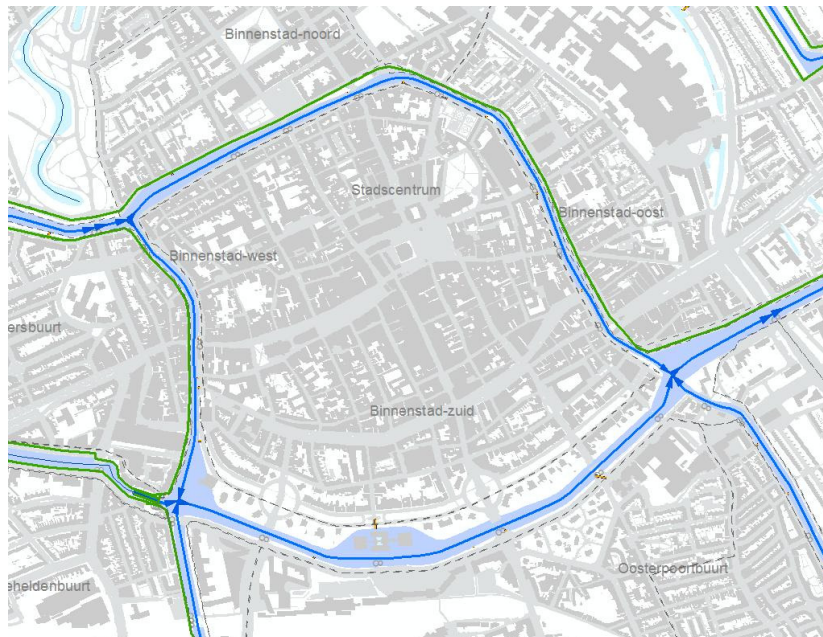
Openbare ruimte

Waterstructuur huidige situatie

Het bestemmingsplangebied grenst aan oppervlaktewater in de vorm van de Noorderhaven, het Lopende diep, Spilsluizen, Turfsingel, Schuientdiep, de A en het Verbindingskanaal aan de zuidkant van de binnenstad.

Hierin vormt de binnenstad het knooppunt van drie vaarwegen. Aan de westkant wordt water aangevoerd vanuit het Hoornsediëp waarna het, via de diepen, afgevoerd wordt door het Eemskanaal richting zee. Deze diepen vallen allen binnen het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater.

Het boezemwater van de diepenring (peil +0.53 mNAP, beheer waterschap Hunze & Aa's) wordt middels de Westerhavensluis gescheiden van het Hoëndiep als onderdeel van de Electraboezem (peil -0.93 mNAP, beheer waterschap Noorderzijlvest). De gronden c.q. kades langs de boezemwatergangen hebben een waterkerende functie.

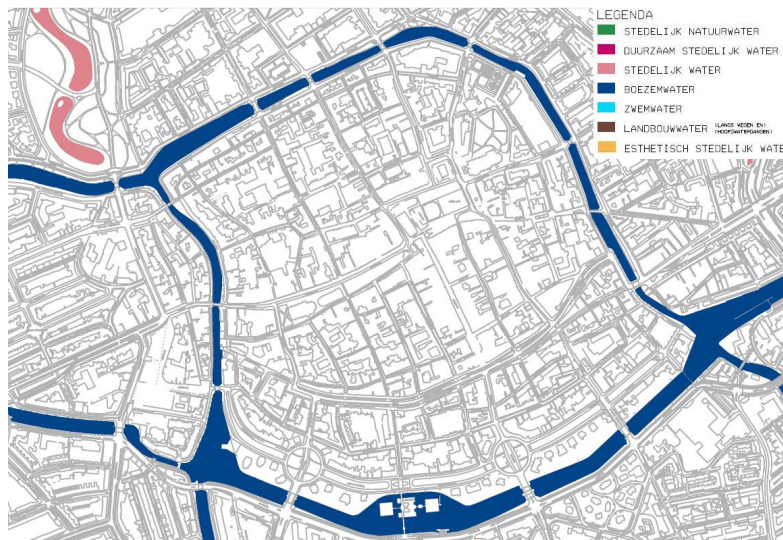


Figuur 2 Waterstructuur

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld, dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.



Figuur 3 - Huidige waterfunctie is gelijk aan de ambitie die er voor dat gebied is.

In het gebied van het bestemmingsplan komt de volgende functie voor:

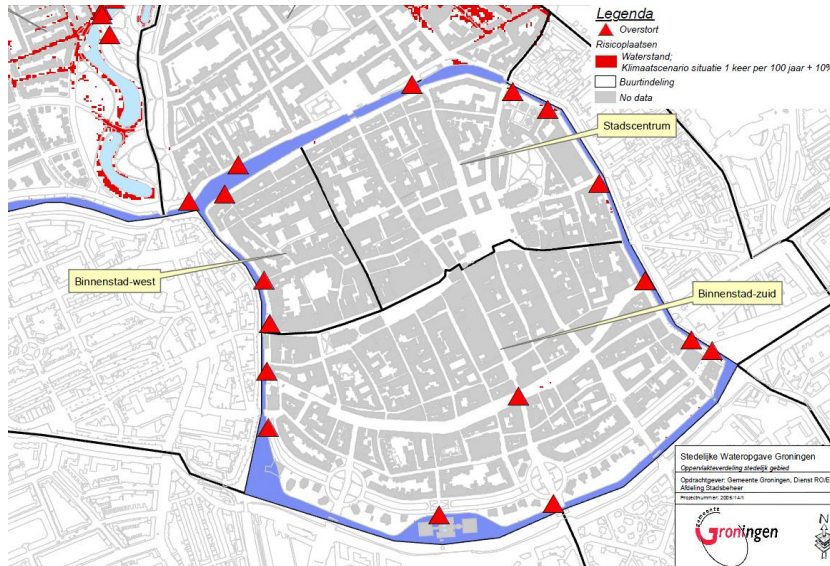
- Boezemwater: Heeft een aan- en afvoerfunctie voor water op een lokale en regionale schaal. Dit water wordt in de meeste gevallen ook gebruikt voor transport over water

Dit boezemwater valt zelf onder bestemmingsplan Openbaar Vaarwater.

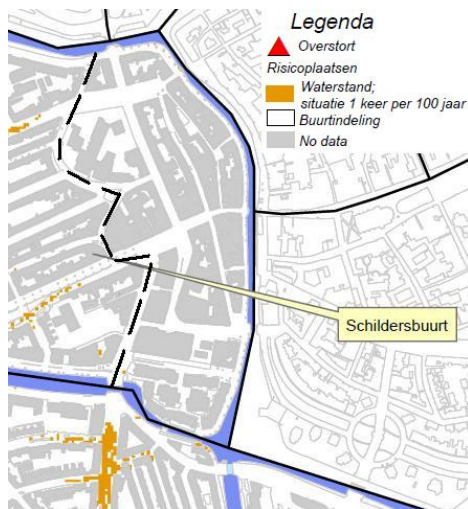
Waterberging

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De lagere delen in het gebied lopen risico op wateroverlast. In onderstaande figuren is de ligging van deze kritieke punten weergegeven (Bron Stedelijke Wateropgave).

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten



Figuur 4 - Kritieke punten



Figuur 5 - Kritieke punten

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

Water en riolering bij inbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van het toepassen van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan, afhankelijk van de uitvoering, een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en, afhankelijk van de uitvoering, voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch gezien biedt dit ook de nodige voordelen. Meer ruimte en ontwikkeling voor insecten, vogels en andere flora en fauna.

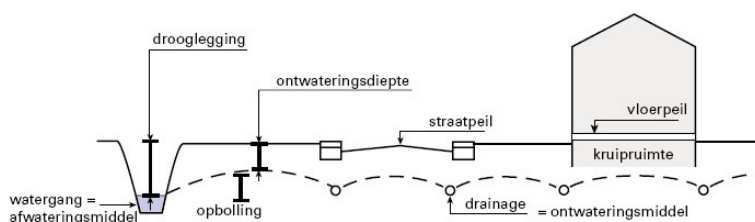
Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1.00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteeloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

In onderstaande tabel staat de drooglegging per gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Stadscentrum	+ 0,57 m NAP	+ 2,00 m NAP	+1,43 m
Binnenstad-west	+ 0,57 m NAP	+ 2,50 m NAP	+ 1,93 m
Binnenstad-zuid	+ 0,57 m NAP	+ 2,50 m NAP	+1,93 m

Gesteld kan worden dat de drooglegging in de binnenstad voldoet aan de norm van 1,00 m. Het betreft een gebied met relatief lage grondwaterstanden. Maar bij de inrichting van een kavel in de binnenstad moet wel rekening worden gehouden met plaatselijk verhoogde waterstanden door opbolling van het grondwater. Hierbij dient met voldoende drainage afvoer, een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimteelose bouw) rekening te worden gehouden.



Figuur 6 - Schematische weergave grondwater, drooglegging, ontwateringsdiepte

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Riolering

Binnen het plangebied ligt een gemengd riool dat regenwater en huishoudelijk afvalwater transporteert. Dit water voert, via een rioolzinker ter plaatse van het Gedempte Kattendiep / Schuitendiep, in oostelijke richting af naar gemaal Damsterdiep.

Tussen de Hereweg en het Schuitendiep, onder het Gedempte Zuiderdiep en het Gedempte Kattendiep, ligt een bergingsvoorziening die zorgt voor de tijdelijke berging van overvloedig regenwater.

Bouwmaterialen

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van de gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

Het toepassen van vegetatiedaken is een prima middel om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De vegetatie neemt vocht op, bergt water en gebruikt op die manier water. Tevens verdampt het water door zon en wind. Bij hevige neerslag zal het water minder snel tot afstroming komen. Ook dit kan een bijdrage leveren in de compensatie van de toename van het verhard en bebouwd oppervlak. Daarnaast isoleren de groene daken in de zomer. Door het verdampingsproces in de grondlaag wordt voorkomen dat het dak te veel opwarmt. Op deze wijze kan bespaard worden op energieslurpende voorzieningen zoals airco's e.d.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten



Externe Veiligheidsstudie bestemmingsplan Binnenstad

Milieudienst, september 2011

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

1. Inleiding

1.1 Externe veiligheidsstudie

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect Externe Veiligheid voor het bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft de Milieudienst van de gemeente Groningen een veiligheidsstudie uitgevoerd. Deze studie bestaat uit de volgende onderdelen:

- inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied;
- analyse van de invloed risicobronnen op de veiligheidssituatie;
- toetsing veiligheidssituatie aan de geldende veiligheidsnormen;
- beoordeling van de noodzaak voor een verantwoording groepsrisico;
- conclusie.

De studie is uitgevoerd in oktober ten behoeve van de beoordeling van het bestemmingsplan 'A-kwartier'. De uitkomsten van de studie vormen de basis voor de externe veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: plangebied Binnenstad

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

2 Toelichting Externe Veiligheid

2.1 Definitie Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en door buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen (externen) die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

In het begrip risico zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Bij externe veiligheid gaat het om ongelukken met kleine kansen en grote effecten. Het beleidsveld externe veiligheid richt zich op de beheersing van deze risico's.

2.2 Risiconormen

De risiconormering voor externe veiligheid concentreert zich rond twee begrippen, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Hieronder worden deze toegelicht.

Het **plaatsgebonden risico (PR)** geeft het minimale wettelijke niveau voor de bescherming van individuele burgers.

Het is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval bij een risicobron, aangenomen dat de persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

In het plaatsgebonden risico zijn twee kansen verwerkt:

- De kans op het plaatsvinden van een ongeluk waarbij een gevaarlijk stof vrijkomt
- De kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg hiervan.

Deze kans mag maximaal 1 op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn.

Met het **groepsrisico (GR)** wordt een maat gegeven voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp.

Het is de kans per jaar dat een *groep* van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron én een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De hoogte van het groepsrisico is afhankelijk van twee factoren:

- De jaarlijkse kans dat zich een ongeval met een gevaarlijke stof voordoet.
- Het aantal potentiële slachtoffers in invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het GR legt een relatie tussen deze twee factoren.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

3 Wettelijk kader

3.1 Inleiding

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de Rijksoverheid een aantal nota's, circulaire en besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Het Rijksbeleid staat niet op zichzelf. Ook de provincie Groningen en de gemeente Groningen hebben veiligheidskaders vastgesteld.

3.2 Rijksbeleid

Risicobedrijven

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI¹) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Daarnaast stelt het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO-1999) eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Het BEVI verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van transportrisico's zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS²) en de Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen'³ verschenen. De circulaire bevat veiligheidsnormen voor het vervoer en voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Binnen kort wordt volgens planning het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) vastgesteld. Het BTEV is vergelijkbaar met het BEVI en bevat risiconormen voor transportroutes.

Hoge druk buisleidingen

Voor aardgastransportleidingen geldt op dit moment het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB, 2011), naar analogie van het BEVI. Voor buisleidingen wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

3.3 Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Groningen

In januari 2010 heeft de gemeente Groningen eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld⁴. Hierin geeft de gemeente Groningen aan, hoe zij binnen haar grenzen met het milieuaspect externe veiligheid om wil gaan. In de visie worden randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bevat de visie een afwegingskader voor de initiatieffase van nieuwe ontwikkelingen.

3.4 Provinciaal Basisnet Groningen

Voor de provinciale wegen heeft de provincie het provinciaal basisnet Groningen opgesteld⁵. Het provinciaal basisnet bevat daarnaast aanvullende regels voor rijks- en spoorwegen ten behoeve voor extra bescherming van minder zelfredzame personen. Het provinciaal basisnet Groningen betreft een robuust systeem waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt.

¹ BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009

² Ministerie van V en W, 2005

³ Ministerie van V en W, in nauwe samenwerking met VROM, 2004

⁴ Beleidsregel Externe Veiligheid gemeente Groningen, 2010

⁵ "Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet Groningen.", 2010.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

4. Risicosituatie plangebied

4.1 Inventarisatie risicosituatie bestemmingsplan 'Binnenstad'

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd.

Risicobronnen zijn:

- Bedrijven/inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd;
- Transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen voor transport van aardgas onder hoge druk en voor K1, K2 en K3-vloeistoffen.

De inventarisatie bestaat in eerste instantie uit het in kaart brengen van de risicobronnen in en nabij het plangebied en uit een analyse van de invloed die deze bronnen hebben voor de veiligheid.

Bedrijven/inrichtingen

Er zijn geen risicovolle bedrijven in of nabij het plangebied aanwezig

Transportassen

Wegen

Er zijn geen wegen bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied aanwezig.

Waterwegen

Er zijn geen waterwegen bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied aanwezig. Het gedeelte van het Eemskanaal dat rechtstreeks grenst aan het plangebied, niet wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

Spoorweg: spoorweg Onnen-Sauwerd.

- vervoer van gevaarlijke stoffen, deel van het landelijk basisnet,
- P_{max} 11 m,
- plasbrandaandachtsgebied (PAG) 30 m,
- toetsingsgebied GR 1500 m,
- ligging: circa 130 meter van het plangebied.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten



Figuur 2: ligging risicobronnen plangebied

4.2 Samenvatting en conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is er in de omgeving van het plangebied een risicobron aanwezig te weten;

- spoorlijn Onnen-Sauwerd

De invloed van deze risicobron wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

5 Nader onderzoek relevante risicobronnen

5.1 Inleiding

De aanwezigheid van risicobronnen heeft consequenties voor de veiligheid van het bestemmingsplan als er harde risicocontouren (PR of PAG) of invloedsgebieden van het groepsrisico (GR) over het plangebied liggen. Zoals hiervoor beschreven valt het invloedsgebied van de spoorlijn Onnen-Sauwerd over het plangebied.

In dit hoofdstuk wordt deze risicobron en de invloed op het bestemmingsplan nader beschreven. Tevens wordt aangegeven of het groepsrisico moet worden verantwoord en of de hoogte ervan aanvaardbaar is. Ook wordt toegelicht of de aanwezigheid van de risicobron, het treffen van veiligheidsmaatregelen of het opnemen van aanvullende voorschriften noodzakelijk maakt.

5.2 Spoorlijn Onnen-Sauwerd

Ligging

De spoorlijn Onnen – Sauwerd (verbinding met Delfzijl en de Eemshaven) ligt circa 130 meter ten zuiden van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risico

Het spoor ligt op een afstand van ongeveer 130 meter van het plangebied. Vanwege deze grote afstand is het PR niet aan de orde.

Plasbrand aandachtsgebied (PAG)

Naast het PR dient ook rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand scenario. Voor het spoor bedraagt het PAG 30 meter (volgens het provinciale basisnet de zogenoemde '30 meter zone'). Aangezien het plangebied ruim 130 meter van deze spoorlijn is verwijderd is wordt aan deze afstand voldaan.

Groepsrisico

De grootte van het invloedsgebied van het GR hangt af van de aard van de vervoerde gevaarlijke stoffen en de hiermee verbonden ongevallenscenario's. Voor de meeste ongevallenscenario's geldt dat het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Er zijn echter enkele scenario's met een groter effectafstand. Het plangebied ligt daarom voor een deel binnen het invloedsgebied van het spoor. In het kader van het bestemmingsplan 'Tramlijn 1, tracé 1 en 2' heeft de Milieudienst Groningen een risicoberekening van deze spoorlijn ter hoogte van het stationsgebied gedaan. Tevens heeft zij een GR-verantwoording gemaakt die onderdeel uitmaakte van de veiligheidsstudie voor dit bestemmingsplan. Aangezien het plangebied in het invloedsgebied van deze spoorlijn ter hoogte van het stationsgebied ligt, geldt zowel deze berekening als verantwoording in deze. Beide stukken zijn als bijlage toegevoegd.

Tevens dient vermeld te worden dat de geplande actualisatie van het bestemmingsplan geen enkele toename van het GR tot gevolg. Er hoeft geen uitgebreide risicoanalyse te worden uitgevoerd. De GR-verantwoording zoals opgesteld voor het bestemmingsplan 'Tramlijn 1, tracé 1 en 2' kan tevens voor dit plan gelden (zie bijlage).

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

5.3 Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de regionale brandweer Groningen het volgende advies gegeven.

5.3.1 Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. In het kader van de bestrijdbaarheid heeft de regionale brandweer de volgende drie deelaspecten beoordeeld:

- Effecten van een incident met gevaarlijke stoffen.
- Bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron.
- Bluswatervoorzieningen in het plangebied en de risicobron.

Effecten

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mogelijke effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken naar welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Het aspect bestrijdbaarheid kan weliswaar niet worden geborgd in het bestemmingsplan, het is wel van belang voor de verantwoording van het groepsrisico.

Uit de beoordeling blijkt dat door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortracé Onnen-Sauwerd drie ongevalsscenario's mogelijk zijn, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE⁶) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's⁷ blijkt dat bij een plasbrand de 100% letaliteitgrens op 25 meter, de 1% letaliteitgrens op 45 meter ligt en tot op 60 meter eerstegraads brandwonden mogelijk zijn. Voor een explosie (BLEVE) is dit respectievelijk 140, 330 en 600 meter. Bij een toxische wolk liggen de 100% en de 1% letaliteitgrens op respectievelijk 400 en 1.250 meter. De zuidelijke grens van het plangebied ligt op circa 130 meter afstand van het spoor. Het gehele plangebied bevindt zich binnen de 1% letaliteitsgrens van een toxisch scenario (1.250 m).

Daarom zijn dodelijke toxische effecten binnen het plangebied mogelijk.

Bereikbaarheid

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of zij tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid kan worden geborgd in het bestemmingsplan.

Uit de beoordeling blijkt dat bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is voldoende is. Dat betekent dat hulpdiensten het plangebied snel en van meerdere kanten kunnen bereiken. Het aspect bereikbaarheid geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen voor het plangebied.

⁶ Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion; explosie van uitzettend gas ten gevolge van het koken van een vloeistof

⁷ Handreiking 'Verantwoorde brandweeradvisering', IPO, februari 2010

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

De brandweer merkt op dat de risicobron zelf, het spoortracé Onnen-Sauwerd, veelal slecht te bereiken is. Dit geeft beperkingen aan het snel en effectief bestrijden van incidenten op het spoor.

5.3.2 Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied bepaald de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, heeft de brandweer gekeken naar de volgende aspecten:

- Zelfredzaam vermogen.
- Ontvluchtingsmogelijkheden.
- Signaleringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Het aspect zelfredzaamheid laat zich niet borgen in het bestemmingsplan, het is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico.

Uit beoordeling van het zelfredzame vermogen blijkt dat in het invloedsgebied geen nieuwe objecten worden gerealiseerd ten behoeve van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen.

Wel bevinden zich in de bestaande situatie een aantal dergelijke objecten binnen het plangebied⁸. Het betreft onder andere de basisscholen Sint Michaelschool aan de Butjesstraat 8 en de Borgmanschool aan de Jacobijnerstraat 10 de bejaardenoorden Pelsterhof aan de Pelsterstraat 51 en Rijkers Lubbers aan de Heresingel 32. Verder gaat het om de tehuizen Ommelanderhuis/Eemshuis aan de Schoolstraat 13 en Toevluchtsoord met vestigingen aan de St. Jansstraat 3 en de Martinikerkhof 11. Aan de Sledemenerstraat 57 ligt het Hostel, een wooncomplex voor niet-zelfredzame bewoners. Daarnaast bevindt zich ook het cellencomplex van de Regiopolitie Groningen in het plangebied (Rademarkt 12). De gevangenen vormen geen groep met een beperking, maar zijn voor het vluchten wel afhankelijk van de hulp van derden. De genoemde kwetsbare objecten liggen verspreid over het hele plangebied. De gebruikers zijn in het geval van een calamiteit afhankelijk van de hulp van derden, bijvoorbeeld externe of interne hulpverleners.

De overige personen in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. Wel verblijven over dag zeer veel personen in het plangebied vanwege het groot aantal gebouwen met een publieksfunctie in de Binnenstad.

Ontvluchtingsmogelijkheden

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied.

Hierbij zijn de ontvluchtingsmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld. Dit aspect laat zich weliswaar niet borgen in het bestemmingsplan, het is wel te borgen bij de inrichting van het plangebied.

⁸ bron Risicokaart (maart 2011)

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Uit beoordeling van de ontvluchtingsmogelijkheden blijkt dat de invloedsgebieden voldoende mogelijkheden bieden om van de risicobronnen weg te vluchten. Dit aspect geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Signaleringsmogelijkheden

Tot slot heeft de brandweer het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor signalering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect signalering laat zich weliswaar niet borgen in het bestemmingsplan, het is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit beoordeling van de signaleringsmogelijkheden blijkt dat de Binnenstad volledig in het sirenebereik van het bestaande WAS ligt. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk. Het aspect signaleringsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Conclusie

De externe veiligheidssituatie voor het bestemmingsplan 'Binnenstad' is in beeld gebracht. Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is er in de omgeving van het plangebied een risicobron aanwezig te weten de spoorlijn Onnen-Sauwerd

Voor deze risicobron geldt dat er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

In het kader van het bestemmingsplan 'Tramlijn 1, tracé 1 en 2' heeft de Milieudienst Groningen een risicoberekening van deze spoorlijn gedaan.

Tevens heeft zij een GR-verantwoording gemaakt die onderdeel uitmaakte van de veiligheidsstudie voor dit bestemmingsplan. Beide stukken zijn als bijlage toegevoegd. Tevens dient vermeld te worden dat de geplande actualisatie van het bestemmingsplan geen enkele toename van het GR tot gevolg. Er behoeft geen uitgebreide risicoanalyse te worden uitgevoerd. De GR-verantwoording zoals opgesteld voor het bestemmingsplan 'Tramlijn 1, tracé 1 en 2' kan tevens voor dit plan gelden (zie bijlage).

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Onnen-Sauwerd zijn in het plangebied toxische effecten mogelijk. De regionale brandweer Groningen heeft de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het bestemmingsplan Binnenstad beoordeeld.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt dat zowel de bereikbaarheid van het plangebied als de beschikbaarheid bluswatervoorziening in het plangebied goed is. Wel merkt de regionale brandweer op dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor zelf beperkt is. Het spoor kan over het algemeen slecht worden bereikt door hulpverleningsvoertuigen. Ook bevinden zich nauwelijks bluswatervoorzieningen nabij deze risicobron.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied een aantal verminderd zelfredzame personen verblijven.

Deze zijn in het geval van een calamiteit afhankelijk van de hulp van derden. De ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden binnen het plangebied zijn wel voldoende.

Samenvattend geven de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het kader van het bestemmingsplan. Wel bestaan er twee punten van aandacht voor de verantwoording van het groepsrisico.

⇒ Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de spoorlijn Onnen-Sauwerd geen bezwaar vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens

**Plangebied Binnenstad
Gemeente Groningen**

Actualisatie

Milieudienst, september 2011

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens	4
2.1	De uitgevoerde inventarisatie.....	4
2.2	Verdachte locaties	4
2.3	Ernstige bodemverontreinigingen en saneringen.....	5
2.4	Diffuse bodemverontreiniging	5
3	Conclusie	7

Bijlage 1 – Inventarisatie lijst Squit

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Inleiding

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de Milieudienst van de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging;
- de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreinigingen;
- de locaties waar na sanering een zorgmaatregel van kracht is en mogelijke gebruiksbeperkingen liggen; en
- de diffuse bodemkwaliteit zoals vastgesteld in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd actualisatieplan.

De conclusie (hoofdstuk 3) van dit document is zo opgesteld dat de tekst rechtstreeks kan worden overgenomen in het bestemmingsplan. Dit document kan als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd.

De inventarisatie is uitgevoerd op 31 augustus 2011 voor de boordeling van het bestemmingsplan Binnenstad. De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar www.eloket.groningen.nl. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien bij de Milieudienst.

Contouren plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in het bestemmingsplan. Het gaat grofweg om het gebied binnen de Diepenring en het Westerhavengebied.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens

De uitgevoerde inventarisatie

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het informatiesysteem Squit van de gemeente Groningen. In het systeem Squit zijn in ieder geval die locaties opgenomen:

- die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging;
- waar sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging:
 - historisch geval: ontstaan voor 1987;
 - nieuwe bodemverontreiniging: ontstaan na 1987;
- waar een bodemsanering is uitgevoerd en waar eventuele nazorgmaatregelen of gebruiksbeperkingen van kracht zijn.

In bijlage 1 is een lijst opgenomen met de in Squit opgenomen locaties die binnen of in de nabijheid van het betreffende plangebied liggen. Op basis van deze inventarisatie is de beoordeling uitgevoerd.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende. Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek, in ieder geval, bij de aanvraag van een Wabovergunning noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een Wabovergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek.

Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

Verdachte locaties

Uit de Squit-lijst in bijlage 1 blijkt dat binnen het plangebied meerdere locaties aanwezig zijn die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden. Het kan ook zijn dat in een eerder bodemonderzoek is vastgesteld dat er bodemverontreiniging aanwezig is waarvan het vermoeden bestaat dat bij nader onderzoek vastgesteld wordt dat het om een geval van ernstige bodemverontreiniging gaat.

De verdachtmakingen binnen het plangebied betreffen grotendeels huidige en voormalige bedrijfsterreinen. Uit de lijst blijkt dat op 45 locaties nog aanvullend (bodem)onderzoek moet worden uitgevoerd voordat tot een verdere uitspraak over ernst kan worden geoordeeld. Voor deze locaties is in ieder geval een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabovergunning noodzakelijk.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Ernstige bodemverontreinigingen en saneringen

Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig verminderd. Een bodemsanering is dan nodig om de locatie weer geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Binnen het plangebied bevinden zich twee locaties waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld. De twee locaties zijn opgenomen in tabel 1.

Zoals aangegeven is het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende. De gemeente ziet er daarbij op toe dat de sanering op de juiste manier wordt uitgevoerd.

Tabel 1: locaties met een ernstige bodemverontreiniging

Locatie code	Locatie naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd*	Zorg na sanering
AA001400090	Westerbinnensingel 25 / Sledemenerstraat 24-32	ernstig, niet urgent	Nee	
AA001400149	Blekerstraat 12	ernstig, niet urgent	Nee	

Zorgmaatregelen en gebruiksbepalingen na sanering

1. bestemmingswijzigingen melden bij bevoegd gezag Wbb
2. leeflaag in stand houden
3. verharding in stand houden
4. monitoring grondwater
5. verbod graafactiviteiten
6. grondwateronttrekkingsstelsel aanwezig
7. verbod op bouwwerkzaamheden

* Bij functiewijzigingen zal nagegaan moeten worden of de sanering voldoende uitgevoerd is voor het beoogde gebruik.

De informatie over de bodemsanering inclusief de genomen beschikkingen bevindt zich in het archief van de Milieudienst. Dossiers zijn op afspraak in te zien (zie voor verdere informatie www.eloket.groningen.nl).

Diffuse bodemverontreiniging

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft geleid tot diffuse, niet tot een bron ter herleiden, bodemverontreiniging.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Groningen heeft beleid voor de toepassing van grond en baggerspecie opgesteld (Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem, raadsbesluit 6i van 16 december 2009). Onderdeel van het beleid is een bodemkwaliteitskaart die inzicht geeft in de diffuse bodemkwaliteit.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied met uitzondering van de parameters koper, kwik, lood zink en PAK lager is dan de betreffende 'Achtergrondwaarde'. Voor de parameters koper, kwik, lood, zink en PAK ligt de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit tussen de 'Achtergrondwaarde' en de 'Maximale Waarde Wonen'.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Toepassen grond of baggerspecie

De Nota Bodembeheer stelt regels voor het toepassen van grond of baggerspecie. Eventueel toepassen of afvoer van grond dient gemeld te worden bij een centraal meldpunt (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl). De beoordeling van de melding en het toezicht ligt bij de gemeente Groningen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de site milieu.groningen.nl waar u onder andere onze Nota Bodembeheer kunt inzien.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Conclusie

In het bestemmingsplan Binnenstad wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd.

Bestaande situatie gehele gebied

Het gebied is, volgens de bodemfunctiekaart, voornamelijk bestemd voor de functies: bebouwing, infrastructuur, industrie en ander groen. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging. Een *bronverontreiniging* is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit is tegenstelling tot een *diffuse verontreiniging* die ontstaan is door jarenlange gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

Bronverontreinigingen

Binnen het plangebied zijn 45 locaties bekend die verdacht zijn van een ernstige bodemverontreiniging. De verdachtmakingen kunnen het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten, dempingen of een eerder bodemonderzoek. Daarnaast is bij twee locaties een geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Voor beide locaties is de sanering als niet urgent beoordeeld.

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik. Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen. Voor de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

Diffuse verontreinigingen

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en de verontreiniging is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in het plangebied een diffuse bodemverontreiniging voorkomt waarbij de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit onder de zogenaamde 'Maximale Waarde Wonen' blijft.

Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de "Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem" in acht genomen te worden.

De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid. De inventarisatie is uitgevoerd op 3 maart 2011 en is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar www.eloket.groningen.nl.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Bijlage 1- Inventarisatie lijst Squit

Locatiecode	Locatienaam	Vervolgtaak	Lopende fase	NA1987
AA00140009	Winschoterkade 18	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA00140031	Verlengde Visserstraat 20	Uitvoeren aanvullend NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA00140044	Blekerstraat 18	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA00140073	Emmaplein 4	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA00140082	Lissabonstraat, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA00140090	Westerbinnensingel 25 / Sledemenerstraat 24 - 32	Opstellen SP	Ernstig, niet urgent	N
AA001400149	Blekerstraat 12	Opstellen SP	Ernstig, niet urgent	N
AA001400223	Emmaplein 2 - 3	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001400303	Heresingel 13	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001400305	Heresingel 17	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001400308	Hoendiepskade 6	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001400314	Hoge der A 13	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001400463	Lage der A 2	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	N
AA001400533	Sledemenerstraat 12	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001400557	Sledemenerstraat 8	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001400608	Ubbo Emmiussingel 108	voldoende gesaneerd	Niet verontreinigd	N
AA001400659	Praediniussingel 2, 4, 10 en 20	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001400665	Reitdiepskade 4a	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001400677	Lage der A 3 / Sledemenerstraat 7	Uitvoeren aanvullend NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001400703	Westerhaven, parkeergarage	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001400718	Westerhaven 10 - 10a	Uitvoeren aanvullend NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001400731	Westersingel 53	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001400733	Westersingel 55 - 93	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001400742	Westerkade 2	voldoende gesaneerd	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001400769	Westerhaven 3 / Lissabonstraat 1 - 11	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001400786	Ubbo Emmiussingel 112 - 114	Uitvoeren aanvullend OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001400799	Westersingel 26	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	N
AA001401012	Lage der A 15	voldoende gesaneerd	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001401041	Hoge der A 27	Uitvoeren historisch onderzoek	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

AA001401093	Hoge der A 17	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001401163	Hoge der A 22 - 23	Uitvoeren historisch onderzoek	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001401173	Lage der A 21	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001401230	Ubbo Emmiusingel 40 - 72	Uitvoeren historisch onderzoek	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001401233	Westerkade 4 - 4a	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001401242	Verlengde Visserstraat 13 - 13a	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001401286	Paterswoldseweg, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001401310	Westerhaven 12	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	N
AA001401311	Westerhaven 11	Uitvoeren aanvullend OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001401367	Westerhaven 6 - 6a	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001401499	Westersingel 13	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001401787	Hoendiepskade, demping gedeelte Hoendiep	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001401875	Kleine der A, dempingen oude loop Aa	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001401891	Kraneweg, dempingen Schildersbuurt	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001401915	Lopendediep, dempingen Binnenstad-noord	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001401944	Noorderbinnensingel, dempingen stadsgracht	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001401959	Oosterstraat, dempingen sloten binnenstad	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402001	Paterswoldseweg, dempingen Zeeheldenbuurt	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402118	Ubbo Emmiusingel, dempingen zuidelijke grachten	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402148	Westersingel, dempingen westelijke stadsgrachten	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402149	Westersingel, ophoging	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402174	Gedempte Zuiderdiep, dempingen vml stadsgrachten	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402261	Lage der A 34 en Verlengde Visserstraat 1	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402262	Lage der A 16	Uitvoeren aanvullend OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402263	Lage der A 12 - 13 en Dwarsstraat 2	Uitvoeren aanvullend OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402264	Lage der A 14	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402265	Lage der A 17	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402335	Aweg 6/5 - 6/6	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402483	Turftorenstraat, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

AA001402567	Radesingel 45	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402574	Sledemännerstraat 5	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402603	Westerbinnensingel 10 - 10a	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402813	Astraat, trace	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402817	Westerbinnensingel 19	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402895	Astraat 11	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402896	Astraat 9	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402902	Aweg 5	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402904	Aweg 6/2 - 6/4	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001402906	Blekerstraat 14 - 14a	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402907	Blekerstraat 28 - 28 a	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001402917	Dwarsstraat 11	Uitvoeren aanvullend OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402918	Dwarsstraat, naast nr. 2	Uitvoeren aanvullend OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402944	Hoendiepskade 8 - 8a	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402968	Lage der A 5, 5/1 - 5/35	Uitvoeren NO	potentieel spoed	N
AA001402986	Sledemännerstraat 43	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001402987	Sledemännerstraat 41/6	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001403007	Westerbinnensingel 15	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403008	Westerbinnensingel 7 en Sledemännerstraat 6	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403009	Westerbinnensingel 9	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403010	Westerhaven 17 - 17 a	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001403015	Westerkade 6 - 6h, 7 en Westerhavenstraat 23	Uitvoeren aanvullend OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403016	Westersingel 22	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403017	Westersingel 36	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403018	Westersingel 41	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403019	Westersingel 47	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403020	Westersingel 49 en Verlengde Visserstraat 10	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403021	Westersingel 51	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403022	Westersingel 8 - 8b	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403031	Aweg 7	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

AA001403032	Lage der A 19 - 20b en Sledemenerstraat 39/1 - 39/14	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001403038	Sledemenerstraat 10 en Westerbinnensingel 11	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403040	Steenhouwerskade, thv nr 115 - 184	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403146	Westersingel 30	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001403180	Sint Jansstraat / Singelstraat	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403229	Westersingel 19	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403379	Westerhaven 5 - 9	voldoende gesaneerd	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403437	Steenhouwerskade / Sluiskade, kademuur	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001403507	Noorderhaven, trace ZZ	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403511	Stationsweg, Museum	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001403548	Aweg, Westergaven	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403601	Westersingel, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403604	Verlengde Oosterstraat, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403623	Westerkade, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403638	Winschoterkade, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403642	Lage der A 30	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001403645	Hereplein, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403665	Reitdiepskade 1	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001403685	Oosterhaven, waterbodem	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001403727	Ganzevoortsingel / Witte de Witstraat, VSTI	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403750	Westersingel / Noorderhaven, VSTI	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403866	Westerbinnensingel, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403923	Noorderhaven / Schuitendiep, waterbodem	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001403936	Praediniussingel 32	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403948	Verbindingskanaal, waterbodem	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001403961	Westerhavenstraat, og.container	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403962	Westerhaven, og.containers	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001404027	Reitdiepskade / Potterbakkersrijge, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001404046	Eendrachtskanaal / Hoendiep, waterbodem	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

AA001404146	Westerhavenstraat, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001405004	Hoge der A 15/1	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Niet verontreinigd	N
AA001405115	Sint Jansstraat 25	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001405141	Turftorenstraat 69	Uitvoeren NO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001405199	Emmaplein 5	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001405388	Ubbo Emmiussingel 4 - 36	Voldoende onderzocht, geen vervolg	Pot. verontreinigd	N
AA001405402	Ubbo Emmiussingel 110 - 110a	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001405420	Astraat 5 / Sledemenerstraat 1	Uitvoeren aanvullend OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001405441	De Laan 2a/1 - 2d/4 en Hoge der A 19 - 20	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001405572	Sint Jansstraat 25	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001405582	Sledemenerstraat, speelplaats	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001405605	Stationsplein - Kardingerweg, tramlijn 2	Uitvoeren OO	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	N
AA001405611	Lopendediep, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001405618	Jozef Israëlsstraat, trace	Voldoende onderzocht, geen vervolg	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N

Voldoende onderzocht: Voldoende onderzocht voor het beoogde doel van het onderzoek. Onderzoek is niet vanzelfsprekend geschikt voor alle doeleinden.

OO (fase) (fase) oriënterend bodemonderzoek
 NO (fase) (fase) nader bodemonderzoek
 HO historisch onderzoek
 SP saneringsplan
 BIO bijzonder inventariserend onderzoek

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Notitie Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit⁹ geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en benzo(a)pyreen. Hiervan zijn NO₂ en PM₁₀ het meest relevant omdat in Nederland alleen voor deze twee stoffen regelmatig en/of op ruime schaal normoverschrijdingen voorkomen.

Gezondheidskundige advieswaarde (WHO)

In het Duurzaamheidsprogramma is opgenomen dat naast de luchtkwaliteitsnormen ook getoets wordt aan de gezondheidskundige advieswaarde van de World Health Organization (WHO). Zo zou volgens de richtlijnen van de WHO de jaargemiddelde concentratie van fijn stof lager dan 20 µg/m³ moeten zijn (terwijl de norm hiervoor nu 40 µg/m³ is). De WHO heeft de gezondheidskundige advieswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) vastgesteld op 40 µg/m³, dit is gelijk aan de wettelijke norm. In dit verband moet worden bedacht, dat NO₂ (dat relatief makkelijk kan worden gemeten) mede wordt gebruikt als indicatorstof voor een mengsel van schadelijke uitlaatgassen. Daarom geldt ook voor NO₂: hoe lager de concentraties, hoe beter.

Berekening luchtkwaliteit

De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van het wettelijk voorgeschreven model. Dit model is mede gebaseerd op gegevens van het Landelijke Meetnet Luchtkwaliteit. Zo worden in het model ook de zogenoemde achtergrondconcentraties verdisconteerd (ofwel de luchtverontreiniging van bijvoorbeeld bedrijven, huishoudens en verder afgelegen bronnen) die worden bepaald op basis van het Landelijke Meetnet Luchtkwaliteit.

Ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad is nagegaan wat de concentraties zijn van de genoemde luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. De concentraties zijn berekend voor de meest drukke wegen in het plangebied Binnenstad, te weten: Westersingel, Verlengde Visserstraat, Oosterbrug, Herebrug en de Emmabrug. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2

Invoer verkeersgegevens

Voor de situatie in 2010 zijn de verkeerscijfers van 2004 uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. gebruikt. Voor de situatie in 2020 zijn uit hetzelfde model de prognosecijfers voor 2020 gebruikt.

De normen en de (berekende) luchtkwaliteit worden weergegeven in een aantal tabellen:

1. totaaloverzicht: luchtkwaliteitsnormen, huidige situatie en prognoses
2. concentraties van NO₂ in 2010 en 2020
3. concentraties van PM₁₀ in 2010 en 2020
4. aantal dagen met een overschrijding van PM₁₀ in 2010 en 2020

⁹ Korthedshalve wordt hier gesproken van de 'Wet luchtkwaliteit', die op 15 november 2007 in werking is getreden. Formeel betreft het hier de 'Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)'.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

CONCLUSIE

De onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. De gezondheidskundige advieswaarde voor fijn stof wordt net als in grote delen van Nederland wel overschreden. Dit betekent, dat de luchtkwaliteit niet optimaal is. Lokale maatregelen bieden echter geen soelaas omdat de achtergrondconcentratie al hoger is dan de advieswaarde. Een en ander betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad.

Tabel 1: Totaaloverzicht

	Luchtkwaliteitsnormen	Huidige situatie 2010 en prognose voor 2020
Stof	Norm	
Stikstofdioxide: NO ₂	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 40 µg/m³ Deze norm is tevens de gezondheidskundige advieswaarde van de WHO	Geen overschrijdingen: zie tabel 2.
Fijn stof: PM ₁₀	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 40 µg/m³	Geen overschrijdingen: zie tabel 3.
Fijn stof: PM ₁₀	Grenswaarde daggemiddelde concentratie = maximaal 35x per jaar > 50 µg/m³	Geen overschrijdingen: zie tabel 4.
Fijn stof: PM ₁₀	Advieswaarde jaargemiddelde concentratie = 20 µg/m³	Wel overschrijdingen: zie tabel 5.
Benzeen	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 5 µg/m ³	Geen normoverschrijdingen. <u>Toelichting:</u> De concentraties in Groningen zitten ver onder de norm. De achtergrondconcentratie bedraagt hier in 2010 en 2020 ca. 1,0 µg/m ³ . In 2010 is de hoogste concentratie in het plangebied Binnenstad tevens 2,2 µg/m ³ en in 2020 is dit 2,0 µg/m ³ .
Benzo(a)pyreen: B(a)P	Richtwaarde voor de jaargemiddelde concentratie per 1-1-2013 = 1 nanogram per m ³	Geen normoverschrijdingen <u>Toelichting:</u> De achtergrondconcentratie in de stad Groningen is in 2010 en 2020 ongeveer 0,3 ng/m ³ . De hoogste concentratie op de betrokken wegen in het plangebied Binnenstad in 2010 en 2020 is ongeveer 0,3 ng/m ³ .
Zwaveldeioxide: SO ₂	O.a. grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 20 µg/m ³	Geen normoverschrijdingen. <u>Toelichting:</u> De concentraties in Groningen zitten ver onder de norm. De achtergrondconcentratie bedraagt hier in 2010 ca. 1,2 µg/m ³ en in 2020 ca. 0,9 µg/m ³ . De hoogste concentratie in het plangebied Binnenstad in 2010 is ca 1,3 µg/m ³ . In 2020 is deze concentratie ca 0,9 µg/m ³ .
Lood: Pb	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie = 0,5 µg/m ³	Geen normoverschrijdingen. <u>Toelichting:</u> In Nederland komen geen normoverschrijdingen meer voor. Voor Pb wordt verwezen naar provinciale rapportages.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Tabel 2: Berekening jaargemiddelde concentratie van NO₂
Grenswaarde = 40 µg/m³

<i>Straatnaam</i>	<i>Concentratie in 2010 (in µg/m³)</i>	<i>Prognose voor 2020 (in µg/m³)</i>
Westersingel	27,1	17,1
Verlengde Visserstraat	25,1	14,9
Oosterbrug	24,9	15,3
Herebrug	29,4	17,4
Emmabrug	25,6	16,3
Conclusie: geen normoverschrijdingen		

Tabel 3: Berekening jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ (INCLUSIEF zeezoutcorrectie¹⁰ van 6 µg/m³) Grenswaarde = 40 µg/m³

<i>Straatnaam</i>	<i>Concentratie in 2010 (in µg/m³)</i>	<i>Prognose voor 2020 (in µg/m³)</i>
Westersingel	17,6	14,8
Verlengde Visserstraat	17,3	14,2
Oosterbrug	17,3	14,4
Herebrug	17,5	14,6
Emmabrug	17,0	14,4
Conclusie: geen normoverschrijdingen		

Tabel 4: Berekening aantal dagen overschrijding voor PM₁₀ (INCLUSIEF zeezoutcorrectie van 6 dgn/jr).

Grenswaarde = maximaal 35x per jaar hoger dan 50 µg/m³

<i>Straatnaam</i>	<i>Aantal dagen met een overschrijding in 2010</i>	<i>Aantal dagen met een overschrijding: prognose voor 2020</i>
Westersingel	7	3
Verlengde Visserstraat	6	2
Oosterbrug	6	2
Herebrug	7	2
Emmabrug	6	2
Conclusie: geen normoverschrijdingen		

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

**Tabel 5: Berekening jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ (EXCLUSIEF zeezoutcorrectie¹¹)
Gezondheidskundige advieswaarde = 20 µg/m³**

<i>Straatnaam</i>	<i>Concentratie in 2010 (in µg/m³)</i>	<i>Prognose voor 2020 (in µg/m³)</i>
Westersingel	23,6	20,8
Verlengde Visserstraat	23,3	20,2
Oosterbrug	23,3	20,4
Herebrug	23,5	20,6
Emmabrug	23,0	20,4

Conclusie: De gezondheidskundige advieswaarde wordt in 2010 en 2020 op alle wegen overschreden.

Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

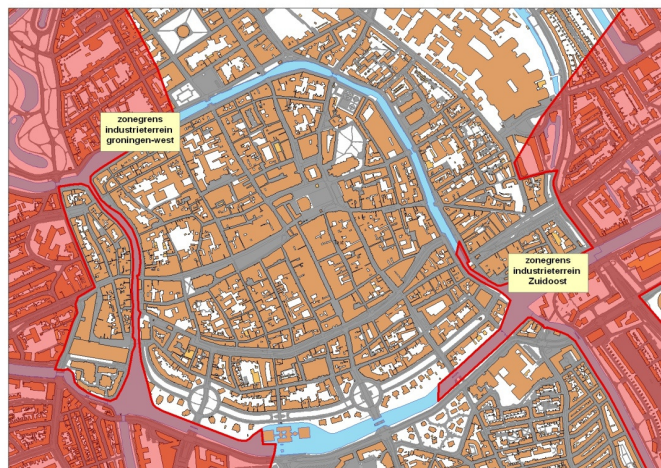
Bestemmingsplan Binnenstad Toelichting en Regels bijlage Omgevingsaspecten

Bestemmingsplan binnenstad
Oktober 2012

Geluidcontouren industrie lawaai:
De zones van zowel industrieterrein groningen-west/hoogkerk als industrieterrein Groningen
Zuidoost lopen deels over het plangebied.



De werkelijke geluidsbelasting van beide industrieterreinen is in het gebied dat binnen het bestemmingsplan valt kleiner dan 50 dB(A). Dit betekent dat de beide zones verkleind kunnen worden tot langs de rand van het plangebied:



Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 1 van 16

Inspraakverslag Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Maart 2014

Bijlagen:

- Verslag inspraakavond 4 juli 2013
- Ingekomen inspraak- en overlegreacties (alleen in analoge versie)

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 2 van 16

Over het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 31 mei tot en met 11 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via internet, op het bestemmingsplan worden gereageerd. Aan het begin van de inspraaktermijn is op 4 juli 2013 een openbare inspraakavond georganiseerd in Het Kasteel, Melkweg 1 te Groningen. Tijdens deze avond is toegezegd dat we nog terugkomen op een vraag over het Martiniekerkhof. Aan het eind van dit inspraakverslag gaan we hier op in. Het verslag van de inspraakavond is opgenomen in de bijlage.

Van de geboden mogelijkheid om in te spreken is door een twaalfstal personen en instanties gebruik gemaakt:

1. UCArchitects, Groningen;
2. Leflier Stad Groningen;
3. Bouwend Nederland, Groningen;
4. Platform Cultureel Erfgoed Groningen;
5. Een bewoner aan de Uurwerkersgang;
6. De eigenaar van een pand aan de Lutkenieuwstraat;
7. Noordelijk Scheepvaartmuseum;
8. De eigenaar van een pand aan het Schuitendiep;
9. Namens de eigenaar van een pand aan de A-Kerkstraat;
10. De eigenaar en/of bewoner van een pand aan de Radesingel;
11. De eigenaar van een pand aan de Haddingestraat;
12. Een bewoner aan de Muurstraat.

In het navolgende is de gemeentelijke reactie op de ingekomen inspraakreacties te zien in de rechter kolom. Een samenvatting van de inspraakreacties staat in de linker kolom

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens is het verslag geanonimiseerd. Kopieën van de ingekomen brieven en mails zijn alleen in de analoge versie van dit inspraakverslag opgenomen.

Inspraakreactie		Standpunt burgemeester en wethouders
1.	UCArchitects	
a	<p>Jongerenhuisvesting UCArchitects vraagt zich af waarom er in de toelichting staat dat de focus voor toe te voegen woningen vooral op de doelgroepen jongeren, gezinnen, ouderen (p.24) ligt, terwijl de suggestie wordt gewekt dat dit woningen voor jongeren ongewenst zijn. Het bieden van een gevarieerd woonmilieu vraagt juist om meer flexibiliteit, dan om minder. Veel leegstaande of onaantrekkelijke panden worden wel gevuld en opgeknapt door het creëren van jongerenhuisvesting. Dit is toe te juichen volgens UCArchitects. De verdringing van andere doelgroepen is minimaal. Jongerenhuisvesting moet niet worden gezien als een ruimtelijk probleem, maar als een vraagstuk van functies.</p>	<p>Het wonen is in de binnenstad een zeer gewenste functie. We hebben ons dan ook jaren ingezet het wonen boven winkels te bevorderen en we maken geen onderscheid in bewonersgroepen. Wel zetten we met dit bestemmingplan in op bescherming van bestaande woonkwaliteiten om het wonen voor en brede groep aantrekkelijk te houden. Dit doen we door bebouwing in de binnenterreinen te beperken om licht, lucht en rust beter te garanderen.</p>
b	<p>Beschermen van cultuurhistorische waarden Het beschermen van de cultuurhistorische waarden betekent volgens UCArchitects dat het proces van pandsgewijze geleidelijke transformatie (vervangen, uitbreiden, ophogen, voorgevel vernieuwen, etc.) dat zo kenmerkend is voor de binnenstad, mogelijk moet blijven. Een belangrijk gegeven hierbij is dat, door het directe bouwrecht die het huidige bestemmingsplan biedt, de afgelopen jaren geen belangrijke cultuur-historische waarden</p>	<p>De druk op de binnenstad is de laatste jaren sterk toegenomen. Dit heeft, door de opkomst van nieuwe typen gebouwen en bouwtechnieken, een stevige invloed op de historische balans van de pandsgewijs ontwikkelde delen van de binnenstad. De ontwikkeling is gestoeld op grondgebonden woningen - veelal particuliere ontwikkeling - en privé eigendom binnen een andere sociaal-economische hiërarchie. De beste gebouwen overleven en deze bouwmasa wordt in deze tijd zeer gewaardeerd. Daarom zijn sterk afwijkende ontwikkelingen niet per direct recht mogelijk.</p>

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 3 van 16

	Inspraakreactie	Standpunt burgemeester en wethouders
	zijn aangetast. Qua bouwvolume en functies noopt de gewenste bescherming niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	
c	<p>Woonkwaliteit en binnenhoven Het inperken van de bouwmogelijkheden aan achterzijden van kavels, zoals dit bestemmingsplan voorstaat, is onwenselijk en onnodig. Vanwege het feit dat lichttoetreding, uitzicht en privacy verstoord kunnen worden door bebouwing op het naastgelegen perceel is in de uitwerking van het bestemmingsplan gekozen om de diepte van de bebouwing in te perken. Dit is een breuk met de cultuurhistorische, karakteristieke ontwikkeling van de bebouwing. Er werd vroeger gebouwd op smalle, diepe kavels. Extra bebouwing werd aan en achter de bestaande panden gebouwd, de diepte in. Door ruimte te laten tussen een voor- en achterhuis en/of de achterbouw te oriënteren op de eigen buitenruimte, werd voorzien in daglichttoetreding, uitzicht en privacy. Men ging niet uit van het recht op kwaliteiten die van of via andere kavels genoten werden. Dat zou ook nu nog een wijs uitgangspunt zijn.</p>	<p>Veranderingen in gebouw en woningtypologieën die overwegend worden gebouwd, maakt het noodzakelijk hier anders tegenaan te kijken dan voorheen. Diversiteit in de bevolkingssamenstelling en woonkwaliteit willen we behouden. In veel gevallen is het binnenterrein al bebouwd en dit is in de geest van de huidige situatie nog steeds mogelijk in de meeste situaties. Het bestemmingsplan staat in veel gebieden nog steeds 100% bebouwing toe, maar veelal in beperkte hoogte. Daarmee wordt de last voor de buurperceel minimaal en is het daarmee een particuliere afweging of men een tuin en/of bebouwing wil.</p>
d	<p>Ruimte voor kwaliteitsimpuls Het laatste uitgangspunt is 'ruimte voor Kwaliteitsimpuls economisch en cultureel centrum'. Volgens UCArchitect is het onduidelijk wat het ruimtelijk betekent dat de maatvoeringsregels moeten aansluiten op het hanteren van flexibele Bestemmingen, zoals in de toelichting is verwoord. Kwaliteit ontstaat niet vanzelf. Dit moet gestimuleerd en gefaciliteerd worden. In binnenstad nu wordt bijvoorbeeld gesteld dat hoogteaccenten passen bij versterking van de woonfunctie. In de uitwerking van dit voorontwerp is niets te vinden wat duidt op 'ruimte voor kwaliteitsimpuls'.</p>	<p>Ondanks dat de bouwregels zijn aangescherpt is er nog steeds heel veel ruimte voor ontwikkeling in het bestemmingsplan. Met het naar boven afronden van het gemiddelde bouwhoogte (zie ook paragraaf 3.2.3 van de toelichting) is er op veel plekken wel wat ruimte, en lage delen kunnen nog meer. Het zal hiermee echter in relatie blijven tot bestaande kwaliteiten. De gewenste kwaliteitsimpuls duidt vooral op het flexibeler omgaan met de functies die we toestaan in verschillende delen van de binnenstad. In het vorige bestemmingsplan was de functieladder opgenomen, die heel precies aangaf in welke mate een bepaalde functie mogelijk was in een straat. Hiervoor in de plaats is de binnenstad nu verdeeld in 4 categorieën bestemmingen, met ieder een eigen set mogelijkheden. Dit systeem is eenvoudiger, overwegend is er meer mogelijk en de regels zijn eenduidiger en helderder.</p>
e	<p>Kappen De verplichting tot het bouwen van een kap is een vreemde, dwingende eis. Het aangeven van goot- en bouwhoogtes geeft immers al voldoende aan wat de maximale bouwvelop is. Het bouwen van een kap levert niet perse kwaliteit, een passende stedenbouwkundige aansluiting of goede architectuur op. Geef de eigenaren, bewoners, architecten, etc. de vrijheid om binnen het bouwvolume een goede oplossing te ontwerpen, die past bij de locatie.</p>	<p>In veel gevallen maken de kappen deel uit van de cultuurhistorische karakteristiek. In het bestemmingsplan is daarom een regel opgenomen die de bestaande kappen vastlegt. Er is echter een afwijkingbevoegdheid opgenomen om andere kapvormen mogelijk te maken, zoals set-back. Dit om te voorkomen dat de aanwezige kapverdiepingen gemakkelijk verdwijnen.</p>
f	<p>Herestraat UCArchitects stelt dat het voorontwerp de bouwmogelijkheden in de Herestraat enorm beperkt. Dit is stedenbouwkundig gezien onwenselijk en eventuele wenselijke ontwikkelingen zullen hierdoor niet plaats vinden. Er was in de Herestraat doorgaans 4 lagen plus kap is toegestaan, met een vrijstelling voor nog een bouwlaag. Door deze ruimte mogelijkheden en ook door extra subsidies zijn veel leegstaande ruimtes op de verdieping omgezet naar woonruimtes.</p>	<p>Wonen boven winkels is belangrijk. Er zijn in en rond de Herestraat al intense bebouwde blokken die al nagenoeg 100% bebouwd zijn, op de karakteristieke ontsluitingsstructuren met de stegen en gangen na. In het huidige bestemmingsplan zijn we van mening dat hier een soort balans is ontstaan van vol en open delen in de driedimensionale massa. Om de huidige woonkwaliteiten te beschermen is deze massa globaal vastgelegd, conform de systematiek die in het hele plangebied is toegepast.</p>
g	<p>Gedempte Kattendiep In de toelichting krijgen het Gedempte</p>	<p>Het gaat bij de argumentatie van de bouwhoogtes van de zuidzijde van het Gedempte Zuiderdiep en het Gedempte Kattendiep om het</p>

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 4 van 16

	Inspraakreactie	Standpunt burgemeester en wethouders
	Zuiderdiep en het Gedempte Kattendiep een bijzondere uitzonderingspositie, omdat ze tot de belangrijkste verkeersstructuren van de stad behoren. Voor het Gedempte Zuiderdiep klopt dit, maar in het geval van het Gedempte Kattendiep niet. De zuidzijde is nog in fraaie historische staat met een aantal rijksmonumenten. Hier zou beter gekozen kunnen worden om de cultuurhistorische waarden te beschermen. Aan de noordzijde van het Kattendiep is eveneens meer bouwhoogte toegestaan die niet nader gemotiveerd is.	brede historische profiel van de vroegere grachten die momenteel gebruikt worden als belangrijke verkeersstructuur door vooral bussen. De schaal en betekenis is hier dus sterk veranderd en de omgeving is daar gedeeltelijk op aangepast. De gedachte is dat we verdere ontwikkeling hier mogelijk maken waarbij grootschaliger bebouwing past die we hier willen faciliteren. Overigens hebben we de afwijkingsbevoegdheid aan de zuidzijde van het Gedempte Kattendiep, om een extra bouwlaag toe te staan, heroverwogen en vanwege het relatief grote aantal monumenten is er hier van af gezien. De hoogtes aan de noordzijde van het Gedempte Kattendiep zijn inmiddels afgestemd op de feitelijke situatie. Extra hoogte is hier niet het uitgangspunt.
h	Inconsequent UCArchitects is van mening dat de nu gepropageerde terughoudendheid, aansluiting en bescherming haaks staat op de realistische uitgangspunten in het bestemmingsplan voor de oostwand van de Grote Markt. Hiermee geeft de gemeente blijk van een inconsequente koers. Nadat de gewenste of benodigde invulling bepaald is, wordt de argumentatie hierop afgestemd.	De Oostwandontwikkeling is wel degelijk consistent in zijn context van de Grote Markt als geheel met een goothoogte van 20 en nokhoogte van 23 meter. Overigens is het heel gebruikelijk dat dergelijke grote projecten een eigen planologisch traject doorlopen. Zulke bouwplannen zijn bijna nooit van tevoren in het onderliggend bestemmingsplan voorzien, wat niet wil zeggen dat het project niet ruimtelijk inpasbaar is. Ook voor deze projecten is een afzonderlijke afweging noodzakelijk van alle relevante maatschappelijke, ruimtelijke, cultuurhistorische en milieuhygiënische aspecten. Plannen voor de Oostwand en het Forum zijn hier voorbeelden van.
i	Perceelsgebonden opmerkingen UCArchitects wijst tot slot op een elftal percelen waar onlangs bouwplannen voor zijn ingediend of inmiddels zijn verwezenlijkt.	De genoemde percelen zijn nogmaals beoordeeld en in sommige gevallen heeft dit geleid tot het in overeenstemming brengen van de bebouwingsbepalingen en bouwgrenzen op de verbeelding met de feitelijke of reeds vergunde situatie. De wijzigingen zijn inmiddels verwerkt.
2. Lefier Stad Groningen		
a	Lefier verzoekt op een aantal panden aan het Gedempte Zuiderdiep, de Ubbo Emmiusstraat, de Oude Boteringstraat en de Schuitemakersstraat de aanduiding 'wonen' te leggen omdat het oude bestemmingsplan een bepaald percentage wonen op de begane grond toeliet.	De eerste drie straten zijn de zogeheten aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Zoals in paragraaf 3.2.2 van de bestemmingsplantoelichting beschreven hebben we na een zorgvuldige belangenafweging besloten wonen op de begane grond hier niet meer toe te staan. Het zijn over het algemeen levendige straten waar verschillende functies door elkaar heen zijn gesitueerd. Deze levendigheid willen we behouden en met de woonfunctie op de begane grond ontstaat het risico van een minder levendig straatbeeld. Voor de Schuitemakersstraat ligt dat anders. Dit is niet als een echte aanloopstraat te definiëren. Hier hebben we daarom de bestemming gewijzigd, waarmee wonen op de begane grond weer tot de mogelijkheden behoort.
b	Voor een perceel aan de Peperstraat wordt verzocht hier de aanduiding wonen toe te voegen omdat hier momenteel wordt gewoond.	Op het betreffend adres wordt momenteel op de begane grond gewoond. De aanduiding 'wonen' is toegevoegd.
c	Lefier geeft aan dat de bouwhoogte voor een perceel aan de Reitemakersrijge, achter het oude postkantoor, hoger is geworden dan in het vorige bestemmingsplan was toegestaan. Dit is ongunstig voor de daglichttoetreding van de achtergelegen panden.	In het oude bestemmingsplan was de toegestane hoogte 3 tot 4 bouwlagen. Nu is dat 15 meter geworden. Omdat we in het nieuwe plan een minimale hoogte van 4 meter voor de eerste bouwlaag bepalen zijn ook nu, binnen de maximale hoogte van 15 meter, maximaal 4 lagen toegestaan.
d	Lefier wijst erop dat op de bouwmogelijkheden achter het casino behoorlijk zijn verruimd.	We hebben de situatie nogmaals bekeken en de maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan afgestemd op de feitelijke situatie.
3. Bouwend Nederland		
	Bouwend Nederland verzoekt om de mogelijkheid voor het (juridisch) samenvoegen van panden/adressen te behouden evenals het kunnen optoppen van panden met een verdieping. Voor het goed functioneren en de uitstraling van een binnenstad is het, volgens Bouwend Nederland van belang dat winkelunits, bedrijfspanden en bovenwoningen bij leegstand snel worden ingevuld en er geen structurele	Bouwend Nederland stelt dat het niet meer mogen samenvoegen van panden en het beperken van de bouwhoogtes (niet meer optoppen) nadelig kunnen zijn voor de ontwikkeling van de binnenstad. Over het samenvoegen van panden merken we op dat deze mogelijkheid, anders dan Bouwend Nederland beweert, nog wel aanwezig is. In de afwijkingsbevoegdheden van de verschillende bestemmingen is opgenomen dat het college bij een omgevingsvergunning mee kan werken aan het samenvoegen van naast elkaar gelegen panden. Hierbij zijn afwijkingscriteria opgenomen met als doel het samenvoegen in goede banen te leiden

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 5 van 16

	Inspraakreactie	Standpunt burgemeester en wethouders
	<p>leegstand ontstaat die de aantrekkelijkheid van de binnenstad kan gaan ondermijnen. Juist in deze tijd waar faillissementen ervoor kunnen zorgen dat winkelunits plotseling leeg komen te staan vindt Bouwend Nederland het van belang dat bij het opnieuw invullen van deze winkelunits de mogelijkheid tot samenvoeging en optoppen te behouden zodat ook daarmee de flexibiliteit blijft behouden. Verzocht wordt om goed na te denken of bovenstaande beperkingen wel bijdragen aan het zorgvuldiger omgaan met cultuurhistorische waarden van de binnenstad.</p>	<p>door rekening te houden met bouw- en cultuurhistorische waarden. Het vorige bestemmingsplan, Binnenstad 1995, bevatte een soortgelijke regel. Ook hierin was de mogelijkheid van het samenvoegen van panden gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid, toen nog 'vrijstelling' geheten. Wat wel anders is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan zijn de bouwregels. Deze zijn nu meer vanuit de status van het Beschermd Stadsgezicht bepaald. Het kritisch rapport van de erfgoedinspectie, de maatschappelijke context en de wens van het college en de raad om waardevolle panden en gebieden beter te beschermen liggen hieraan ten grondslag. Voor de bouwhoogtes betekent dit dat sterke afwijkingen niet langer mogelijk zijn. Dat wil niet zeggen dat er nergens meer hoger gebouwd kan worden dan de huidige bouwhoogte. Per straat is nagegaan of een toename van de bouwhoogte acceptabel is voor het straatbeeld. In bepaalde delen van de binnenstad, waar het straatprofiel het toelaat staan we nog steeds meer bouwhoogte toe (Gedempte Zuiderdiep). Ook in andere straten is incidenteel ophoging mogelijk. Hier zijn de maximaal toegestane bouwhoogtes meer afgestemd op de aanwezige gemiddelde bouwhoogte. Beide regelingen zoals in het voorgaande beschreven voorzien in de toenemende behoefte aan het leveren van maatwerk vanuit de wens zorgvuldig met het Beschermd Stadsgezicht om te gaan. Ook door de flexibeler functiesystematiek heeft het nieuwe bestemmingsplan juist niet de intentie de binnenstad 'op slot' te zetten. Door de functieladder uit het vorige plan los te laten en nu meer functies 'bij recht' toe te staan kan flexibeler worden ingesprongen op de vraag vanuit de markt.</p>
4.	Platform Cultureel Erfgoed Groningen	
a	<p>Het Platform Cultureel Erfgoed Groningen merkt op dat de goede bedoelingen die in de Toelichting geformuleerd zijn niet altijd adequaat vertaald zijn naar de regels en de Bestemmingsplankaart. Een aantal tegenstrijdigheden zijn onderstaan toegelicht.</p>	-
b	<p>Op pagina 8 staat als doelstelling: bouwhoogte, beter beschermen van cultuurhistorische waarden, schaal maat van bebouwing borgen. Dit betekent volgens het platform dat de bouwhoogte is aanpassen aan het huidige straatbeeld. Dat gebeurt echter niet altijd. Het bouwvolume kan nog steeds aanzienlijk toenemen. Het voorontwerp bestemmingsplan binnenstad is dan ook niet overal meer beschermend dan het huidige, en het gevaar voor optoppingen blijft. Een aantal voorbeelden wordt genoemd.</p>	<p>Het beter beschermen van de waarden en het borgen van de schaal en maat van de bebouwing hoeft niet te betekenen dat we alle bouwmogelijkheden 'op slot' zetten. Dit wordt ook niet gevraagd vanuit het Beschermd Stadsgezicht. Het college heeft in de uitgangspuntennotitie <i>Op weg naar een nieuw bestemmingsplan binnenstad</i> (april 2012) dan ook de doelstelling geformuleerd dat het nieuwe plan de stedelijke dynamiek niet onmogelijk moet maken, maar het moet wel meer recht doen aan de historische binnenstad. Het nieuwe plan moet meer op beheer zijn gericht dan het oude plan dat veel uitging van ontwikkeling. Vanuit deze doelstelling is nagegaan op welke punten het huidige plan teveel ruimte bood. Voor de bouwmogelijkheden gaat het dan vooral om de bouwhoogtes en het bebouwen van de binnenterreinen. Beide onderdelen zijn beoordeeld en per straat of gedeelte van een straat is nagegaan wat de bouwhoogtes en –dieptes zouden moeten zijn. In sommige straten kan dat inderdaad betekenen dat de nu toegestane bouwhoogte overeenkomt met de maximale bouwhoogte uit het oude bestemmingsplan. In deze straten is deze hoogte stedenbouwkundig en ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt acceptabel. Overigens werd in het oude bestemmingsplan Binnenstad de kap niet meegeteld als bouwlaag. Nu rekenen we kappen wel bij de bouwhoogte. Hierdoor kan het lijken of de nu weergegeven bouwhoogtes in sommige gevallen hoger zijn, terwijl er per saldo minder hoog kan worden gebouwd, mede omdat we nu voorschrijven dat de begane grondlaag minimaal 4 meter hoog moet zijn. Het expliciet voorschrijven van een kap ontmoedigt het 'optoppen' ook nog eens.</p>
c	<p>De plankaart bij het voorontwerp houdt volgens het Platform niet altijd rekening met de hoogte van de monumenten. Een straat of een deel van</p>	<p>Zoals in de meeste van onze bestemmingsplannen is de systematiek van het bepalen van de bouwregels van toepassing op alle bebouwing binnen één plan. De monumenten vormen hierop geen uitzondering.</p>

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 6 van 16

	Inspraakreactie	Standpunt burgemeester en wethouders
	<p>een straat krijgt dezelfde hoogte op de plankaart, ook monumenten in die straat. Volgens de plankaart kan een aantal monumenten verhoogd worden en dat is misleidend, want dat is niet altijd de bedoeling. Enkele voorbeelden worden genoemd. Het Platform stelt voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle monumenten op de kaart aan te geven met de bestaande hoogte als deze afwijkt van de panden in de omgeving; - een cultuurhistorische waardenkaart bij het bestemmingsplan te voegen. 	<p>Deze genieten immers bescherming op basis van de Monumentenwet 1988. Een verdere bescherming is niet nodig, mede omdat een aanwijzing tot monument niet wil niet zeggen dat er niets mag veranderen. Wel vindt er een strengere toets plaats. Evenals in andere bestemmingsplannen waarin monumenten voorkomen zijn de bouwregels afgestemd op het overwegend voorkomend hoogteprofiel met in sommige gevallen extra volume als dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is. In z'n algemeenheid geldt dat het nieuwe bestemmingsplan minder bouwhoogte toestaat dan het vorige plan. Het exact vastleggen van de bestaande bouwhoogte en – vorm van monumenten vinden we dan ook niet gewenst. Het geheel 'bevriezen' van de huidige bebouwing kan in de eerste plaats nadelige (financiële) gevolgen voor de huidige eigenaren hebben. Daarnaast kan het vanuit de gebruiksmogelijkheden gewenst zijn ook aan monumenten wijzigingen aan te brengen. Dit bestemmingsplan en de bestaande wet- en regelgeving omtrent monumenten borgen in voldoende mate dat we op zeer zorgvuldige wijze met monumenten omgegaan.</p>
d en e	<p>Het Platform stelt dat bij het Gedempte Zuiderdiep en het Gedempte Kattendiep, uitgaande van de gemiddelde hoogte van de bebouwing, niet alleen de bouwhoogte wordt verhoogd op de plankaart bij het voorontwerp maar bovendien wordt de afwijkingsbevoegdheid in het grootste deel van de zuidzijde van beide straten ingevoerd. Hierdoor kan de bouwhoogte nog een keer verhoogd worden, tot een goothoogte van 18 m en een bouwhoogte van 22 m. Een dergelijke hoogte en hoger is al gerealiseerd op een klein deel van het Zuiderdiep tussen de Eerste Drift en de Radenmarkt.</p> <p>Aan de zuidzijde van het Gedempte Kattendiep geldt hetzelfde verhaal. De aandacht voor cultuurhistorie is hier zoek omdat hier negen monumenten staan. Hoe wil het College hier de hoogte laten aansluiten bij de context en de bouwhoogtes laten aansluiten bij welstand?</p> <p>Het Platform stelt daarom voor in de regels de recent toegevoegde bepaling uit de welstandsnota op te nemen, te weten: dat het College bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de monumentale context zwaar laat meewegen en alleen een vrijstellingsbevoegdheid verleent als een plan qua bouwhoogte binnen de bestaande context past of van uitzonderlijke kwaliteit is. Ook is het Platform van mening dat in de verschillende afwijkingsregels niet duidelijk is vermeld of in het afwijkingsgebied, naast de hier geldende afwijkingsbevoegdheid ook de afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogte met 2 meter te verhogen geldt. Ook is niet duidelijk of daarna, als de andere afwijkingsmogelijkheden zijn uitgeput, de afwijkingsregel uit art. 19 gebruikt kan.</p> <p>Voor de Bruine Ruitersstraat 8 en 10 is geen hoogte is aangegeven.</p>	<p>Zoals onder b aangegeven gaat het bestemmingsplan nadrukkelijk uit van een betere bescherming van de cultuurhistorische waarden zonder de stad op slot te zetten. Er zijn straten waar het vanwege het ruime profiel stedenbouwkundig juist gewenst is meer hoogte toe te staan. Het Gedempte Zuiderdiep is hier een voorbeelden van. Hier zijn zoveel mogelijk de bouwhoogtes uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Ook de toenmalige algemene vrijstellingsbevoegdheid van het college (nu afwijkingsbevoegdheid geheten) om een bouwlaag extra te mogen realiseren is aan de zuidzijde van deze straat in tact gelaten, terwijl deze in de rest van binnenstad is komen te vervallen. Deze wijze van bestemmen is in lijn met de uitgangspunten van het college (zie onder b). In paragraaf 3.2.3 van de bestemmingsplantoelichting is de regeling nader gemotiveerd. Aanvankelijk was de wijzigingsbevoegdheid voor de bouwhoogte ook op de zuidzijde van het Gedempte Kattendiep van toepassing. Deze regeling hebben we hier heroverwogen en vanwege het relatief grote aantal monumenten is er hier van af gezien. Overigens kan de flexibiliteitsbepaling van het verhogen van de hoogte met 2 meter niet verleend worden als van de afwijking tot een goot- en bouwhoogte van 18 respectievelijk 22 meter gebruik is gemaakt, omdat de afwijking van 2 meter ten opzicht van de op de verbeelding aangegeven hoogtes is. Deze blijven onveranderd. De algemene afwijkingen uit artikel 19 gelden voor alle bestemmingen. Te allen tijde wordt er een afweging gemaakt of en in welke mate van deze algemene flexibiliteitsbepalingen gebruik kan worden gemaakt.</p> <p>Met het verfijnen van de bouwregels ten opzichte van het vorige plan wordt beter recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de binnenstad. Samen met het aangescherpte welstandsbeleid houden we meer grip op de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Het bestemmingsplan en de welstandsnota zijn complementair aan elkaar. Het is daarom niet juist, zoals het Platform voorstelt, de regels uit de welstandsnota over te nemen in het bestemmingsplan. Het expliciet opnemen bij de Nadere eisen en de Voorwaarden voor afwijking dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, zoals het Platform voorstelt is evenmin noodzakelijk. Dit vanwege het feit dat in de Nadere eisen en de Voorwaarden voor afwijking staat dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Het straat- en bebouwingsbeeld heeft in de binnenstad altijd een zekere cultuurhistorische waarde, zoals beschreven in de bijlage bij de bestemmingsplantoelichting <i>Cultuurhistorische verkenning binnenstad Groningen</i> (2013). Ons inziens is de cultuurhistorie hiermee een belangrijke afwegingsfactor.</p> <p>De bouwregels van de Bruine Ruitersstraat zijn inmiddels toegevoegd.</p>
f	Het Platform geeft aan dat er een groot aantal	Dat niet alle tuinen in de binnenstad van een specifieke bestemming

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 7 van 16

	Inspraakreactie	Standpunt burgemeester en wethouders
	<p>tuinen is te vinden op de plankaart aangeduid met T. Dit zijn niet altijd tuinen, maar ook wel parkeerterreinen of betegelde speelreinen. De bestemming Tuin betekent dat deze open plek niet bebouwd mag worden. De overige binnenterreinen, waaronder ook tuinen, kunnen bebouwd worden tot een hoogte van 4m. Dit is naar mening van het Platform in strijd met de doelstelling van het bestemmingsplan om binnenterreinen en groen zoveel mogelijk te beschermen ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving.</p> <p>Het Platform heeft alle tuinen en tuintjes geïnventariseerd die nog niet op de bestemmingsplankaart staan opgenomen als Tuin en stelt voor dit alsnog te doen.</p>	<p>zijn voorzien is een juiste constatering. We hebben afgewogen dat tuinen een bepaalde waarde moeten hebben, zodat de bestemming Tuin deze waarden kan beschermen. Cultuurhistorici, ecologen en een bomendeskundige hebben deze afweging samen met de stedenbouwkundige gemaakt. Gezamenlijk is bepaald dat de tuinen waarin monumentale bomen staan, van cultuurhistorische waarde zijn of van belang zijn voor de ecologie een specifieke bestemming Tuin krijgen. Aan deze bestemming is nu in het ontwerp-bestemmingsplan een vergunningstelsel gekoppeld ter voorkoming dat de binnenterreinen teveel verharden. Voor verhardingen met een oppervlakte groter dan 30 m² is een vergunning van het college vereist. De maat van 30 m² sluit aan bij de regels voor vergunningsvrije bouwwerken.</p> <p>De door het platform meegezonden lijst met tuinen is nagelopen aan de hand van de hiervoor weergegeven criteria waaraan de tuinen moeten voldoen om een specifieke bestemming te krijgen. In een drietal gevallen heeft dit tot aanpassing van de verbeelding geleid: een tuin aan de Schoolholm, een stukje tuin achter het Hoge der A en een in de Oosterstraat is een steeg toegevoegd.</p>
g	<p>Het Platform stelt voor ter bescherming van het dakenlandschap als voorwaarde te stellen dat een gebouw met een kap niet vervangen kan worden door een gebouw met een plat dak, opdat het aantal kappen in de stad gelijk blijft of zelfs zal toenemen. Daarnaast zouden voorwaarden aan daken gesteld moeten worden zodat het onmogelijk wordt deze op te toppen.</p>	<p>Het dakenlandschap van Groningen kenmerkt zich door een keur aan kapvormen met wisselende nokrichtingen. Ook platte daken komen veel voor. De kappen zijn vaak beeldbepalend en vormen in sommige gevallen een belangrijk element in de cultuurhistorisch waardevolle binnenstad.</p> <p>De aanwezige kappen willen we in principe beschermen maar niet in elk deel van de binnenstad zijn de kappen van even groot belang. Daarnaast maakt de veelheid aan kapvormen dat we niet één bepaalde vorm voor willen schrijven. Er is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden de kapvorm mag worden gewijzigd. Echter zonder dat het volume van de bovenbeëindiging en de bouwhoogte toenemen. Hiermee voorkomen we ons inziens in voldoende mate dat eventuele wijzigingen van kappen worden gebruikt om het bouwvolume te vergroten.</p>
h	<p>Voor onervaren bestemmingsplanlezers is ook dit bestemmingsplan moeilijk om te lezen en te begrijpen volgens het Platform.</p>	<p>De formuleringen in de bestemmingsplanregels sluiten vaak aan bij de wet- en regelgeving waaruit de regels voortvloeien. De tekst is juridisch van aard wat de leesbaarheid niet altijd ten goede komt, waar wat ook niet helemaal te vermijden is. In de bestemmingsplantoelichting is daarom een juridische toelichting opgenomen. Hierin is per artikel beschreven hoe de uitgangspunten in de regels zijn verwerkt. Deze verduidelijking is bedoeld om de leesbaarheid te bevorderen en extra uitleg te geven.</p>
i	<p>Het Platform merkt op dat de 55+-bezoeker de stad minder waardeert dan de jongere bezoeker. Vanwege vergrijzing en ontgroening is dit een probleem dat aandacht verdient. Het Platform onderstreept deze constatering en is van mening dat de stad zich in toenemende mate ontwikkelt tot een adolescentengetto. De bevolkingssamenstelling van de binnenstad wordt eenzijdiger jong. De horeca is "jong" en het evenementenbeleid gaat ook de jonge kant uit. Het Platform vraagt zich af wat de aandacht van de gemeente gaat inhouden, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan regelt de functies en de ruimtelijk relevante zaken die daarbij horen. De programmering van culturele activiteiten, doelgroepen in de horeca en de volkshuisvesting behoren hier niet toe. Deze onderwerpen zijn voor de volledigheid wel kort in de bestemmingsplantoelichting (paragraaf 3.4.2) beschreven. In de daarop volgende paragraaf is aangegeven welke elementen van deze beschreven trends en beleid zijn vertaald naar de regels in het bestemmingsplan. Dit zijn alleen de functies in de verschillende bestemmingen en de ruimtelijk relevante zaken zoals de bouwregels.</p>
j	<p>De synagoge in de Folkingestraat wordt op de kaart aangeduid als 'kerk'. We stellen voor 'kerk' te veranderen in 'synagoge'.</p>	<p>De aanduiding 'kerk' staat op de ondergrond waarop de verbeelding (plankaart) is getekend. De ondergrond maakt geen deel uit van de regels en de bestemmingen. Op de synagoge is de bestemming Maatschappelijk gelegd. Binnen deze bestemming passen alle vormen van religie en andere maatschappelijke voorzieningen. Bestemmingsplantechnisch is het daarom niet relevant wat er in de ondergrond staat. Aan de beheerders van de ondergrond is gevraagd na te gaan of het nodig en mogelijk is de term te wijzigen.</p>
k	<p>Het Platform vindt dat het heel lang duurt eer</p>	<p>De welstandsnota en het bestemmingsplan worden volgens planning</p>

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 8 van 16

Inspraakreactie	Standpunt burgemeester en wethouders
het nieuwe verbeterde bestemmingsplan in werking treedt. Gevraagd wordt hoe het college intussen probeert de binnenstad te beschermen tegen plannen van slechte kwaliteit.	nog in 2014 vastgesteld. Tot die tijd vindt toetsing aan de 'oude' documenten plaats. Voor de sturing op kwaliteit zijn we tot het in werking treden van nieuw beleid en het een nieuwe bestemmingsplan aangewezen op de vigerende regels en beleid. Ook deze documenten bieden mogelijkheden om op kwaliteit te sturen. Over wat die kwaliteit dan is, of zou moeten zijn, is altijd veel discussie en lopen de meningen sterk uiteen.
<p>5. Een bewoner aan de Uurwerkersgang</p> <p>De bewoner uit lof voor het streven cultuurhistorische en groene waarden te behouden en woonkwaliteiten te beschermen, maar merkt wel op dat er in de bijbehorende cultuurhistorische verkenning wat te weinig aandacht is voor de Uurwerkersgang. Tot slot wordt de hoop uitgesproken dat het plan de 'bescherming van stedelijke woonkwaliteiten' bewerkstelligt. Dit in relatie tot de aanwezige horeca.</p>	<p>In de Cultuurhistorische verkenning is per straat of gebied een cultuurhistorische karakteristiek geschetst. Hierbij is slechts in beperkte mate op afzonderlijke panden ingegaan, het gaat om de karakteristiek. Monumenten zijn niet afzonderlijk genoemd. Dit is ook niet nodig want deze krijgen geen bijzondere status in het bestemmingsplan. De bescherming vloeit rechtstreeks voort uit de Monumentenwet 1988.</p> <p>Wat de horeca betreft is het vigerend beleid leidend geweest voor de regeling in het bestemmingsplan. Een verdere toename van horeca wordt in de Uurwerkersgang niet voorgestaan.</p>
<p>6. De eigenaar van een pand aan de Lutkenieuwstraat</p> <p>Inspreker wijst op de maximale bouwhoogtes van de aangrenzende percelen en geeft aan dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt alle redenen voor is om hier ook op de locatie van de inspreker minimaal bij aan te sluiten. Ook in het vorige bestemmingsplan was meer bouwhoogte toegestaan.</p>	<p>Vanuit de doelstelling, zoals verwoord in hoofdstuk 1 van de bestemmingsplantoelichting zijn de bouwregels ten opzichte van het vorige plan verrijkt. De kwaliteit van de cultuurhistorische binnenstad en de kwaliteit van de leefomgeving en het beschermen van de ecologische waarden zijn hiermee beter geborgd. Vanuit deze gedachte is in de Lutkenieuwstraat het algemene hoogtebeeld van drie bouwlagen met een kap vastgelegd in het bestemmingsplan, afgestemd op de huidige situatie. Voor enkele verbijzonderingen zoals, het Blue Moonpand, gelden uitzonderingen. De bouwregels van het pand van de inspreker sluiten hier bij aan.</p>
<p>7. Noordelijk Scheepvaartmuseum</p> <p>Gevraagd wordt met de bouwregels aan te sluiten bij de onlangs ingediende bouwplannen voor een museumzaal op de bestaande machinehal op het binnenterrein van het Noordelijk Scheepvaartmuseum met een hoogte van 12 meter en een poortgebouw aan de Schuitenmakersstraat.</p>	<p>Het bouwplan voor het Noordelijk Scheepvaartmuseum is in de voorbehandeling deels positief door ons beoordeeld. De museumzaal is een passende aanvulling. Het poortgebouw behoeft nog enige aanpassing voordat we hier mee kunnen stemmen.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is de museumzaal nu mogelijk gemaakt. Als ten tijde van de volgende fase van het bestemmingsplan overeenstemming is bereikt over het andere deel van het bouwplan, zullen we ook deze alsnog verwerken.</p>
<p>8. De eigenaar van een pand aan het Schuitendiep</p> <p>De inspreker wijst erop dat de begane grond van het perceel aan het Schuitendiep momenteel wordt gebruikt als kantoorruimte. Daarvoor heeft er zo'n 15 jaar detailhandel in gezeten. De bestemming in het voorontwerp bestemmingsplan houdt in dat er geen detailhandel meer mogelijk zou zijn. Op andere plekken aan het Schuitendiep is detailhandel wel toegestaan. Verzocht wordt ook op het perceel van de inspreker weer detailhandel toe te staan, al dan niet met een afwijkingsbevoegdheid.</p>	<p>In dit nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad is in de afweging meegenomen dat het kernwinkelgebied de komende jaren verder zal krimpen. Door toenemend gebruik van internet is het onvermijdelijk dat er minder en andersoortige detailhandel overblijft. Deze analyse heeft mede ten grondslag gelegen aan de indeling in bestemmingen zoals neergelegd in het bestemmingsplan. In de gebieden die niet tot het kernwinkelgebied behoren is detailhandel niet bij recht toegestaan. Dit is ook het geval aan de diepen. De hoeksituaties van de wegen die richting het centrum gaan zijn over het algemeen wel van een centrumbestemming voorzien, waarbinnen detailhandel is toegestaan. Op deze panden wijst inspreker in zijn reactie. In de meeste gevallen is hier ook nog detailhandel aanwezig.</p>
<p>9. Namens de eigenaar van een pand aan de A-Kerkstraat</p> <p>Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de kwalificatie tuin voor het perceel omdat het een volledig omsloten binnenterrein betreft zonder cultuurhistorische, ecologische of groenwaarde. Ook kan deze tuin in de toekomst nog verder ingebouwd worden vanwege bouw mogelijkheden in de omgeving. Vanwege de flexibiliteit en de onzekerheid over het bouwproject in de directe omgeving wordt voorgesteld het gehele perceel als gemengd-2 te classificeren met een</p>	<p>Nu duidelijk is wat het bouwvolume op het binnenterrein wordt, hebben we de bestemming Tuin waar inspreker op doelt opnieuw beoordeeld. Er blijft een reststukje over van een open binnenterrein dat in de toekomst grotendeels zal worden bebouwd. We zijn tot de conclusie gekomen dat dit reststukje niet meer aan de voorwaarden voor de bestemming Tuin voldoet. Het terrein is nu als bijbehorend terrein bij de naastgelegen bestemmingen bestemd.</p>

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

Pagina 9 van 16

	Inspraakreactie	Standpunt burgemeester en wethouders
	<p>bouwhoogte van maximaal 15 meter.</p> <p>Verzocht wordt voor het binnenterrein, waar een bouwontwikkeling speelt een maximale bouwhoogte van 4 meter op te nemen of als bestemming Tuin te regelen</p> <p>Voor de achterliggende percelen, die van dezelfde eigenaar zijn dan het pand waar de inspraakreactie betrekking op heeft, wordt verzocht deze in dezelfde bestemming op te nemen en te voorzien van een maximale bouwhoogte van 12 meter.</p> <p>Voor de overzijde van de Akerkstraat verzocht inspreker de bouwhoogte van het achterterrein te verhogen naar 15 meter en de bestemming te laten aansluiten bij de naastgelegen bestemming Gemengd - 1.</p>	<p>De omgevingsvergunning voor het initiatief aan de Lutkenieuwstraat, dat deels het binnenterrein beslaat, is inmiddels verleend. De bouwregels zijn afgestemd op dit bouwplan.</p> <p>Conform de lijn van het bestemmingsplan zijn hier de bouwhoogtes op de binnenterrein lager dan van de bebouwing aan de straatzijde. Dit om ook in de toekomst op de binnenterreinen voldoende te kunnen genieten van licht en lucht. We zijn het wel met de inspreker eens dat het logischer is de gronden van dezelfde eigenaar onder dezelfde bestemming te regelen. De gebouwen op het achterterrein zijn nu van de bestemming Gemengd - 1 voorzien. We zijn het met de inspreker eens dat het deel van het achterterrein dat grenst aan de Luktenieuwstraat, qua bouwregels bij het beeld van deze straat zou moeten aansluiten. Alleen het deel dat aan de Lutkenieuwstraat ligt is nu van de bestemming Gemengd - 1 voorzien en de bouwregels van het naastgelegen pand zijn hierop van toepassing.</p>
<p>10. De eigenaar en/of bewoner van een pand aan de Radesingel</p>	<p>Insprekers verzoeken in het bestemmingsplan uit te gaan van het bouwplan dat onlangs voor voorbehandeling is ingediend. Dit houdt in dat het op het achterste deel van het hoekpand de bouwregels van het voorste deel van het perceel gaan gelden. Hierdoor ontstaat een pand met een gelijkwaardige, doorgaande overhoekse bebouwing.</p>	<p>Een tweetal inspraakbrieven gaan over hetzelfde perceel. Voor dit perceel is onlangs een voorbehandeling ingediend voor een aanbouw dat grenst aan de Trompstraat. Hierop is door ons positief gereageerd. Het bouwplan kan op een verantwoorde manier worden ingepast in de omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan hebben we deze bouw mogelijkheden dan ook alvast opgenomen.</p>
<p>11. De eigenaar van een pand aan de Haddingestraat</p>	<p>De inspreker verzoekt de bouwinitiatieven voor een tweetal naast elkaar gelegen percelen nu mogelijk te maken in het bestemmingsplan door de bouwregels hier op af te stemmen. Deze initiatieven zijn onlangs voor een voorbehandeling zijn ingediend.</p>	<p>Nadat we positief op de voorbehandeling hebben gereageerd is de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwplan ingediend. De procedure is inmiddels afgerond en de omgevingsvergunning is verleend. Het bestemmingsplan is hier nu op aangepast. Ter plaatse zijn de bouwregels aangepast.</p>
<p>12. Een bewoner aan de Muurstraat</p>	<p>De inspreker heeft grote bezwaren tegen de bouw mogelijkheden op de Boteringeplaats vanwege het uitzicht, het recht van overpad dat op een deel van de gronden rust en het feit nog meer bebouwing ongewenst is ook in verband met de brandveiligheid.</p>	<p>Het voorontwerp-bestemmingsplan bevat niet de bouw mogelijkheid waar voor gevreesd wordt. Op de parkeerplaats en de tuin kan niet worden gebouwd. Wellicht is verwarring ontstaan door het ontwerp-bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat. Dit plan is eerder ter inzage gelegd dan het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad en strekt zich ook uit over bedoelde locatie. Het bevat dezelfde bouw mogelijkheden als het bestemmingsplan Binnenstad 1995. Het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad gaat dit plan overnemen. Dit nieuwe plan kent een andere systematiek waardoor het binnenterrein nu gevrijwaard blijft van bebouwing. Het is grotendeels voorzien van de bestemming Tuin.</p>
<p>13. Inspraakavond</p>	<p>Tijdens de inspraakavond is de opmerking gemaakt dat op het Martinikerhof de bestemming 'Groen' rust en daarmee openbaar is. De Martinikerhof is echter in 1921 voor een periode van 100 jaar in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Groningen. De bestemming 'Groen' is dus oneigenlijk bestemd. Beloofd is op deze kwestie in het inspraakverslag terug te komen.</p>	<p>In het bestemmingsplan zijn de huidige en soms ook de gewenste toekomstige functies en bouw mogelijkheden vastgelegd. In het geval van het Martinikerhof is de huidige gebruik vastgelegd. Het gebied is openbaar toegankelijk en is daarom van de bestemming Groen voorzien. Het bestemmingsplan en ook de bestemming Groen doen overigens geen uitspraak over de eigendomspositie van de gronden. De bestemming groen is daarom niet 'oneigenlijk' maar regelt het huidige gebruik.</p>

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

1

Bijlage: Verslag Inspraakavond Bestemmingsplan Binnenstad

Datum	: donderdag 4 juli 2013, 20.00 – 22.00
Locatie	: Het Kasteel, Melkweg 1, Groningen
Tijd	: 20.00 – 22.00 uur
Aanwezigen	: Gemeente Groningen: Voorzitter A. Woudstra Wethouder R. van der Schaaf Projectleider T. Zaal Assistent projectleider, J. Zuidendorp (<i>verslag</i>) Planoloog en stedenbouwkundig adviseur J-P Koppert Bestemmingsplanjurist J. Dallinga Stedenbouwkundig adviseur erfgoed J. van Haften

Publiek: 7 personen

1. Opening

De heer Woudstra opent de inspraakavond en heet de aanwezigen van harte welkom. De inspraakavond is bedoeld om het publiek te informeren, reacties te verzamelen en om vragen te beantwoorden over het voorontwerp bestemmingsplan binnenstad. Een voorstelronde van de betrokken ambtenaren volgt.

Welkom door wethouder Van der Schaaf

Wethouder Van der Schaaf neemt het woord en bedankt de aanwezigen voor hun komst. De binnenstad van Groningen is van groot belang voor de Stad en Ommeland: er wordt gewoond, gewerkt, gerecreëerd en is een ontmoetingsplek. De binnenstad heeft unieke kwaliteiten en is de spreekwoordelijke 'huiskamer' van Groningen. Het nieuwe bestemmingsplan is gericht op behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden én wordt het groen beter beschermd. Tevens wordt meer flexibiliteit geboden voor functies om behoeften uit de markt en samenleving beter te kunnen faciliteren. De kwaliteiten van de binnenstad moeten worden gekoesterd, behouden blijven maar ook worden versterkt. Hier moet goed en zorgvuldig over worden nagedacht. Vanavond wordt geluisterd naar het publiek. Vragen, suggesties en opmerkingen worden meegenomen in de uitwerking naar het *ontwerp bestemmingsplan*. De wethouder wenst de aanwezigen een inspirerende avond en een goede discussie toe.

2. Toelichting op het bestemmingsplan

De heer Koppert, (stedenbouwkundig adviseur) neemt het woord en geeft een toelichting aan de hand van een presentatie. De presentatie is opgenomen in de bijlage. Tijdens de presentatie zijn verschillende vragen gesteld vanuit het publiek. Deze vragen zijn hier opgenomen en voorzien van een antwoord van de gemeente.

Zwanestraat

Vraag: In het voorontwerp is de Zwanestraat geschrapt als detailhandelsstraat. Wat zijn hiertoe de beweegredenen?

Antwoord gemeente: De Zwanestraat is niet geschrapt als Kernwinkelgebied. Detailhandel is nog steeds toegestaan. In de Zwanestraat is leegstand geconstateerd. Omdat de Zwanestraat niet is aangewezen als C1-Kernwinkelgebied is het nu mogelijk om andere functies toe te staan dan alleen detailhandel. Door het bieden van deze flexibiliteit streven wij naar vermindering van de leegstand.

Vraag: geldt dit ook voor Nieuwstad?

Antwoord gemeente: Nee, dit geldt niet voor Nieuwstad.

Vraag: De opmerking wordt gemaakt dat er nu te weinig bezoekers door de Zwanestraat lopen. Voor een winkelstraat is dit geen gunstige ontwikkeling.

Antwoord gemeente: Het bestemmingsplan geeft hierop geen antwoord.

Samenvoegen panden

Vraag: Is het College van B&W op alle punten in het nieuwe bestemmingsplan afwijkingsbevoegd t.o.v. het samenvoegen van panden?

Antwoord gemeente: Volgens de regels van het bestemmingsplan heeft het college wel een afwijkingsbevoegdheid t.a.v. het verbod op het samenvoegen van panden. Van de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is alleen de Folklingestraat uitgezonderd. Voorwaarden zijn wel dat o.m. de handhaving van waardevolle delen gewaarborgd is, de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft en maximaal 4 panden mogen worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de panden niet meer dan 30 meter mag bedragen.

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

2

Gemiddelde bouwhoogte Haddingestraat

Vraag: Bij de Haddingestraat is de gemiddelde bouwlaag gesteld op 2,1 (oostzijde). De bestemmingsplankaart geeft het volgende aan: goothoogte 11 meter (3 bouwlagen) en bouwhoogte 15 meter (4 bouwlagen). In de cultuurhistorische verkenning staat dat ontwikkelingen mogelijk zijn gesteld tot de gemiddelde hoogte. Hoe zit dit?

Antwoord gemeente: Er is voor gekozen om de gemiddelde bouwlaag naar boven af te ronden. Dit wordt dus 3 bouwlagen. Hiervoor geldt geen afwijkingsbevoegdheid. Het verschil voor de Haddingestraat is inderdaad groot.

Vraag: Er is een artikel die het mogelijk maakt om 10 procent te mogen afwijken. Bovendien is in *artikel 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid* opgenomen dat B&W bij een omgevingsvergunning maximaal 2 meter mag afwijken van de maximaal aangegeven hoogte. Met andere woorden, dan kan de goot- en bouwhoogte met twee meter worden verhoogd. Dan kan dus ook gezegd worden, wij gebruiken de afwijkingsbevoegdheid.

Antwoord gemeente: De afwijking van 10 procent zit in elk bestemmingsplan. Dit is gedaan om tegemoet te komen als een ontwikkeling wel gewenst is, maar net niet past in het bestemmingsplan. Er is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de dakhelling aan te passen zodat een kap kan worden aangepast.

Differentiatie woonfunctie

Vraag: In het kader van de stadsvernieuwing van 30 jaar geleden is de samenstelling van bewoners in de binnenstad veranderd en in een hoger segment terecht gekomen. Nu wordt geconstateerd dat huidige koopwoningen worden verbouwd tot studentenhuizen met als gevolg dat minder kapitaalcrachtigen de overhand krijgen in de binnenstad. Dit heeft zijn weerslag. Is het niet verstandig om de woonfunctie te differentiëren?

Antwoord wethouder: Dit is vooral een beleidsvraag en het is de vraag of een bestemmingsplan het juiste instrument is om dit vraagstuk te regelen. Tot zekere hoogte kan er op gestuurd worden op woondifferentiatie maar de gemeente kan niet bepalen wie wel, en wie niet - waar mag wonen. Wij streven naar een gemengde en levendige stad. Het huidige beleid op het gebied van kamerverhuur in Groningen geldt niet voor de binnenstad. Op dit moment is er geen concrete aanleiding om in te grijpen. Bovendien is bewoning door jongeren de enige manier om bijvoorbeeld woonruimte boven winkels te vullen.

Vraag: Aan de singels is het hoogwaardig wonen. Stel dat woningen aan bijvoorbeeld de Herebinnensingel worden vertimmerd voor kamerverhuur, dan ontstaat er een andere wooncultuur en dit heeft ook invloed op de gemeenschappelijke achtertuinen. Het woonklimaat dat op prijs wordt gesteld wordt gelijktijd aan de achterzijde teniet gedaan.

Antwoord wethouder: Spanningen kunnen optreden, maar het bestemmingsplan kan dit niet regelen. Ook dit is een beleidsvraagstuk. Het wonen is een belangrijk thema voor de binnenstad en komt in beleidsinstrumenten aan de orde.

Ruimtelijke uitgangspunten bestemmingsplan

Vraag: Er zijn vier ruimtelijke uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan: 1) cultuurhistorische waarden, 2) bescherming woonkwaliteiten, 3) bescherming groene waarden en 4) kwaliteitsimpuls economisch en cultureel centrum. De huidige mogelijkheden worden behoorlijk ingeperkt. De keuze is eigenlijk 'de binnenstad is af'. Blijft het zoals het is?

Antwoord gemeente: Nee, we hebben geconstateerd dat in het komende decennium grote ontwikkelingen niet meer zullen plaatsvinden. Wat we wel zien is dat panden worden uitgebreid en dit kan ten koste gaan van cultuurhistorische waarden en woonkwaliteiten. Een stad is altijd onderhevig aan transformatie en door het nieuwe bestemmingsplan trachten wij meer grip te krijgen op dit proces. Dat is de essentie van het nieuwe bestemmingsplan.

Vraag: Wat wordt er bedoeld met 'kwaliteitsimpuls economisch en cultureel centrum'?

Antwoord gemeente: In het nieuwe bestemmingsplan is er meer flexibiliteit voor de functies ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Dat betekent dat verschillende functies (detailhandel, dienstverlening, culturele functies, lichte bedrijvigheid) onderling uitgewisseld kunnen worden, zonder hiervoor een procedure te moeten doorlopen.

Eigendom

Vraag: Een ondernemer mag doen met een pand wat hij wil. Het bestemmingsplan regelt niet de eigendom?

Antwoord gemeente: Klopt, het nieuwe bestemmingsplan wil de historische kavelstructuur waarborgen. Strikt gezien zal dit resulteren in afzonderlijke winkeltjes naast elkaar. Dit kan niet en zal dus gekeken moeten worden hoe het anders kan. Dit is ook afhankelijk van kwalitatieve omgevingsisen.

Opmerking: Er zijn genoeg voorbeelden van grote winkels en vervolgens is de eis door de gemeente dat één etalageruimte verplicht is. Dit kan nooit voorkomen worden.

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

3

Binnenterreinen & bestemming Tuin

Vraag: In het Centrum-1 en centrum-2 gebied wordt het toegestaan om binnenterreinen tot 4 meter hoogte te bebouwen. Hoe relateert dit zich met behoud van groene waarden?

Antwoord gemeente: Voor deze binnenterreinen zonder ecologische waarden is dit toegestaan. De doelstelling is om groene waarden te beschermen en in het Centrum-1 & 2 gebied zijn veel particuliere tuinen.

Vraag: Waarom is er niet voor gekozen om de bouwhoogte op het binnenterrein te koppelen als percentage van de oppervlakte?

Antwoord gemeente: Hier hebben wij ook over nagedacht. In bijvoorbeeld het A-Kwartier is de omringende bebouwing dusdanig hoog dat het niet zinnig is om voor deze optie te kiezen. Er zijn een beperkt aantal straten en buurten waarbij deze mogelijkheid een optie is. Een bouwhoogte van 4 meter lijkt ons een goed uitgangspunt.

Vraag: In het voorontwerp staat: pag. 42' (...) *vormen kleinere particuliere tuinen vaak een waardevolle bijdrage aan het groen en daarmee ook het voorkomen van diverse diersoorten in de stad.* Dit draagt dus bij maar particuliere tuinen ontbreken op de bestemmingsplankaart. Kunnen deze tuinen alsnog worden meegenomen en worden ingepland?

Antwoord gemeente: Een inventarisatie is opgesteld van waardevolle binnenterreinen. Ook particuliere tuinen dragen bij aan de ecologische diversiteit. Het is ons standpunt dat indien een tuin niet onder een bijzondere waarde valt, het ook niet nodig is om de tuin te beschermen. Wij willen tuineigenaren ook hun vrijheid laten behouden.

Vraag: De binnenstad heeft kenmerkende tuinen. Is in de inventarisatie van de gemeente ook rekening gehouden en nagegaan hoe tussenliggende kleinere tuinen evengoed bijdragen aan de bijzondere populatie van grotere tuinen?

Antwoord gemeente: Hier is aandacht aan geschonken. Bijvoorbeeld tuinen in de Sledemennersbuurt, het groen van het Noorderplantsoen en de singels dragen ieder ecologisch bij aan de groendiversiteit van de binnenstad.

Vraag: Indien een tuin in het nieuwe bestemmingsplan aangewezen wordt met de functie 'Tuin', worden de tuineigenaren dan schriftelijk op de hoogte gesteld?

Antwoord gemeente: Nee, het publiek wordt via de gebruikelijk kanalen op de hoogte gebracht over het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien zijn er voor veel andere percelen ook wijzigingen. Het is niet gebruikelijk om bij iedere wijziging de eigenaren hiervan op de hoogte te stellen.

Singels

Vraag: De zuidzijde van de singels (Praediniussingel, Ubbo Emmiussingel, Radesingel en Heresingel) is op de bestemmingsplankaart lichtgroen gekleurd. Is er over nagedacht om extra parkeerplekken rondom de villa's tegen te gaan?

Antwoord gemeente: De kleur donkergroen geeft aan dat dit publiek en openbaar groen is. Lichtgroen heeft de bestemming Tuin, dit is ook in private gebieden aangegeven. Wat betreft het parkeren is de regelgeving streng en rondom de singels is de parkeerdruk erg hoog. Het bestaande parkeren blijft toegestaan, maar wordt niet uitgebreid.

Eigendom Martiniekerkhof

Vraag: Op de bestemmingsplankaart is het Martiniekerkhof aangegeven als 'Groen' - en dus openbaar. De Martiniekerkhof is echter in 1921 voor een periode van 100 jaar in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Groningen. De bestemming 'Groen' is dus oneigenlijk bestemd.

Antwoord gemeente: Bedankt voor de opmerking. Dit zoeken we op.

Vraag: Op een aantal punten wordt afstand genomen van het oude bestemmingsplan. Hoe zit het met voorgenomen bouwplannen van ontwikkelaars en particulieren. Nu is bekend dat het nieuwe bestemmingsplan eraan komt. Kan er nog gewacht worden met bouwen en op toppingen?

Antwoord gemeente: Pas als het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld gelden de nieuwe regels. Huidige bouw aanvragen worden op het vigerend plan beoordeeld.

Vraag: Mag het College van B&W in de aanloop naar het nieuwe bestemmingsplan al gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid?

Antwoord gemeente: Nee, maar met de kanttekening dat indien het College een aanvraag positief beoordeelt, zij kan besluiten om de aanvraag te gunnen.

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

4

Vraag: Er wordt momenteel gewerkt aan de Welstandsnota. Betekent dit ook meer mogelijkheden om plannen tegen te houden?

Antwoord gemeente: Dat is mogelijk. De Welstandsnota wordt momenteel uitgewerkt.

Afgifte sloopvergunning voor afgifte bouwvergunning

Vraag: Is het mogelijk om in een bestemmingsplan te regelen dat voor een perceel geen sloopvergunning wordt afgegeven voordat een bouwvergunning wordt afgegeven? Op dit moment zijn er verschillende lege plekken in de stad in eigendom van ontwikkelaars. De binnenstad wordt met deze lege plekken geconfronteerd. Bovendien brengen deze leegstaande plekken overlast met zich mee.

Antwoord gemeente: De Wro maakt het opnemen van het vereiste van een sloopvergunning in een bestemmingsplan expliciet mogelijk (zelfs onder de oude WRO kon een sloopverbod al worden geregeld via het aanlegvergunningenstelsel). Aan het sloopvergunningvereiste kunnen ook voorwaarden worden gekoppeld (bijv. om te voorkomen dat er lege plekken ontstaan; de reden voor de voorwaarde is dan de bescherming van het woon- en leefklimaat, m.a.w. er is sprake van ruimtelijke relevantie om deze voorwaarde te stellen). Een sloopvergunningvereiste is overwogen, maar hiervan hebben we afgezien. Hierbij ging het overigens niet om het ontstaan van gaten in de bestaande bebouwing te voorkomen, maar om karakteristieke panden (de k-panden) tegen sloop te behoeden

Opmerking: Is het niet juist beter als deze plekken worden voorkomen?

Antwoord wethouder: Deze plekken in de binnenstad zijn inderdaad ongewenst. Vanuit de gemeente moet bekeken worden wat de beste oplossing is om deze problemen tegemoet te treden. Wij nemen de reacties serieus en wij gaan kijken wat de pro's en contra's zijn. Wij streven natuurlijk naar zo weinig mogelijk lege plekken.

Wijzigingen openbare ruimte

Vraag: Worden wijzigingen in de openbare ruimte weergegeven en toegelicht?

Antwoord gemeente: In principe zijn er geen wijzigingen in de openbare ruimte. Er zijn namelijk twee bestemmingen: 'Groen' en 'Verkeer'. Hier treden geen veranderingen op. Het bestemmingsplan doet alleen uitspraken over de bestemming, niet de invulling.

Omgevingsvergunning

Vraag: In een omgevingsvergunning voor de Westerhaven bestaat de mogelijkheid om paviljoens te plaatsen.

Hoe moet dat worden gezien i.r.t. het bestemmingsplan?

Antwoord gemeente: Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt apart beoordeeld. Of een paviljoen in de openbare ruimte gewenst is wordt afgewogen en beoordeeld. Hierbij gelden ook de gebruikelijke bezwaarmogelijkheden.

Levendigheid

Vraag: Op pagina 25 van de 'Toelichting en Regels' staat vermeld: (...) *Wonen is een belangrijke functie om de veelkleurigheid en dynamiek van de binnenstad te versterken*. Op pagina 16 'Overig stedelijk gebied' staat daarentegen vermeld: (...) *met wonen ontstaat het risico dat een minder levendig straatbeeld ontstaat*. Hoe verhoudt zich dit tot elkaar?

Antwoord gemeente: In het algemeen is het bestemmingsplan zo opgesteld dat wonen zoveel mogelijk wordt gefaciliteerd. In winkelstraten gelden specifieke regels voor wonen. Indien wonen op de begane grond wordt toegestaan, dan heeft dit gevolgen voor de hele winkelstraat. Dit komt de levendigheid van een winkelstraat niet ten goede omdat er 'gaten' in de winkelstrip ontstaan.

Antwoord wethouder: Dit vraagstuk is ook gerelateerd aan het schaalniveau waarop het vraagstuk zich afspeelt. Voor de binnenstad is goed wonen van belang. Op een kleiner schaalniveau, zoals een winkelstraat, is wonen op de begane grond bedreigend voor de winkelstraat zelf. De keuze is daarom gemaakt om wonen toe te staan boven winkels.

Vraag: Leegstaande winkels zijn ook niet bevorderlijk voor de levendigheid.

Antwoord gemeente: De gemeente kan niet zorgen hoe winkels worden ingevuld. Leegstand kan wel voor een deel worden voorkomen door het bieden van flexibiliteit.

Bestemming 'Tuin' A-Kerkstraat

Vraag: Ik woon in de A-Kerkstraat en mijn binnenplaats is als 'Tuin' gedefinieerd. Ik wil graag weten waarom. De 'tuin' is namelijk volledig omringd door bebouwing en afgesloten.

Antwoord gemeente: De afweging waarom uw binnenplaats bestempeld is tot 'Tuin' moeten wij nagaan. (Contactgegevens worden uitgewisseld).

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

5

Tramtracé

Vraag: Op de bestemmingsplankaart is het Tramtracé niet meegenomen. Kan dit worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan?

Antwoord gemeente: Dit bestemmingsplan is reeds vastgesteld en er is geen reden om het bestemmingsplan te herzien. Bovendien omvat het Tramtracé meerdere bestemmingsplannen. Het is beter om de uitkomsten van de HOV-visie af te wachten en vervolgens te beoordelen of bestemmingsplannen aangepast moeten worden.

Antwoord wethouder: De RegioTram is afgefallen. De stad en de regio zijn bezig met het opstellen van een nieuwe HOV-visie. Zodra deze visie gereed is kan gekeken worden wat dit betekent voor het bestemmingsplan en of het misschien aangepast moet worden.

Legenda bestemmingsplankaart

Vraag: Op de bestemmingsplankaart is in de legenda niet een aanduiding opgenomen voor een reeds vastgesteld bestemmingsplan, zoals het Tramtracé en het bestemmingsplan voor het Forum.

Antwoord gemeente: Het is wettelijk niet voorgeschreven en ook niet gebruikelijk om op de verbeelding aan te geven welk bestemmingsplan er geldt voor percelen, die niet tot het plangebied behoren.

Relatie cultuurhistorie en onderhoud panden

Vraag: de gedachte van het nieuwe bestemmingsplan is behoud van cultuurhistorische waarden en behoud van panden. Ook kapitaalkrachtigen willen in de binnenstad blijven wonen. In deze tijd is het bouwen en uitvoeren van reparaties duurder geworden. Met het oog op de cultuurhistorische waarden is het belangrijk dat dit streven gezamenlijk moet worden ondervangen. Het onderhoud van panden is een kostbare aangelegenheid.

Antwoord wethouder: De wethouder geeft aan dat hij zelf ook in de binnenstad heeft gewoond en het lastig kan zijn om onderhoud en dergelijke uit te voeren. De ruimte moet er zijn om eigenaren en ondernemers ruimte te bieden om het onderhoud e.d. mogelijk te maken. Dit zal gezocht moeten worden in flankerend beleid.

Vorbereidingsbesluit & geldigheid bestemmingsplan 1995

Vraag: het oude bestemmingsplan is uit 1995 en vanuit het Rijk is gesteld dat bestemmingsplannen een geldigheid hebben van tien jaar. Is het bestaande bestemmingsplan nog wel geldig?

Antwoord gemeente: De Wro schrijft inderdaad voor dat bestemmingsplannen om de tien jaar geactualiseerd dienen te worden. Gebeurt dit niet dan mag de overheid geen leges meer vorderen. Er is vrijstelling van de herzieningstermijn verleend door gedeputeerde staten. Voor 2018 moet het nieuwe bestemmingsplan zijn vastgesteld.

Vraag: de gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen t.b.v. het nieuwe bestemmingsplan. Hoe zit dit?

Antwoord gemeente: De gemeente heeft geen voorbereidingsbesluit genomen omdat een dergelijk besluit een werkingsduur heeft van maximaal één jaar. Gedurende deze periode kan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit worden aangehouden. De aanhoudingsplicht vervalt echter, wanneer niet binnen deze termijn een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Gezien de planning voor het bestemmingsplan Binnenstad, zal dat niet het geval zijn. (Er valt hoe dan ook een 'gat'; na het vervallen van het voorbereidingsbesluit kun je wel een nieuw voorbereidingsbesluit nemen, maar aanvragen die onder de werking van het oude voorbereidingsbesluit zijn ingediend, kunnen dan niet langer worden aangehouden, maar moeten worden gehonoreerd. Er is wel een herhaald voorbereidingsbesluit mogelijk, maar niet een verlengd voorbereidingsbesluit). Bovendien is gekozen voor een lange periode tussen publicatie van het voorontwerp en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan om het planschaderisico te minimaliseren. Particulieren en ontwikkelaars hebben zo voldoende tijd om aanvragen op tijd in te dienen.

Traject Monument Light

Vraag: De waardenkaart-cultuurhistorie is niet bijgevoegd bij het voorontwerp-bestemmingplan. Parallel loopt het traject van Monument Light. Hoe zit dit?

Antwoord gemeente: De Cultuurhistorische Verkenning is opgesteld. Dit gaat verder dan de cultuurwaardekaart. Het traject welke panden in aanmerking voor Monument Light moet nog worden opgestart.

Dakterrassen

Vraag: Er zijn veel klachten over het gebruik van dakterrassen: zonlicht wordt ontnomen en gebruikers zorgen voor lawaai. Ik heb de indruk dat er geen regelgeving wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente: Een dakterras is toegestaan mist het past binnen de geldende bouw- en goothoogte. Wij zien geen reden om het gebruik van dakterrassen tegen te gaan. Overlast is natuurlijk vervelend. Klachten kunnen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening worden behandeld. Het bestemmingsplan maakt dakterrassen in ieder geval niet onmogelijk.

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

6

Stimuleringsmaatregelen 'Groen'

Vraag: Behoud van groen in de binnenstad is erg belangrijk. Dit wordt beschermd maar worden er ook stimuleringsmaatregelen genomen zoals subsidie t.b.v. van groene daken?

Antwoord wethouder: Verduurzaming is momenteel een belangrijk thema. Voor het stimuleren van groen zijn andere instrumenten beschikbaar.

3. Vervolg

Het voorontwerp bestemmingsplan en de plankaart zijn te vinden op de website van de gemeente Groningen. Inspraakreacties kunnen ook digitaal worden ingevuld en worden opgestuurd naar de gemeente voor behandeling. De inspraakprocedure loopt tot en met 11 juli 2013. Insprekers krijgen persoonlijk bericht. In de zomer van 2014 is het *ontwerp bestemmingsplan* gereed.

4. Sluiting

Wethouder Van der Schaaf bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en de positieve discussies. De voorzitter sluit de inspraakavond.

Bestemmingsplan Binnenstad bijlage Inspraakverslag voorontwerp

7

Bijlage: Inspraak- en overlegreacties (alleen in analoge versie)

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

1

Verslag zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Binnenstad september 2014

Bijlagen:

- Ingekomen zienswijzen (alleen in analoge versie)

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

2

Inleiding

Tijdens de voorbereidende fase is het bestemmingsplan Binnenstad in de inspraak geweest conform de Inspraakverordening. Ook is het plan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan diverse overleginstaties. De gemaakte opmerkingen zijn voor zover mogelijk en wenselijk verwerkt in het plan, waarna het ontwerpbestemmingsplan van 9 mei tot en met 19 juni 2014 ter visie is gelegd. De in dit kader ingediende zienswijzen zijn in dit verslag samengevat en van commentaar voorzien. Dit verslag is een bijlage bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van het voorstel van het college om de zienswijze al dan niet over te nemen.

Bestemmingsplan

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 8 mei 2014. Tegelijkertijd zijn de kennisgeving en het bestemmingsplan geplaatst op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij de raad.

De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Na de vaststelling zal het plan zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

1. De eigenaar van een pand aan het Schuitendiep;
2. De eigenaar van een pand aan de Poelestraat;
3. De eigenaar van een pand aan de Poelestraat;
4. UCArchitects;
5. Mr. E.R.M. Holtz-Russel namens de eigenaar en exploitanten van raamprostitutiepanden aan de Hoekstraat en Vishoek;
6. BMD Advies namens KPN
7. Groningen City Club (GGC)/Koninklijk Horeca Nederland/MKB Nederland Noord;
8. Woldring United
9. De eigenaar van een pand aan de Schuitemakersstraat;
10. Mr. S.A.B. Boer, namens BouwInvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. en Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (hierna: Bouwinvest)
11. Platform Cultureel Erfgoed Groningen;
12. Een bewoner van de Brugstraat;
13. De eigenaar van een pand aan de St. Jansstraat;
14. Bewoners van de Westersingel / Westerbinnensingel.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. De zienswijzen genoemd onder de nummers 1 tot en met 12 zijn vóór 20 juni 2014 ontvangen en dus tijdig ingediend. De zienswijzen genoemd onder nummer 13 en 14 zijn ontvangen op 20 juni 2014.

Volgens artikel 6:9, eerste lid, Awb bezien in samenhang met artikel 3:16, derde lid, Awb is een zienswijzegeschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

3

Uit het tweede lid van artikel 6:9 Awb in samenhang met artikel 3:16, derde lid, Awb volgt dat bij verzending per post een zienswijzegeschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Uit navraag bij PostNL blijkt dat de zienswijze genoemd onder nummer 13 op 18 juni 2014 bij een van de postkantoren ter bezorging per aangetekende post is aangeboden. Deze zienswijze is derhalve tijdig verzonden en kan in beschouwing worden genomen.

De zienswijze genoemd onder nummer 14 is blijkens het poststempel op 20 juni 2014 ter post bezorgd en op dezelfde dag ingekomen. Vaststaat dus dat deze zienswijze buiten de termijn is ontvangen. In verband hiermee zijn de indieners door ons college bij brief van 26 augustus 2014, kenmerk 4583498, in gelegenheid gesteld om aan te tonen dat de termijnoverschrijding verschoonbaar is. In een reactie hierop hebben de indieners van de zienswijze bij brief van 4 september 2014 medegedeeld dat zij hun zienswijzebrief binnen de geldige termijn verstuurd hebben. Kennelijk is er een stempel opgekomen van vrijdag 20 juni. Op donderdag 4 september, op dezelfde tijd als hun zienswijze, postten zij deze reactie. Kennelijk wordt deze dan op vrijdag afgestempeld.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert als uitgangspunt dat een via PostNL verzonden poststuk in ieder geval geacht wordt tijdig ter post te zijn bezorgd als het de eerste of tweede werkdag na de laatste dag van de bezwaar- of beroepstermijn is ontvangen, tenzij op grond van de vaststaande feiten aannemelijk is dat het later dan de laatste dag van de termijn ter post is bezorgd.

De Afdeling heeft voorts in onder meer de uitspraak van 12 oktober 2011, nummer 201102385/1/R4, overwogen dat terpostbezorging plaatsvindt op het moment waarop een poststuk in een brievenbus van PostNL wordt gedeponereerd dan wel op het moment waarop het op een postvestiging van PostNL wordt aangeboden. Het poststempel van PostNL is volgens de Afdeling (zie de uitspraken van 30 april 2014, nummer 201306186/1/A3, en 3 september 2014, nummer 201309672/1/A3) veelal het enige vaststaande gegeven met betrekking tot het tijdstip van postbezorging. In verband daarmee moet blijkens de Afdelingsjurisprudentie in gevallen waarin op de enveloppe een leesbaar poststempel is geplaatst, als bewijsrechtelijk uitgangspunt worden genomen dat terpostbezorging heeft plaatsgevonden op de dag waarop het desbetreffende poststuk door PostNL is afgestempeld.

Gelet op deze jurisprudentie moet ervan worden uitgegaan, dat indieners hun zienswijze op 20 juni 2014 ter post hebben bezorgd en dus buiten de termijn hebben ingediend. Met hetgeen zij in hun brief hebben aangevoerd hebben zij niet aannemelijk gemaakt dat zij hun zienswijze tijdig ter post hebben bezorgd. Hun zienswijze moet derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Dit resulteert in een voorstel aan de raad om de zienswijze wel of niet over te nemen.

In het navolgende is de gemeentelijke reactie op de ingekomen zienswijzen te zien in de rechter kolom. Een samenvatting van de zienswijzen staat in de linker kolom.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens is het verslag geanonimiseerd. Kopieën van de ingekomen brieven en mails zijn alleen in de analoge versie van dit inspraakverslag opgenomen.

	Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
1.	De eigenaar van een pand aan het Schuitediep	
a	De indiener van de zienswijze geeft aan eerder een inspraakreactie te hebben gegeven waarin melding is gemaakt van het feit dat de detailhandelsfunctie niet meer mogelijk is in het pand Schuitediep 3-5. Ook is verwezen naar andere locaties aan het Schuitediep waar detailhandel wel mogelijk is. In de gemeentelijke reactie in het inspraakverslag staat dat dit is gedaan omdat het kernwinkelgebied zal krimpen en uitsluitend in hoeklocaties nog	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt krimp in de detailhandel geconstateerd. Dit als gevolg van onder meer toenemende internetbestedingen. Dit betekent dat ook in de binnenstad van Groningen rekening moet worden gehouden met het verdwijnen van winkelvloeroppervlak. Afgaande op de bevindingen van het Hoofdbedrijfsschap voor Detailhandel en Locatus zal dit probleem zich waarschijnlijk minder manifesteren in het kernwinkelgebied. In de straten net buiten het kernwinkelgebied en langs de aanlooproutes zullen echter steeds meer winkels verdwijnen. Deze ontwikkeling is nu al op

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

4

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
<p>detailhandel wordt toegestaan. Er wordt in de reactie gesuggereerd dat naar die panden zou zijn verwezen. Dit blijkt niet het geval te zijn. Bedoeld werd de er tegenover gelegen panden. In de tegenover gelegen panden aan het Schuitediep is niet alleen in de hoekpanden detailhandel toegestaan maar ook in de daartussen gelegen panden. Planologisch vindt de indiener van de zienswijze het niet logisch om nu te gaan corrigeren aan de rand van de binnenstad terwijl in het direct daaraan grenzende gebied erbuiten wel volop vestigingsmogelijkheden voor detailhandel zijn. Verzocht wordt nogmaals, ook gezien het langdurige detailhandel gebruik van het Schuitediep 3-5 in het verleden, de bestemming te herzien zodat er ook detailhandel mogelijk is.</p>	<p>diverse plekken waarneembaar. Dit maakte het onvermijdelijk om bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad, dat hoofdzakelijk het kernwinkelapparaat omvat, keuzes te maken. Enerzijds houdt dit in dat gebieden waar winkelvestiging mogelijk is selectiever worden bestemd. Hierbij is rekening gehouden met een afnemende vraag naar winkeloppervlak, reeds aanwezige leegstand en het perspectief van de locatie. Anderzijds zouden alternatieve functies leegstaande winkelpanden te kunnen vullen. Om deze reden is ervoor gekozen het kernwinkelgebied te bestemmen tot Centrum – 1 en Centrum – 2, waar winkelvestiging in principe vrij is gelaten. De straten die hier niet toe behoren hebben de bestemming Gemengd – 1 of Gemengd – 2 gekregen. Hier is alleen detailhandel mogelijk op de percelen die al in gebruik zijn en in verband hiermee zijn aangeduid met 'detailhandel'. De percelen aan het Schuitediep, waarvan de indiener van de zienswijzen eigenaar is, hebben de bestemming Gemengd – 1, zonder de aanduiding 'detailhandel'. Op de beide genoemde adressen wordt geen detailhandel meer uitgeoefend, maar een kantoorfunctie. Gezien het hiervoor geschetste beleid, het bestaand gebruik en het feitelijk ontbreken van enige detailhandel langs dit gedeelte van het Schuitediep, bestaat er geen aanleiding voor een bestemming, die detailhandel mogelijk maakt. Het feit dat in het bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 de overzijde van het Schuitediep de bestemming Centrum – 1 heeft gekregen, die wel detailhandel toelaat, maakt dit niet anders. Het verdwijnen van de detailhandelsfunctie en de leegstand aan deze zijde van de diepenring onderstreept overigens eens te meer het gebrek aan behoefte aan een detailhandelsbestemming.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de eigenaar van een pand aan het Schuitediep niet over te nemen.</i></p>	
<p>2. De eigenaar van een pand aan de Poelestraat</p>	
<p>De eigenaar geeft aan in een vergevorderd stadium van planontwikkeling te verkeren en wil hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen. Deze aanvraag gaat uit van het huidige bestemmingsplan. Tevens is er al een omgevingsvergunning afgegeven voor een deel van het bouwplan (fundering en staal/draag constructie) voor de opbouw. De eigenaar verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan het plan op te nemen.</p>	<p>Zoals alle recente bouwplannen die ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan Binnenstad zijn binnengekomen, en aan het oude bestemmingsplan zijn getoetst en vergund, zijn ook deze bouwplannen nu opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de eigenaar van een pand aan de Poelestraat over te nemen en de bouwregels op de verbeelding af te stemmen op het reeds vergunde bouwplan.</i></p>	
<p>3. De eigenaar van een pand aan de Poelestraat</p>	
<p>In het huidige bestemmingsplan is er de mogelijkheid om van de benedenruimte van het pand Poelestraat 54 de bestemming te wijzigen van kantoor/detailhandel naar woonruimte. In het nieuwe bestemmingsplan is deze mogelijkheid er niet. Het pand is een rijksmonument en de benedenverdieping is tot midden jaren 80 in gebruik geweest als woonruimte. De indiener van de zienswijze geeft aan deze ruimte goed te kunnen verhuren als woonruimte. Voor kantoor/detailhandel is het onverhuurbaar (staat reeds 2 jaar te huur). Als niet aan het verzoek wordt tegemoet gekomen om de flexibiliteit te behouden overweegt de eigenaar van het pand een planschadeprocedure te starten.</p>	<p>Op grond van het bestemmingsplan Binnenstad 1995 is er een theoretische mogelijkheid in zeer beperkte mate de woonfunctie op de begane grondverdieping toe te staan (maximaal 22 meter van de gehele straatwandlengte, minus de bestaande woning). Deze mogelijkheid is aanwezig omdat er ten tijde dat dit bestemmingsplan werd opgesteld (begin jaren negentig van de vorige eeuw) in een aantal gevallen nog werd gewoond op de begane grond. Deze situatie is destijds vastgelegd, zonder verdere uitbreidingsruimte voor deze functie op de begane grondverdiepingen te bieden. Ook nu nog is het, gezien onze visie op het kernwinkelgebied en de aanloopstraten naar de binnenstad - zoals beschreven in de bestemmingsplantoelichting - onwenselijk dat de woonfunctie in de Poelestraat verder toeneemt. Mocht er een aanvraag voor wonen binnenkomen voordat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden dan zal deze aanvraag op basis van het oude bestemmingsplan worden afgehandeld. Het bouwplan valt dan onder het overgangsrecht en zal in de eerstvolgende planherziening van de nieuwe bouwregels worden voorzien.</p>

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

5

	Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
		Rechtszekerheid voor de eigenaar van het pand is hiermee gegarandeerd.
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de eigenaar van een pand aan de Poelestraat niet over te nemen.</i>	
4. UCArchitects		
a	<p>Verlengde Visserstraat UCArchitects vraagt aandacht voor een pand aan de Verlengde Visserstraat. Het pand is in onbruik en staat leeg vanaf mei 1999. In het nieuwe bestemmingsplan wordt van de bestemming Gemengd – 2 wonen op de begane grond hier uitgesloten. Leegstand is echter geen gewenst alternatief. Om deze leegstand, onbruik en verloedering tegen te gaan verzoekt UCArchitects om het bestemmingsplan aan te passen zodat ‘wonen’ op deze plek niet wordt uitgesloten.</p>	<p>Het betreffende pand ligt aan een van de invalswegen van de binnenstad. Vanwege de prominente ligging van het pand in een belangrijke straat in de stedelijke structuur is een publieksgerichte functie hier te verkiezen boven de woonfunctie.</p> <p>Wel zien we in deze zienswijze aanleiding de bestemming van dit pand en de naastgelegen panden, waar wonen is uitgesloten in het ontwerpbestemmingsplan, te wijzigen van Gemengd – 2 naar Centrum – 2, waarmee hier ook detailhandel is toegestaan. Dit is passend bij de reeds aanwezige detailhandel in dit deel van de Verlengde Visserstraat.</p>
b	<p>Perceelgebonden opmerkingen UCArchitects wijst op een tweetal percelen waar onlangs bouwplannen voor zijn ingediend of inmiddels zijn verwezenlijkt.</p>	<p>Tijdens het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan zijn er meerdere aanvragen voor een omgevingsvergunning binnengekomen. Deze zijn aan het toen nog vigerend bestemmingsplan getoetst en in een aantal gevallen is de vergunning verleend. Alleen deze verleende vergunningen zijn nu in het bestemmingsplan opgenomen. Ook de betreffende aanvraag voor de Herestraat is ingediend op het moment dat het oude bestemmingsplan vigeerde. Er is echter nog geen overeenstemming over het bouwvolume en er ligt op het moment dat deze beantwoording is geschreven een negatief welstandsadvies.</p> <p>Wel is naar aanleiding van de bouwvraag de situatie aan de achterzijde van de bebouwing nogmaals beoordeeld. In lijn met de achterkantsituaties in de directe omgeving, die over het algemeen in meerdere bouwlagen is bebouwd, is ook hier logischerwijs bebouwing tot een hoogte van 8 meter mogelijk in plaats van 4 meter. De aanpassing van de bouwregel ter plaatse is als ambtshalve wijziging in het raadsvoorstel opgenomen. Voor het overige biedt de zienswijze van UCArchitects geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van UCArchitects deels over te nemen en ter plaatse van de Verlengde Visserstraat 4 de bestemming te wijzigen naar Centrum – 2.</i>	
5. Mr. E.R.M. Holtz-Russel namens de eigenaar en exploitanten van prostitutiepanden aan de Hoekstraat en de Vishoek		
a.	<p>Cliënten kunnen zich met dit ontwerpbestemmingsplan niet verenigen, met name waar dit betrekking heeft op het gebied Hoekstraat en Vishoek. Voor dit gebied is eerder een bestemmingsplanprocedure opgestart (bestemmingsplan ‘Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat’) in het kader waarvan cliënten een inspraakreactie en zienswijze hebben ingediend. Die bestemmingsplanprocedure is stopgezet waarna het gebied is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De bezwaren die cliënten tegen het eerdere bestemmingsplan hebben ingediend zijn grotendeels onverkort van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. De inhoud van de eerdere ingediende inspraakreactie en zienswijze moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.</p>	<p>a t/m f. Zoals de indieners van de zienswijze terecht opmerken is momenteel nog een hoger beroep van hen aanhangig bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit hoger beroep richt zich tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 4 maart 2014 (ECLI:NL:RBNNE:2014:1199). Daarbij heeft de rechtbank de indieners van de zienswijze niet-ontvankelijk verklaard in hun beroep tegen het besluit van ons college van 17 augustus 2010, waarbij bijlage 10 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Groningen 2009 (APVG) is gewijzigd. Deze wijziging houdt onder meer in dat met ingang van 1 januari 2016 prostitutie alleen in de Nieuwstad in Groningen mag plaatsvinden. De rechtbank is van oordeel dat het besluit tot wijziging een besluit inhoudende een algemeen verbindend voorschrift betreft. Tegen een dergelijk besluit staat geen rechtsmiddel open. Ons college is van mening dat hangende het hoger beroep de geldende planologische regeling met betrekking tot de prostitutie in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat moet worden gehandhaafd. Wordt de uitspraak van de rechtbank door de Afdeling bestuursrechtspraak bevestigd – waar ons college van uitgaat – dan staat daarmee vast dat op grond van het verbod in de APVG de prostitutie in laatstgenoemde buurt en dus in de panden van de indieners uiterlijk 1 januari 2016 dient te worden gestaakt. Ons college zal dan opnieuw in overweging nemen</p>

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

6

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
	om de raad voor te stellen de bestemming van de prostitutiepanden te wijzigen, zodat de uitoefening van prostitutie ook planologisch niet meer tot de mogelijkheden behoort. De zienswijze wordt dus in zoverre overgenomen. De overige gronden, die namens de indieners ter nadere onderbouwing van deze zienswijze naar voren zijn gebracht, behoeven in verband hiermee geen nadere bespreking.
<p>b. De raamprostitutie is nauw verweven met het ontstaan van het A-kwartier en dateert uit de zestiende / zeventiende eeuw. Na een gedoogstatus kreeg het A-kwartier in verband met de opheffing van het bordeelverbod officieel de status van raamprostitutiegebied. In het vigerend bestemmingsplan Binnenstad 1995 werden de Muurstraat, Vishoek en Hoekstraat reeds aangewezen als prostitutiestraten, zij het dat voor de Muurstraat een uitsterfconstructie gold in verband met de aanwezige woonfunctie. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan hebben deze straten daarentegen de bestemming Gemengd – 2 gekregen, die geen ruimte meer laat voor raamprostitutie. Dat is een bewuste keuze, omdat de gemeente de raamprostitutie hier wil opdoeken. Cliënten worden daardoor rechtstreeks in hun belangen geraakt en kunnen zich met het voorliggende ontwerp dan ook niet verenigen.</p>	
<p>c. De eigenaar heeft zich bij de aankoop van prostitutiepanden laten leiden door het decennia lang gevoerde gemeentelijke beleid. Hij heeft in de loop der jaren zes panden in de Hoekstraat en één pand in de Vishoek aangekocht en daarin in verband met de gemeentelijke eisen fors moeten investeren. Een drietal panden zijn van de grond af als prostitutiepand opgebouwd. Prostitutie is voor deze panden de enig mogelijke functie. Voor de ver-/nieuwbouw heeft de eigenaar een bouwvergunning gekregen specifiek gericht op gebruik als prostitutiepand. Het legale gebruik dient in een bestemmingsplan positief te worden bestemd.</p>	
<p>d. Het wegbestemmen van de prostitutie is in de toelichting van het bestemmingsplan niet voldoende onderbouwd. Cliënten betwisten de stelling, dat het woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van de prostitutiefunctie in het A-kwartier onder druk is komen te staan en dat dit schrapping van de prostitutiefunctie in het A-kwartier rechtvaardigt.</p>	
<p>e. De toegekende bestemming Gemengd – 2 heeft volgens de toelichting betrekking op stedelijk woongebied. Dit zijn volgens de gemeente rustige gebieden, waar wonen de hoofdfunctie is en waar de nadruk ligt op het beschermen van woonkwaliteiten. Deze omschrijving is niet van toepassing op de Hoekstraat en de Vishoek, die geen woonstraten zijn, maar – van oudsher – prostitutiestraten. Deze bestemming betekent een functieverandering. Deze is niet uitvoerbaar. In de eerste plaats zijn de prostitutiepanden niet geschikt voor ander gebruik, tenzij sloop en volledige nieuwbouw dan wel een ingrijpende verbouwing plaatsvindt. In de tweede plaats is de eigenaar niet van zins de functiewijzing zelf te realiseren. De gemeente zal dan ook tot verwerving over moeten gaan, maar is daartoe niet bereid. De gemeente zinspeelt op de sluiting van</p>	

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

7

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
de panden per 1 januari 2016 via het spoor van de Algemene Plaatselijke Verordening (APVG), maar hierover lopen nog diverse procedures. Het bestemmingsplanspoor vereist een eigen afweging. Sluiting is geen garantie voor het realiseren van de nieuwe bestemming. Daardoor dreigt leegstand en verloedering, hetgeen niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.	
f. De gemeente heeft nagelaten financiële compensatie aan cliënten aan te bieden. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het eigendomsrecht, het recht op vrije arbeidskeuze en het recht op vrij ondernemerschap. Het bestemmingsplan leidt, anders dan de gemeente stelt, tot planschade.	
g. Cliënten kunnen zich niet verenigen met een beperking van de bouwhoogte ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.	De bouwregels in het bestemmingsplan zijn, meer dan in het vorige plan, vanuit de status van Beschermd Stadsgezicht bepaald. Het kritisch rapport van de erfgoedinspectie, de maatschappelijke context en de wens van het college en de raad om waardevolle panden en gebieden beter te beschermen liggen hieraan ten grondslag. Voor de bouwhoogtes betekent dit dat sterke afwijkingen niet langer mogelijk zijn. Dat wil niet zeggen dat er nergens meer hoger gebouwd kan worden dan de huidige bouwhoogte. Per straat is nagegaan of een toename van de bouwhoogte acceptabel is voor het straatbeeld. Hoe vervolgens tot de op de verbeelding aangegeven maximale hoogtes is gekomen is in paragraaf 3.2.3 van de bestemmingsplantoelichting beschreven. De voor de Vishoek en de Hoekstraat aangegeven hoogtes passen binnen de beschreven nieuwe beleidslijn.
h. De nadere eisenregeling is een beperking ten opzichte van de vigerende situatie.	Met de Nadere eisen in het bestemmingsplan kan gestuurd worden op kwaliteitsaspecten. De genoemde eisen staan in alle recente bestemmingsplannen en gelden inmiddels in vrijwel de hele gemeente. De regel biedt de mogelijkheid om ervoor te zorgen dat de vormgeving en situering van nieuwe bebouwing (of bij verbouw) wordt afgestemd op de bestaande situatie, zodat nieuw- of verbouw geen afbreuk doet aan de bestaande kwaliteit en leefomgeving in de directe omgeving van het (ver)bouwplan. Het Bestemmingsplan Binnenstad 1995 had overigens een Nadere eisen-regeling (artikel 8), vergelijkbaar met de huidige regeling.
i. Cliënt kan zich niet verenigen met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Deze brengt archeologische onderzoeksverplichtingen met zich mee die beperkend werken. Daar komt nog bij dat drie van de panden van cliënt van de grond af zijn opgebouwd en de bodem daar al geroerd en dus verstoord is.	De gehele binnenstad van Groningen is op de archeologische monumentenkaart Nederland (AMK) aangegeven als een perceel van hoge archeologische waarde. Dit is conform de bepalingen uit de Monumentenwet vertaald in een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Mocht er in de grond worden ingegrepen, dan geldt hier inderdaad een onderzoeksverplichting (art 39, 40 en 41 van de Monumentenwet). De onderzoekspllicht bestaat overigens al sinds 2010 met de invoering van de Erfgoedverordening. Verder kunnen we nog melden dat de onderzoeksverplichting in de praktijk nog niet tot het niet realiseren van initiatieven heeft geleid, waaruit blijkt dat het effect niet zwaar beperkend is. Of de bodem op een bepaalde plek in de Binnenstad wel of niet geroerd is wordt uiteraard wel meegenomen bij het toetsen van het archeologisch aspect van een omgevingsvergunning. Mocht uit de aanvraag/onderzoek blijken dat de bodem inderdaad tot op grote diepte verstoord is, dan zal nader archeologisch onderzoek niet verplicht worden gesteld. Overigens is ter plaatse van de binnenstad van Groningen een meters dik bodemarchief aanwezig, ook onder bebouwde huispercelen. Er kan dan ook niet gesteld worden dat met het bouwen van een huis alles al geroerd en verstoord is.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

8

Zienswijze		Standpunt Burgemeester en Wethouders
j.	De dubbelbestemming Waarde – Beschermd Stadsgezicht wordt op zijn minst twijfelachtig geacht. Deze bestemming beoogt de historisch ruimtelijke karakteristiek te beschermen, maar de vraag is wat die inhoudt in het licht van de nieuwe verbouw in – met name – de Hoekstraat.	Met het actualiseren van alle bestemmingsplannen zijn de delen van de gemeente die door het Rijk zijn aangewezen als Beschermd Stadsgezicht van een aanvullende bestemming voorzien. Zo ook voor de binnenstad. Hiermee komt tot uitdrukking dat naast de bouwregels in de verschillende bestemmingen ook het effect van een bouwplan op het beschermd stadsgezicht mee zal wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waar nodig kunnen Nadere eisen aan eventuele bouwplannen gesteld worden. Het doel hiervan is niet om het toegestane bouwvolume in te perken, maar om daar waar dat nodig is op kwaliteit te kunnen sturen (zie ook onze reactie op punt h).
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Mr. E.R.M. Holtz-Russel over te nemen wat betreft het de planologische regeling van de prostitutiepanden in de Vishoek en de Hoekstraat en de Muurstraat, deze panden van de aanduiding 'seksinrichting' te voorzien en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.</i></p>		
6. BMD Advies namens KPN		
a	Op dit moment is de locatie van de Reitemakersrijge 13 aangeduid met de bestemming 'centrum-2' en functieaanduiding 'wonen'. Dit pand wordt echter tot minimaal eind 2016 met uitloop naar 2019 nog (gedeeltelijk) gebruikt als nutsvoorziening. BMD Advies verzoekt deze locatie daarom naast de functieaanduiding 'wonen' ook te voorzien van de functieaanduiding 'nutsvoorziening'.	Het betreffende perceel is inmiddels van eigenaar veranderd en zal worden herontwikkeld. Zoals BMD Advies zelf aangeeft zal de nutsvoorziening van het betrokken perceel binnen afzienbare tijd en in ieder geval binnen de planperiode worden beëindigd. Er bestaat daarom geen reden de functieaanduiding 'nutsvoorziening' toe te kennen. De voorziening valt nu onder het overgangsrecht zoals in artikel 21 van het bestemmingsplan is beschreven.
b	De panden aan de Schuitemakersrijge 11 en Reitemakersrijge 13 te Groningen zijn KPN-centrales via welke telecommunicatie in de breedste zin van het woord plaatsvindt. Om het apparaat te koelen zijn koelingen aanwezig, waarbij condensoren zorgen voor afvoer van de warme lucht. Deze zijn 24 uur per dag 7 dagen per week in werking, omdat de apparatuur in de centrale constant belast is. De condensoren op de daken produceren geluid dat mogelijk bij de omliggende panden hoorbaar is. Verzocht wordt hieraan in de toelichting aandacht te besteden en onder de paragrafen 'nadere eisen' geluid op te nemen voor toekomstige nabijgelegen gevoelige bestemmingen.	Verwijzend naar onze beantwoording onder 6a merken wij op dat het hier een bestaand gebruik voor nutsvoorzieningen betreft, dat zal worden beëindigd. Er is dan ook geen reden voor nader onderzoek of een nadere onderbouwing in de toelichting ten aanzien van dit aspect. Evenmin is er aanleiding voor aanscherping van de nadere eisenbevoegdheid.
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van BMD Advies niet over te nemen.</i></p>		
7. GGC/Koninklijke Horeca Nederland/MKB Nederland Noord		
a.	De organisaties geven aan dat in de opsomming van beleidsdocumenten in toelichting op het voorliggend bestemmingsplan een cruciaal document ontbreekt, te weten de nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 februari 2014.	Op het moment dat er aan het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan werd gewerkt was de nota Ruimtelijke Kwaliteit eveneens in ontwikkeling. Nu de nota is vastgesteld is het vigerend gemeentelijk beleid en kan het, evenals de andere relevante beleidsdocumenten, worden opgenomen in hoofdstuk 2 van de bestemmingsplantoelichting. Hier is inmiddels een passage toegevoegd over de nota Ruimtelijke Kwaliteit.
b.	De organisaties geven aan dat de wens om in het overig stedelijk gebied (Centrum 2) geen bewoning toe te staan loodrecht staat op de in het bestemmingsplan zelf geconstateerde noodzaak tot flexibiliteit vanwege terugloop in detailhandel en leegstand. De Groningen City Club, Horeca Nederland en MKB Nederland Noord dringen aan om in de gebieden met de aanduiding Centrum-2 die verder van het kernwinkelgebied afliggen wel degelijk de mogelijkheid te bieden tot wonen op de begane grond.	Een belangrijk doel van het nieuwe bestemmingsplan is het aanbrenge van meer functionele flexibiliteit. De noodzaak hiertoe ligt in de veranderingen in de binnenstad als gevolg van maatschappelijke en economische ontwikkelingen, zoals in de toelichting beschreven. We vinden wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied en de belangrijkste aanloopstraten naar het centrum geen wenselijke oplossing. Juist in straten met een Centrum-2 bestemming is het belangrijk om levendigheid te stimuleren en wonen op de begane grond draagt daar niet aan bij. Dit in tegenstelling tot commerciële voorzieningen, zoals dienstverlening, detailhandel en horeca. Dit geldt nog sterker, aangezien de praktijk leert dat de kwaliteit van woningen op de begane grond in het centrumgebied niet van een dergelijk niveau is dat het bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

9

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
	<p>straat. Zeker indien individuele panden bij leegstand getransformeerd worden tot woningen, ontstaat er een gefragmenteerde straat ('een gatenkaas') die het voor de zittende ondernemers, zeker verderop in een straat, moeilijker maakt een aantrekkelijke omzet te behalen. Daarbij geldt tevens dat een groot aantal Centrum-2 straten fungeert als aanloopstraten en dus ook niet eenvoudig tot woongebied kan transformeren. Het aantal 'uiteinden' dat daarmee in de praktijk omgevormd kan worden tot woonmilieu vinden wij beperkt. Een verplaatsingsbeleid, zodat het probleem van een gefragmenteerde straat voorkomen kan worden, heeft een aantal duidelijke merites, maar is in eerste instantie een zaak tussen vastgoedeigenaren en ondernemers. Dit bestemmingsplan kan verplaatsing, in combinatie met transformatie naar wonen, niet op voorhand faciliteren.</p>
<p>c. Het bestemmingsplan tracht leegstand te voorkomen van huidige detailhandelslocaties door andere functies meer ruimte te geven, waaronder de functie van horeca. De organisaties achten deze keuze onverstandig omdat deze voorbij gaat aan de gevolgen daarvan voor het voorzieningsniveau van de horeca. Het 'opvullen' van leegstand in detailhandel en/of dienstverlening met horeca zal het probleem verschuiven naar de horecasector.</p>	<p>Het bestemmingsplan zet het bestaande horecabeleid in belangrijke mate voort door horeca – 1 tot en met horeca – 3 binnen de bestemmingen Centrum – 1, Centrum – 2, Gemengd – 3 en Gemengd – 4 alleen toe te staan op locaties, waar een horecabedrijf in een van deze categorieën wordt uitgeoefend. Deze zijn op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. De uitoefening van horeca – 1 tot en met horeca – 3 op andere dan de bestaande, als zodanig aangeduide locaties is alleen mogelijk na toepassing van een binnenplase afwijkingsbevoegdheid. Daarbij geldt binnen de bestemmingen Centrum – 1 en Centrum – 2 de beperking dat het aantal vestigingen binnen het als zodanig bestemde gebied niet mag toenemen.</p> <p>De enige verruiming ten opzichte van het tot nog toe geldende beleid is het opnemen van de specifieke categorie daghoreca binnen de bestemmingen Centrum – 1 en Centrum – 2, die binnen de volledige bestemming is toegestaan. Daar staat echter de beperking tegenover dat de uitoefening van deze vorm van horeca alleen mag plaatsvinden binnen de wettelijke winkeltijden. Wij gaan hierop bij de bespreking van de zienswijze onder 7d nader in.</p>
<p>d. Het volledig vrijlaten van daghoreca, zoals nu voorgestaan, zal naar mening van de organisaties dermate onwrichtend op de horecamarkt werken, dat het totale voorzieningsniveau daarvan in gevaar komt. Daarnaast vinden zij dat de ingevoerde categorie daghoreca problemen met zich mee brengt met betrekking tot handhaafbaarheid, rechtsongelijkheid, woon- en leefklimaat en mogelijk de openbare orde en veiligheid. Het is ook niet in lijn met de Horecanota 2011-2015 waarin vooral een kwalitatieve impuls wordt voorgestaan. Voorts betekent de voorgestelde (wijze van) invoering impliciet een wijziging van het vigerende horecabeleid van vrije sluitingstijden en ook in algemene zin een veel verdergaande wijziging van het nu geformuleerde integrale horecabeleid. Hierover heeft met de sector (ook) geen afstemming plaatsgevonden. Het bestemmingsplan geeft aan 'dat de (horeca)markt wordt gefaciliteerd' met deze nieuwe vestigingsmogelijkheid. Het tegendeel is echter waar. De branche is hierover niet geconsulteerd en heeft die wensen ook niet uitgesproken.</p>	<p>Wij zien daghoreca als een waardevolle aanvulling op het bestaande horeca-aanbod, waar de hele binnenstad van kan profiteren. Het toestaan van deze specifieke categorie biedt ruimte aan vernieuwende horeca-concepten, wat binnen het huidige beleid en de huidige regelgeving onvoldoende mogelijk is. Omdat deze nieuwe formules zich vooral op het dagpubliek (winkelend publiek, werknemers in de binnenstad, zakelijke gebruikers) richten, dragen ze bij aan de versterking van het verblijfs- en ondernemersklimaat in de binnenstad. Gezien de vele vragen uit de markt, die de gemeente de laatste tijd heeft ontvangen, bestaat hieraan ook duidelijk behoefte.</p> <p>Van verdringing zal geen sprake zijn, laat staan van ontwrichting van het bestaande voorzieningsniveau. Gezien de gegeven definitie dienen de daghoreca-activiteiten complementair te zijn aan de winkelfunctie van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten en deze te ondersteunen. Zoals gezegd is een exploitant die – buiten een van de met 'horeca tot en met categorie 3' aangeduide locaties – daghoreca wil uitoefenen daarbij gebonden aan de wettelijke winkeltijden¹.</p> <p>Wij zien dan ook geen aanleiding om daghoreca maar beperkt toe te staan. Het verbieden of maximaliseren van de omvang van</p>

¹ Volgens artikel 1, onder 1.37, (gewijzigd) wordt onder daghoreca verstaan: een horecabedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van kleinere maaltijden, geringe eetwaren en zwak- en niet-alcoholische dranken en dat uitsluitend is geopend gedurende de openingstijden, die volgens de Winkeltijdenwet zijn toegestaan, waarvan minimaal vier dagen per week ten minste vanaf 11.00 uur 's ochtends.

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

10

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
<p>De organisaties adviseren om deze generieke wijziging niet door te voeren. Wel adviseert zij om in overleg met de branches en in lijn met de nota Ruimtelijke Kwaliteit en de integrale Horecanota Groningen 2011-2015 te komen tot gebieds- en straatgebonden maatoplossingen.</p>	<p>deze vorm van horeca is overigens op grond van ruimtelijke motieven ook moeilijk verdedigbaar. Anders dan de indieners van de zienswijze menen, zijn de ruimtelijke gevolgen van daghoreca niet zodanig, dat daarin een reden kan zijn gelegen voor een verbod of selectieve toelating van deze vorm van horeca.</p> <p>Evenmin delen wij de opvatting dat de regeling voor daghoreca in het bestemmingsplan leidt tot rechtsongelijkheid of niet handhaafbaar is. De gehanteerde definitie is volgens ons duidelijk. Wij menen hiervoor ook steun te vinden in de uitspraak van de Raad van State van 24 december 2013, nr. 201304841/1/R4. Daarin achtte dit rechtscollege de term 'daghoreca', wanneer daarmee beoogd wordt horeca toe te staan waarvan de openingstijden zijn afgestemd op de openingstijden die op grond van de Winkeltijdenwet gelden voldoende bepaald.</p> <p>De indieners merken terecht op, dat de regeling in het voorliggende bestemmingsplan afwijkt van de Horecanota 2011-2015. Wel wordt in de Horecanota al gesproken over een gewenste kwaliteitsimpuls voor de daghoreca. Het is dan ook de bedoeling dat deze nota wordt geactualiseerd. Daarbij zal uiteraard overleg worden gevoerd met de branche.</p>
<p>e. De organisaties adviseren opname van 'fietspanden' in het voorliggend bestemmingsplan.</p>	<p>We onderschrijven het belang van goede en voldoende fietsenstallingsruimte. We hebben daarom de mogelijkheid in het bestemmingsplan voor parkeren anders omschreven, zodat daar ook fietsparkeren onder valt. In de bestemmingsomschrijving van de vier binnenstadsbestemmingen is dit toegevoegd.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - de zienswijze van GGC/Koninklijke Horeca Nederland/MKB Nederland Noord over te nemen wat betreft: 1) de opmerking over de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en in hoofdstuk 2 van de bestemmingsplantoelichting een passage over de nota op te nemen; 2) het fietsparkeren en in de bestemmingsbeschrijving van de artikelen 4 tot en met 7 het fietsparkeren op te nemen; - de zienswijze voor het overige niet over te nemen. 	
<p>8. Woldring United</p>	
<p>Een eigenaar van een pand in de Haddingestraat geeft aan dat de differentiatiegrens in voorliggend bestemmingsplankaart niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Verzocht wordt om de grens op de plankaart te heroverwegen. Eigenaar geeft aan dat reeds een bouwplan is ingediend voor een omgevingsvergunning.</p>	<p>Zoals alle recente bouwplannen die ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan Binnenstad zijn binnengekomen, en aan het oude bestemmingplan zijn getoetst en vergund, is ook dit bouwplan nu opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Woldring United over te nemen en het bouwvlak, waar bebouwing met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 15 meter is toegestaan, aan de achterzijde met 6 meter te verruimen.</i></p>	
<p>9. De eigenaar van een pand aan de Schuitemakersstraat</p>	
<p>De indieners van de zienswijze zijn het, hoewel ze zich bewust zijn van het feit dat ze in de binnenstad wonen, niet eens met de verandering van functie van het pand aan de Kleine der A 18-22, het Pomphuis. De afstand van hun woning tot het pand is 3 meter. Nu het bestemmingsplan mogelijk maakt dat in het betreffend pand een brasserie wordt gevestigd is de vrees dat dit veel overlast zal veroorzaken op het gebied van geluid, geur en sociale- en verkeersveiligheid. Daarnaast zal het een aantasting van de privacy kunnen betekenen.</p> <p>Volgens de indieners van de zienswijze is de functiewijziging niet goed gemotiveerd in het bestemmingsplan en is het in strijd met het gemeentelijk beleid.</p> <p>Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en de voorgestelde functiewijziging</p>	<p>We kunnen ons de bezorgdheid van de indieners van de zienswijze voorstellen, maar anders dan wordt beweerd past de horecafunctie op het Pomphuisje wel in het gemeentelijk beleid. In de Horecanota 2011-2015 is het pand genoemd als sterlocatie, bijzonder geschikt voor horeca. In de bij de APVG behorende Staat van Horecabedrijven is dit pand eveneens opgenomen. Ook in de functiebijlage van het bestemmingsplan Binnenstad 1995 was het Pomphuisje opgenomen als uitbreidingsmogelijkheid voor horeca. Zeker nu er een initiatief van een ondernemer is voor deze locatie bestaat er geen reden de horecaregeling van het pand te verwijderen.</p> <p>In het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat bestaande horecavestigingen mogen uitbreiden naar de verdiepingen. Omdat het in dit geval nog geen bestaande vestiging is, maar wel een bestaande planologische mogelijkheid, is hier nu bij recht horeca op de verdieping toegestaan. Deze mogelijkheid is als ambtshalve wijziging in het raadsvoorstel opgenomen.</p>

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

11

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
ongedaan te maken.	
<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de eigenaar van een pand aan de Schuitemakersstraat niet over te nemen.</i>	
10. Mr. S.A.B. Boer namens Bouwinvest	
<p>a. Publiekgerichte dienstverlening Mr. Boer geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan 'Westerhaven e.o. 1999' 'dienstverlening' is toegestaan, waarbij dit gedefinieerd is als 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten'. Het is hem onduidelijk waarom in het voorliggend bestemmingsplan deze functie is wegbestemd. Mr. Boer verzoekt namens de eigenaar van het pand het ontwerp gewijzigd vast te stellen zodat naast zakelijke en maatschappelijke dienstverlening ook publiekgerichte dienstverlening in alle verdiepingen is toegestaan.</p>	<p>We verwijzen met betrekking tot dienstverlenende bedrijvigheid naar onze beantwoording onder 10b.</p>
<p>b. Zakelijke en maatschappelijke dienstverlening Mr. Boer geeft aan dat in het voorontwerp de functies zakelijke en maatschappelijke dienstverlening alleen zouden worden toegestaan in de verdiepingen. In de brief van 26 november 2013 (kenmerk 33703_131126_AKE) heeft Bouwinvest gevraagd dit aan te passen zodat dienstverlening in alle lagen is toegestaan. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente toegezegd het plan hierop aan te passen.</p> <p>Dit is naar mening van mr. Boer echter nog niet geheel correct verwerkt: volgens het ontwerp zijn zakelijke en maatschappelijke dienstverlening 'uitsluitend op de verdiepingen dan wel in de onderbouw' toegestaan. Ten eerste leidt de passage 'dan wel' tot rechtsonzekerheid: betekent dit dat in Westervhaven geen dienstverlening in de verdiepingen is toegestaan omdat reeds dienstverlening in de kelder is gerealiseerd? Ten tweede is niet gemotiveerd waarom dienstverlening niet in de kelder én in de verdiepingen is toegestaan. Ten derde is niet gemotiveerd waarom dienstverlening niet op de begane grond is toegestaan.</p> <p>Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat ook maatschappelijke en zakelijke dienstverlening in alle lagen is toegestaan.</p>	<p>Het Westervhavencomplex behoort tot het kernwinkelgebied van de binnenstad en is daarom van de bestemming Centrum – 1 voorzien. Een belangrijk kenmerk, dat is vertaald in het beleid, is dat in de begane grond verdieping uitsluitend publiekgerichte functies zijn toegestaan. Omdat zakelijke en maatschappelijke dienstverlening niet per definitie publiek gericht zijn, is dit niet 'bij recht' opgenomen in de bestemmingsomschrijving van Centrum - 1. Wel is er een afwijkingsbevoegdheid in de bestemming opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft voor die vormen van dienstverlening die publiekgericht zijn, zoals een sportschool, af te wijken van de bestemming zodat zich op de begane grond verdieping publiekgerichte dienstverlenende bedrijven kunnen vestigen. Anders dan Mr. Boer beschrijft kan er dan ook wel zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening worden toegestaan op de begane grond verdieping op basis van dit bestemmingsplan, zij het met een tussenstap. Op de verdiepingen zijn deze functies zonder meer toegestaan. Hiermee is het mogelijk de sportschool op een andere plek in het gebouw te huisvesten.</p> <p>We zien in deze zienswijze wel aanleiding de bestemmingsomschrijving van artikel 4 lid 4.1 onder b sub 1, te veranderen door de woorden 'dan wel' te vervangen door 'en', zodat - als bedoeld - er in de onderbouw én op de verdiepingen zakelijke en maatschappelijke dienstverlening is toegestaan. Voor de begane grond blijft het toestaan van publiekgerichte dienstverlening aan de hiervoor beschreven afwijkingsbevoegdheid gekoppeld, zoals in het gehele kernwinkelgebied.</p>
<p>c. Bedrijven 1. Mr. Boer geeft aan dat de eigenaar van het pand in de brief van 26 november 2013 heeft opgemerkt dat in het bestemmingsplan geen bedrijven (zoals fietsenmaker of een rijkschool) zijn toegestaan. Dit is een beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook voor dit soort bedrijven geldt dat deze goed passen in een winkelgebied en bijdragen aan de levendigheid. Verzocht wordt om deze functie in alle lagen toe te staan.</p> <p>2. Om planschade met betrekking tot het niet meer toestaan van de functie 'bedrijven' te voorkomen wordt verzocht het ontwerp gewijzigd vast te stellen, zodat bedrijven toegestaan blijven.</p>	<p>Het Westervhavencomplex maakt deel uit van het kernwinkelgebied en is om die reden van de bestemming Centrum – 1 voorzien. De visie, die ten grondslag ligt aan de bestemming van het kernwinkelgebied is in de bestemmingsplantoelichting beschreven. Binnen de bestemming Centrum -1 is, in tegenstelling tot de bestemming Centrum - 2, geen bedrijvigheid toegestaan, maar uitsluitend de publiekgerichte binnenstadsfuncties. In de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, waarop de bestemming Centrum - 2 veelal van toepassing is, zijn meer functies toegestaan. Voor de door Mr. Boer aangehaalde bedrijvigheid is in deze gebieden plaats. Daar waar het oude bestemmingsplan voor de binnenstad nog uitging van één bestemming Stadscentrum geldt nu een meer gedifferentieerd regime, afgestemd op het type functies dat in het gebied (ideaaliter) aanwezig is. Voor de binnenstad als geheel betekent dit een verruiming van functiemogelijkheden.</p> <p>Overigens blijkt uit de functiebijlage bij het bestemmingsplan</p>

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

12

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
<p>d. Horeca</p> <p>Mr. Boer geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan 'daghoreca' is toegestaan. In de bepaling is opgenomen dat een horecabedrijf 'ondersteunend' moet zijn aan detailhandel. De beschrijving 'ondersteunend' kan leiden tot rechtsonzekerheid. De Bouwinvest verzoekt om de definitie op dit punt te verhelderen.</p> <p>2. Bouwinvest kan zich niet vinden in de voorgestelde openingstijden voor daghoreca. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om hier beperkingen aan te stellen (dit hoort in de APV te worden geregeld). Openingstijden zijn niet ruimtelijk relevant. De bepaling 'minimaal vier dagen per week vanaf 11:00 uur 's ochtends' is voorts onduidelijk: is dit een verbod om minimaal vier dagen vroeger te openen? Of juist een verplichting om minimaal vier dagen vanaf 11:00 te openen? Dergelijke bepalingen/verplichtingen kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen.</p> <p>Vanuit het oogpunt van levendigheid is het wenselijk dat horeca ook buiten de openingstijden van winkels geopend kan zijn; dit behoort in het bestemmingsplan in elk geval niet onmogelijk te worden gemaakt. Krachtens de APV blijft het college bevoegd om openingstijden te stellen wanneer dat – gelet op de belangen die de APV beschermt – wenselijk en noodzakelijk is.</p> <p>Bouwinvest verzoekt de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat de definitie daghoreca wordt aangepast conform bovengenoemde opmerkingen. Tevens wordt verzocht horeca 1 t/m 3 in het winkelcentrum op de begane grond toe te staan (dus niet alleen ter plaatse van de McDonalds).</p>	<p>Westerhaven e.o. (1999) dat er aan de zuidwestzijde van de Westerkade (het Westerhavencomplex) 0 % aan bedrijven was toegestaan. Van planschade kan dan ook geen sprake zijn.</p> <p>Wij verwijzen met betrekking tot de regeling van de horeca in de categorieën 1 tot en met 3 en de daghoreca naar onze beantwoording onder 7c en 7d. In aanvulling op 7c merken we op dat het vigerend horecabeleid is geïntegreerd in dit bestemmingsplan. Als aanvulling op 7d merken wij op, dat de bedoeling van de regeling is dat de daghoreca geopend is gedurende de reguliere winkeltijden en met name het winkelend publiek en werknemers in de binnenstad overdag bedient. Daarvoor is niet alleen de sluitingstijd van deze horecabedrijven relevant, maar ook dat de daghoreca gedurende minimaal vier dagen in de week ook 's ochtends is geopend.</p> <p>Wij achten het binden van de daghoreca aan de wettelijke winkeltijden noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze vorm van horeca. Zonder deze beperking zouden daghorecabedrijven ook tot laat in de avond en nacht open kunnen blijven en zouden ze zich daarmee niet onderscheiden van de horeca in de categorieën horeca – 1, horeca – 2 en horeca – 3. Dit zou tot ongewenste effecten kunnen leiden voor het woon- en leefklimaat en het winkelklimaat in de binnenstad.</p> <p>Wel zien wij in deze zienswijze aanleiding de definitie in artikel 1, onder 1.37, te verduidelijken door in de laatste zinsnede tussen het woord 'week' en het woord 'vanaf' de woorden 'ten minste' in te voegen.</p>
<p>e. Beperking toegestane bouwhoogte</p> <p>1. Mr. Boer geeft aan dat in het nu nog geldende bestemmingsplan een bouwhoogte is toegestaan tot 50 meter op de hoek van de Westerhaven – passage Westerkade aan de zuidzijde. In het voorontwerp was deze maximum bouwhoogte beperkt tot 28 meter. Bouwinvest heeft daarom verzocht om de bebouwingmogelijkheden conform het geldende bestemmingsplan te respecteren en over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Ter nadere onderbouwing is daarbij nog benoemd dat Bouwinvest graag de mogelijkheid behoudt om een opbouwmogelijkheid te hebben ter plaatse van het bestaande dakvlak op de eerste verdieping (zuidoostzijde van het complex).</p> <p>2. Dit is nog niet in het ontwerp aangepast, sterker nog: de bouwhoogte is in het laagbouwgedeelte van het complex juist teruggebracht ten opzichte van het voorontwerp, van 15 meter (drie lagen) naar 5 meter (één laag). Het vigerende bestemmingsplan maakt hier echter drie bouwlagen mogelijk, met bovendien nog een</p>	<p>Het bestemmingsplan Westerhaven e.o. (vastgesteld juni 1999) verwoordt, zowel in de inleiding als in het hoofdstuk 'Stedenbouwkundige opzet', de beleidsuitgangspunten en overwegingen die hebben geleid tot de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bouwplan Westerhaven.</p> <p>Voor het zuidoostelijk deel van het complex is als ruimtelijke uitgangspunt opgenomen dat oriëntatie enerzijds is gericht op de binnenstad met haar stedelijke dynamiek en anderzijds aan de zuidoostelijke zijde op de singels met het stedelijk groen, wonen en rust, wat tot uitdrukking komt in een bebouwing, die afloopt naar de singels. Over het stripmuseum zegt het bestemmingsplan tenslotte het volgende (pag. 17) "Tenslotte wordt er een sociaal-culturele functie toegevoegd: waarschijnlijk zal het stripmuseum zich in de zuidelijke Westerhavenbebouwing vestigen. Deze functie past in de lijn van de multifunctionele binnenstad en de specifieke invulling sluit aan op het thema 'vrije tijd' van de winkels."</p> <p>Overigens is het toegestane bebouwingvolume destijds zodanig in het bestemmingsplan opgenomen, afgestemd op de komst van het stripmuseum. Commerciële functies zijn, zoals hiervoor aangegeven, niet gewenst in de in hoogte aflopende</p>

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

13

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
<p>vrijstellingsmogelijkheid voor een vierde bouwlaag. Bouwinvest is er naar aanleiding van haar zienswijze dus juist slechter van geworden, dit kan niet de bedoeling zijn. Ook het hoogteaccent van 50 meter zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, is nog niet overgenomen.</p> <p>3. Bouwinvest geeft aan dat de beperking ten opzichte van de bestaande bebouwingsmogelijkheden zijn ingegeven vanuit vrees voor weerstand vanuit de buurt. Hierbij wordt echter niet onderkend dat deze bebouwingsmogelijkheden al bestaan op grond van het in 1999 vastgestelde bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'. De gemeente kan dan ook volstaan met het consolideren van deze bestaande bebouwingsmogelijkheden. Deze bouwhoogten zijn reeds goedgekeurd door de raad en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Hierdoor wordt door de pandeigenaar de gewenste mogelijkheid om een opbouw te realiseren behouden en bovendien noodzakelijk voor de revitalisatie van het complex.</p> <p>4. Wanneer de bebouwingsmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt zouden worden beperkt, zou dat bovendien leiden tot planschade, hetgeen ongewenst is voor de gemeente.</p> <p>Bouwinvest verzoekt de raad om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat minimaal de bestaande bebouwingsmogelijkheden (zoals die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen) worden gerespecteerd.</p>	<p>bebouwing.</p> <p>Ten gevolge van het wegens geldgebrek niet doorgaan van het oorspronkelijke plan voor het Stripmuseum als een los volume op een openbaar plein (tweede maaiveld) boven op de winkels is ervoor gekozen het Stripmuseum te huisvesten op de huidige locatie boven de Mac Donalds aan de A-weg. Om toch de oorspronkelijk bedachte hoeveelheid vierkante meters aan winkeloppervlak te realiseren is in die tijd een uitbreiding van commerciële ruimtes op de plek van het (voormalig) stripmuseum toegestaan.</p> <p>In overleg met de ondernemers is indertijd goed nagedacht over het karakter en de kwaliteit van de overgang openbaar / privé op het dak van het oostelijk gedeelte van het gebouw. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over gebruik, beheer, openingstijden, enzovoort. Er was zelfs sprake van een activiteitenkalender om het gebruik van het dak in goede banen te kunnen leiden.</p> <p>Bij een stripmuseum op deze plek zou het karakter, het gebruik, de kwaliteit en de betekenis van de openbare ruimte op deze plek volstrekt duidelijk zijn geweest. Hier presenteerde zich de voorkant van het museum, en was er sprake van een duidelijke openbare ruimte. De gerichtheid van het gebouw en de openbare ruimte op de singels aan de overkant van het water geeft deze openbare ruimte dan ook een uitdagend karakter.</p> <p>Bij uitbreiding van de winkel op de verdieping, nog afgezien van het volume en de architectonische kwaliteit daarvan, is het gevaar groot dat dit nog een grotere achterkant wordt, (immers de gerichtheid van alle winkels is in eerste instantie gericht op de Westerhaven en de voetgangersstromen zijn ook gericht op de route A-weg / Brugstraat) De ruimte op het dak dreigt zo een 'privé' buitenruimte van de winkel te worden. Dit gaat ten koste van de kwaliteit en de betekenis van deze ruimte voor de stad.</p> <p>Opnieuw in overleg met de ondernemers zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor het ontwerp van de openbare ruimte op het dak. Daarbij was het in de 'Ruimtelijke Structuur' ten aanzien van oriëntatie en bebouwingsbeeld aangegeven uitgangspunt richtinggevend.</p> <p>Voor het westelijk deel waar het bestemmingsplan Westerhaven e.o. (1999) nog een hoogteaccent van 50 meter mogelijk maakt geldt dat dit bestemmingsplan toentertijd het aanstaande proces voor de ontwikkeling van de voormalige Westerhaven mogelijk zou maken. In een uitgebreid proces met betrokken partijen is het huidige bouwplan ontstaan. Daarin is gekozen voor een hoge schijfbebouwing over de volledige breedte van de westelijke gevel met een hoogte van circa 28 meter. Een slanke toren van 50 meter was een andere mogelijkheid geweest maar daar is toen niet voor gekozen. Dit is de vertaling van het hoogteaccent en de invloed op de omgeving daarvan is stevig. We stellen dan ook voor de achterhaalde mogelijkheid van 50m niet in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. In tegenstelling tot de locatie bij de brug, waar nooit invulling was gegeven aan de mogelijkheid van een hoogteaccent.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - de zienswijze van mr. S.A.B. Boer deels over te nemen wat betreft de dienstverlenende voorzieningen en in artikel 4 lid 4.1 onder b sub 1 de woorden 'dan wel' te vervangen door het woord 'en'; - de zienswijze deels over te nemen wat betreft de definitie van daghoreca en artikel 1, onder 1.37, te verduidelijken door in de laatste zinsnede tussen het woord 'week' en het woord 'vanaf' de woorden 'ten minste' in te voegen; - de zienswijze voor het overige niet over te nemen. 	
<p>11. Platform Cultureel Erfgoed Groningen</p> <p>In de zienswijze gaat het Platform eerst in op de</p>	

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

14

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
<p>reactie op de inspraak en vervolgens op de uitgangspuntennotitie.</p>	
<p>A. Inspraakverslag</p>	
<p>Bouwhoogte Door de systematiek van het bepalen van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is het Platform van mening dat, door de extra afwijkmogelijkheid van 2 meter, er in sommige straten nog steeds te hoog kan worden gebouwd. Waarom bijvoorbeeld is de hoogte aan de Ganzevoortsingel wel verlaagd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan en aan de Haddingestraat niet. Gevraagd wordt hoe de bouwhoogte precies is berekend. Hierbij wordt gewezen op de Burchtstraat waar het verschil in maximaal toegestane bouwhoogtes tussen de noord- en zuidzijde van de straat enorm is.</p>	<p>De motivering hoe tot de maximale goot- en bouwhoogte is gekomen staat in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven. Omdat er een veelheid aan bouwvormen en bouwvolumes aanwezig is in de binnenstad en soms ook per straat, is er een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee het in uitzonderingsgevallen mogelijk is om in geringe mate van de maximale hoogtes af te wijken. Hiervoor is in artikel 20 een algemene afwijkmogelijkheid opgenomen om met maximaal 1 meter af te wijken. In de afzonderlijke bestemmingen (artikel 4 t/m 7) is een afwijkmogelijkheid van 2 meter genoemd. Hoewel deze afwijking niet kan worden opgeteld bij de eerder genoemde 1 meter, zijn we het met het Platform eens dat de extra afwijking van 1 meter in sommige gevallen tot een extra bouwlaag kan leiden, wat niet de bedoeling van de afwijkmogelijkheid is geweest. De afwijkmogelijkheid van 2 meter is daarom geschrapt in de afzonderlijke bestemmingen.</p> <p>Wat het hoogteverschil tussen het Gedempte Zuiderdiep en de Burchtstraat betreft willen we opmerken dat de hoogtes globaal per gevelwand zijn bepaald. Structureel verschillende gevels kunnen daarin terugkomen. Zo ook aan de Burchtstraat, waarbij de verschillende gevels ook een hele andere geschiedenis kennen. Echter is hier het hoogteverschil groot doordat de straat ook sterk hoger ligt dan het Gedempte Zuiderdiep. Daarom is deze aangepast zodat de bebouwingshoogte in de Burchtstraat een laag minder zal zijn dan aan de gedempte Zuiderdiep. Daarmee komt de nok op gelijke hoogte.</p>
<p>Afwijkmogelijkheid Het Platform geeft aan dat in het inspraakverslag van een wijzigingsbevoegdheid wordt gesproken maar dat in het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid geldt voor de bouwhoogte aan de zuidzijde van het Gedempte Zuiderdiep. Deze geldt niet voor het Gedempte Kattendiep. De regeling is volgens het Platform niet te vinden in de regels.</p>	<p>De afwijkmogelijkheid waarmee aan de zuidzijde van het Gedempte Zuiderdiep extra bouwhoogte kan worden toegestaan is opgenomen in artikel 5, lid 5.4.1 onder b. Volgens de landelijke standaarden voor bestemmingsplannen, die in 2012 opnieuw zijn bepaald, dient een gebied waarvoor de afwijkmogelijkheid geldt te zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkmogelijkheid'. Onder deze titel is de aanduiding op de verbeelding te vinden.</p>
<p>Tuinen Het Platform vindt de bestemmingsomschrijving van Tuin verwarrend, met name waar het parkeren betreft. De bestemming beschermt het groen in de binnenstad nog onvoldoende. Enkele voorbeelden zijn genoemd. Voor de tuinen aan de Schoolholm, Hoge der A en de Reitdiepskade wordt de vraag gesteld of deze wel goed zijn bestemd.</p>	<p>Tuinen zijn gebieden waar waardevolle elementen aanwezig zijn, dit gaat om groene terreininrichting, waar monumentale bomen aanwezig zijn, een ecologische waarde hebben en/of karakteristieken inherent aan het bouwkundige ensemble kennen (cultuurhistorisch of stedenbouwkundige blokken zoals aan de singels). Het kan zijn dat een dergelijk gebied op dit moment voor een deel gebruikt wordt als parkeerterrein of dat er een ondergrondse parkeergarage aanwezig is. De bestemming Tuin regelt alleen deze bestaande parkeervoorzieningen. Het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen is niet toegestaan.</p> <p>De tuinen aan de Schoolholm, de Reitdiepskade en de A-straat (niet het Hoge der A, zoals het Platform aangeeft) zijn eerder in het kader van de inspraak aangepast. De eerste twee tuinen zijn toen buiten het bouwvlak gebracht waardoor bebouwing hier is uitgesloten. De laatstgenoemde tuin is juist voor een deel weer binnen het bouwvlak gebracht omdat hier recentelijk een bouwplan is gerealiseerd, waardoor niet meer aan de criteria van de bestemming Tuin kan worden voldaan.</p>
<p>Kapvorm Het Platform stelt de vraag hoe wordt omgegaan met de afwijkmogelijkheid om een afwijkende kapvorm toe te staan. Wie bepaalt er wat mogelijk is?</p>	<p>Bij gebruikmaking van de afwijkmogelijkheid om een andere kapvorm mogelijk te maken vindt een zorgvuldige afweging plaats. Hierbij worden de cultuurhistorische en stedenbouwkundige belangen gewogen en zal ook het welstandsadvies zwaar wegen. In het nieuwe atelier Stadsbouwmeester komen deze disciplines, erfgoed,</p>

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

15

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
<p>Binnenstadsbevolking Een evenwichtiger bevolkingssamenstelling in de binnenstad zal een effect hebben op het karakter van evenementen, het winkelbestand en de horeca. Dat horeca in de categorieën 1 t/m 3 zich overal kan vestigen, mits het aantal niet toeneemt is ongewenst. Een maatregel die het wonen van ouderen en gezinnen in de binnenstad kan bevorderen is de aanwezigheid van tuinen en tuintjes.</p>	<p>stedenbouw en welstandtoetsing samen. Dit atelier adviseert het college.</p> <p>In het kader van de inspraak zijn we reeds ingegaan op het feit dat met het bestemmingsplan geen invloed kan worden uitgeoefend op de programmering van evenementen en de samenstelling van de binnenstadsbevolking. Waar het bestemmingsplan wel invloed op heeft, is het behoud van een goed woon- en leefklimaat in de stad. Onder andere het bieden van minder bouw mogelijkheden op de binnenterreinen levert hier een bijdrage aan.</p> <p>Ook onder het huidige regime van de binnenstad is de horeca niet per pand vastgelegd. Alleen de aantallen horeca per zone zijn vastgelegd. In theorie betekent dit dat er bij nog aanwezige ruimte binnen een zone op nieuwe locaties horeca kan worden toegestaan. In die zin wijkt dit nieuwe bestemmingplan niet af van het vorig regime. Er kan alleen horeca in de categorie 1 t/m 3 worden toegestaan als het aantal vestigingen binnen de bestemming gelijk blijft.</p>
<p>Maatschappelijk Het Platform vraagt waarom de Lutherse Kerk in de Haddingestraat niet de functie; 'maatschappelijk' heeft op de plankaart.</p>	<p>Op de bebouwing aan de Haddingestraat is de bestemming Gemengd - 1 van toepassing. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming zijn ook de maatschappelijke functies opgenomen. Hiermee is het huidige gebruik van de kerk planologisch geregeld.</p>
<p>B. Uitgangspuntennotitie</p>	
<p>1. Flexibiliteit in functies De flexibiliteit neemt met dit bestemmingsplan inderdaad toe, maar het is het Platform niet duidelijk of wonen in de bestemming Gemengd - 1 ook op de begane grond verdieping is toegestaan.</p>	<p>De bestemming Gemengd - 1 ligt op de gebieden die aansluiten op het kernwinkelgebied en de belangrijkste aanloopstraten. Hier geldt dan ook niet de verplichting van centrumfuncties in de begane grond verdieping. Volgens artikel 6, lid 6.1 onder b is het toegestaan in elke bouwlaag te wonen.</p>
<p>2. Bouwhoogte / cultuurhistorische waarden De bouwhoogte wordt niet zodanig beschermd dat er geen panden kunnen worden opgehoogd volgens het Platform. Ook op platte daken kan makkelijk een optopping plaatsvinden. Op sommige plekken is de bouwhoogte wel verlaagd.</p>	<p>De binnenstad kan en mag binnen de kaders van het bestemmingsplan nog altijd ontwikkelen. De hoogtes zijn afgestemd op de ontstane bestaande situatie. Het gemiddelde van een straatwand is naar boven afgerond, waarmee we een balans aanbrengen tussen het bestaande en gelijke rechten bieden. Het resultaat is een hoogtekaart van de binnenstad die recht doet aan de bestaande verschillende karakteristieken. Op enkele plaatsen na is hier van afgeweken, zoals het Gedempte Zuiderdiep om grootschaligere ontwikkeling in de binnenstad nog mogelijk te maken. Verder is er in de Vissersstraat met een gemiddelde van 2.1 de laag niet naar boven afgerond omdat daar, op een enkel pand na, relatief veel lage bebouwing voorkomt. Dit met als doel het karakter van de straat te behouden.</p>
<p>3. Welstand Hoe wordt de hoger toegestane bouwhoogte gerealiseerd?</p>	<p>De ruimte in het bestemmingsplan kan ingevuld worden met nieuwbouw, verbouw of opbouwen. Naast de kaders van het bestemmingsplan dient deze ontwikkeling ook te voldoen aan de welstandsnota. Deze zijn voor de binnenstad aangepast om de waarden van het beschermd stadsgezicht nadrukkelijker bij de afweging te betrekken. Er is expliciet opgenomen dat ook ophogingen moeten voldoen aan de context, gebouw en omgeving.</p> <p>Zie daarvoor het gebiedsspecifiek welstandskader Binnenstad, richtlijn 2: <i>Speciale aandacht verdienen de ophogingen en bouwdelen achter de rooilijn, die zichtbaar zijn vanaf de straat. Ophogingen moeten zich behalve tot hun context ook goed verhouden tot het pand, waarop ze worden geplaatst. Afhankelijk van het pand is een opbouw een nieuwe beëindiging; een variatie op de dakverdieping of een kroon. In andere gevallen is het een nieuw bouwdeel. Dan is gemotiveerde omgang met schaal en compositie belangrijk om tot een nieuw geheel te komen. Ook bouwdelen achter de rooilijn, die zichtbaar zijn vanaf de straat, zoals een wachtgevel vragen extra aandacht.</i></p>
<p>4. Binnenterreinen</p>	<p>De open binnenterreinen zijn in de oudste delen van de</p>

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

16

Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
<p>Het voor 100% kunnen volbouwen tot een hoogte van 4 meter is ongewenst in de nu nog open binnenterreinen vindt het Platform.</p>	<p>binnenstad niet inherent aan het karakteristiek van de bouwblokken en verkaveling. Licht, lucht en groen waren in vroegere tijden zaken die men op zijn eigen kavel moest oplossen. De huidige groene terreinen zijn dan ook vaak het resultaat van particuliere keuzes. Waar deze aan de voorwaarden voldoen zoals in het voorgaande beschreven zijn de open binnenterreinen van de bestemming Tuin voorzien. Daar waar in de huidige situatie al veel bebouwing aanwezig is, is om redenen van rechtsgelijkheid, bebouwing mogelijk. Wel is hier ten opzichte van het vorige bestemmingsplan de maximale bouwhoogte naar beneden bijgesteld, zodat er licht en lucht aanwezig blijft. Dit komt het leefklimaat in de stad ten goede.</p>
<p>5. Pandbreedtes Voorgesteld wordt een extra voorwaarde te koppelen aan de afwijkingsbevoegdheden om panden samen te kunnen voegen.</p>	<p>Bij ieder pand gelden voor samenvoeging unieke functionele, cultuurhistorische en welstandelijke afwegingen. Maatwerk is hierbij vereist en daarom is voor iedere samenvoeging een afwijking vereist. Welstandelijk is het behouden van de korrel, afgestemd op de percelen, van belang. Daarbij is de korrel niet alleen een gevel, maar deze staat ook in relatie tot de constructie en de kap. Functioneel is er veel behoefte aan samenvoegingen om grotere winkels te kunnen huisvesten. Het is wenselijk dat zo veel mogelijk te faciliteren om de binnenstad als het aantrekkelijke winkelgebied te behouden en te voorkomen dat grotere ketens naar de periferie gaan. Echter moet het hoe dan ook passen binnen de waarden van beschermd stadsgezicht. Ook hierbij zal het atelier Stadsbouwmeester het college van advies voorzien. Essentieel is een vroegtijdige en goede begeleiding van ontwikkelingen. De functionele en architectonische korrel hoeven elkaar zeker niet uit te sluiten, maar dienen zorgvuldig te worden afgestemd.</p>
<p>6. Leesbaarheid Het Platform wijst op enkele tegenstrijdigheden in definities en bestemmingen.</p>	<p>Het Platform doelt op de juridische toelichting op de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2. In deze beschrijving is niet naar de juiste bestemming verwezen. Dit is inmiddels hersteld. Aan de bestemmingen is niets gewijzigd.</p>
<p>7. Dakenlandschap De regel om daken met een helling tussen de 45 en 60 graden voor te schrijven wordt van harte ondersteund door het Platform. Wel wordt gevreesd dat de afwijking om andere kapvormen toe te staan alsnog tot de ongewenste optoppingen zal leiden, vooral bij panden met platte daken. Wordt de welstandscommissie ingeschakeld bij elke afwijking van de kapvorm?</p>	<p>We verwijzen met betrekking tot de kapvorm naar onze beantwoording onder A. Bij elke afwijking van de bouwhoogte of de kapvorm die niet 'bij recht' mogelijk is op grond van de bouwregels adviseert het atelier Stadsbouwmeester.</p>
<p>8. Straat en bebouwingsbeeld In veel straten kan nog steeds hoger worden gebouwd dan de bestaande hoogte. (zie ook eerdere opmerking).</p>	<p>De gemiddelde bouwhoogte is naar boven afgerond. Dit omdat daarmee voor lagere delen nog een redelijke ontwikkelingsmogelijkheid blijft bestaan, die zich daarmee altijd verhoudt ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens levert dit principe een structuur op die nagenoeg overeenkomt met de karakteristieke structuren van de binnenstad. Voor het Gedempte Zuiderdiep is een uitzondering gemaakt, omdat het karakteristiek hier, door de demping van het water sterk is veranderd en hier een kans ligt om grootschaliger ontwikkelingen te faciliteren.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor:</i> - de zienswijze van het Platform over te nemen wat betreft: 1) de afwijkingsbevoegdheid om de goot- en bouwhoogte met 2 meter te verhogen en artikel 4 lid 4.4.1, sub a, artikel 4 lid 5.4.1, sub a, artikel 6 lid 6.4.1, sub a en artikel 7 lid 7.4.1, sub a te schrappen; 2) de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogtes aan de Burchtstraat te verlagen, zodat toegestane goot- en bouwhoogte zijn afgestemd en feitelijk dezelfde hoogte kennen als de bebouwing aan het Gedempte Zuiderdiep; - de zienswijze voor het overige niet over te nemen.</p>	
<p>12. Een bewoner van de Brugstraat:</p>	
<p>Indiener keert zich in haar zienswijze tegen het omzetten van de winkel onder haar woning in een horecagelegenheid. Ze heeft destijds het pand gekocht na raadpleging van het vigerende</p>	<p>De bewoner van de Brugstraat gaat in haar brief in op het feit dat de Burgemeester van zijn bevoegdheid gebruik heeft gemaakt om van de APVG (Staat van Horecabedrijven) af te wijken door een horecagelegenheid toe te voegen. Deze</p>

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

17

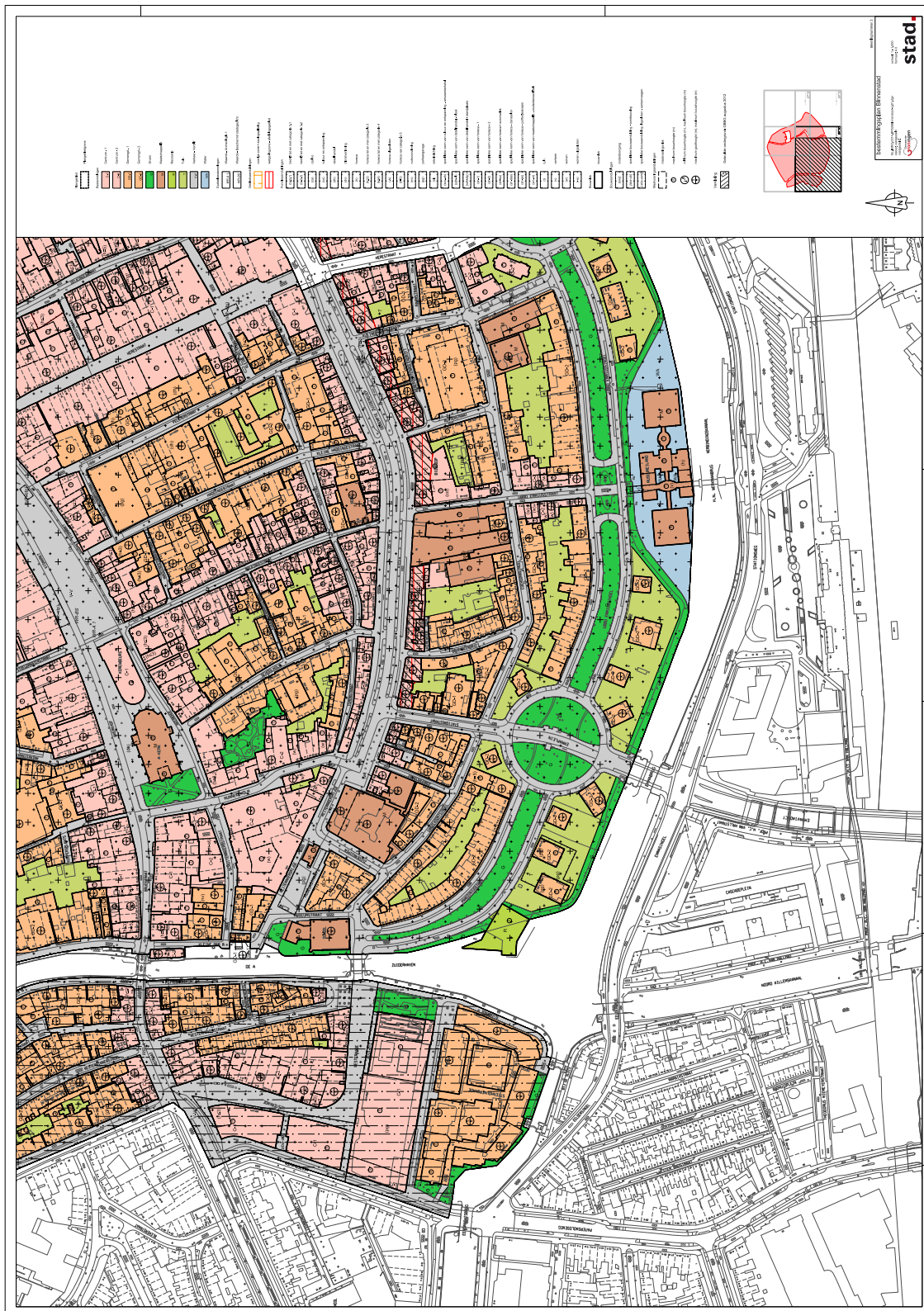
Zienswijze	Standpunt Burgemeester en Wethouders
<p>bestemmingsplan. Ze vindt het een zaak van fatsoenlijk bestuur dat de gemeente zich ten opzichte van haar als toenmalige koper houdt aan het bestaande bestemmingsplan. Het vestigen van een horecagelegenheid onder haar pand heeft enorme negatieve consequenties voor haar woongenot en welbevinden. Ze wijst op de gedragingen van horecabezoekers. Ze vreest verder voor brandgevaar als gevolg van keukenfaciliteiten. Verder wijst ze erop dat het pand een gemeentelijk monument is. Overigens is ze van mening dat dit idee volstrekt ingaat tegen het lang gevoerde beleid om in de Groningse binnenstad een gezonde balans te vinden tussen de woon- en leef functie aan de ene kant en de winkel- en vermaaksfunctie aan de andere kant. De Brugstraat heeft nu al genoeg horecagelegenheid. Mocht dit plan onverhoopt toch gerealiseerd worden, dan vreest ze voor financiële schade door waardevermindering van het pand en verminderde huuropbrengst.</p>	<p>bevoegdheid, om geheel of gedeeltelijk ontheffing te verlenen van het maximum te verlenen aantal vergunningen is geregeld in Bijlage 5 van de APVG, artikel 3, lid 4, onder a. Van deze bevoegdheid is onder andere gebruik gemaakt omdat het aangevraagde concept goed past bij de in de Horecanota 2011-2015 gesignaleerde ontwikkeling van gemengde formules in straten waar veel publiek passeert. Daar sloot de aanvraag goed op aan. Bovendien past het concept in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad dat ten tijde van de aanvraag ter visie lag. Hierin is voor het kernwinkelgebied en een aantal aanloopstraten van en naar het centrum een horecacategorie aan de bestaande vijf toegevoegd voor zogeheten 'daghoreca'. Dit is horeca die zich specifiek richt op het winkelend publiek en ook gehouden is aan de Winkeltijdenwet (zie ook onze beantwoording op 7d en 10d). Hiermee ontstaat ruimte voor vernieuwende concepten in de horeca zonder dat het woon-, leef- en ondernemersklimaat wordt aangetast. Uiteraard moet dit nieuwe horecaconcept voldoen aan alle voorwaarden die vanuit andere wet- en regelgeving aan de functie en het pand gesteld zijn, zoals het Bouwbesluit en de Monumentenwet.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van een bewoner van de Brugstraat niet over te nemen.</i></p>	
<p>13. De eigenaar van een pand aan de St. Jansstraat</p>	
<p>Wij zijn eigenaar van het pand gelegen aan de St. Jansstraat 2 te Groningen. Het object bestaat uit meerdere verdiepingen. Het betreffende pand is in het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' aangeduid met de bestemming centrum-2.</p> <p>Onder artikel 5.1.a is omschreven dat detailhandel alleen op de verdiepingen is toegestaan wanneer op de begane grond vloer mede detailhandel is gevestigd. Aangezien wij met verschillende huurders te maken hebben kan het zo zijn dat er op de verdiepingen nog detailhandel aanwezig is en op de begane grondvloer niet meer. Om onnodige verschuivingen te voorkomen is ons vriendelijk verzoek om deze beperking niet op te nemen.</p> <p>Onder artikel 5.1. bij lid c.1 is de functie wonen op de begane grond uitgesloten. Eventueel is dit wel mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid zoals omschreven onder artikel 5.4.1. Echter, wij willen de functie wonen voor het gehele pand behouden.</p> <p>Wij verzoeken u vriendelijk om de functie detailhandel en wonen voor ons pand te verruimen.</p>	<p>Onze visie op de functionele structuur van de binnenstad is in de bestemmingsplantoelichting beschreven. De verwachting is dat de aanloopstraten van en naar een zogeheten bronpunt, zoals de Sint Jansstraat, ook in de toekomst een belangrijke functie als winkelstraat afgewisseld met andere publieksfunctie zullen behouden. In het kernwinkelgebied en in de aanloopstraten zijn de bestemmingen Centrum – 1 en Centrum – 2 van toepassing. Voor de bestaande functies, zoals wonen, hebben we een uitzondering gemaakt binnen de gebieden met deze bestemmingen. We zijn echter van mening, zoals ook in onze beantwoording onder 3 aangegeven dat de woonfunctie niet verder moet kunnen uitbreiden in deze straten omdat dit de levendigheid niet bevordert. In lijn met dit beleid is detailhandel wel een functie die we graag op de begane grond zien.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de eigenaar van een pand aan de Sint Jansstraat niet over te nemen.</i></p>	

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Zienswijzenverslag Ontwerp

18

Bijlage: Inspraakreacties (alleen in analoge versie)

Bijlage - Bestemmingsplan Binnenstad Verbeelding ...



Ingekomen stukken - Nr. 22 ROB BRF Toelichting op zienswijze . . .

Telefoon (0180) 61 43 78 Fax (0180) 61 57 26 E-mail info@rd.bmdadvies.nl Website www.bmdadviesrijndelta.nl

Adviezen op het gebied van milieu, kwaliteit en arbo

Raadscommissie Ruimte & Wonen
T.a.v. mevrouw A. Weiland
Griffie@ groningen.nl



Ebweg 18
2991 LT Barendrecht



Datum
Brieffnr.
Betreft

13 november 2014
05598.20141113.ROB RCM/MRE
Toelichting op zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad', Groningen

Geacht college,

Op 8 mei 2014 heeft de gemeente Groningen het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' te Groningen gepubliceerd. Op 4 juni hebben wij namens KPN van de gelegenheid gebruikgemaakt om zienswijze in te dienen voor de panden aan de Schuitemakersstraat 11 en Reitemakersrijge 13. Op 27 oktober jl. hebben wij het standpunt van Burgemeester en Wethouders op deze zienswijze ontvangen, inclusief de uitnodiging voor de raadscommissie Ruimte & Wonen.

Door middel van deze brief wil ik een extra toelichting geven op de door ons ingediende zienswijze, aangezien wij niet in de gelegenheid zijn om bij de raadscommissie op 18 november aanwezig te zijn.

Standpunt Burgemeester en Wethouders

In het raadsvoorstel wordt in de bijlage onder zienswijze 6a en 6b het standpunt van Burgemeester en Wethouders op onze zienswijze uiteengezet.

Reitemakersrijge

U geeft in 6a aan dat de functie nutsvoorziening op het perceel aan de Reitemakersrijge 13 binnen afzienbare tijd beëindigd zal worden. KPN zal echter nog een klein deel van dit pand aanhouden (zie figuur 1 bijlage 1; plattegronden toekomstige situatie).

Schuitemakersstraat 11

Daarnaast noemt u als standpunt voor 6b dat de functie nutsvoorziening zal worden beëindigd voor zowel de Reitemakersrijge 13 als de Schuitemakersstraat 11. U ziet daarom geen reden voor nader onderzoek of een nadere onderbouwing in de toelichting ten aanzien van dit aspect. Het pand aan de Schuitemakersstraat 11 zal echter zijn functie als telefooncentrale volledig behouden (zie bijlage 1, figuur 2).

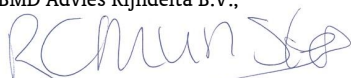
Ingekomen stukken - Nr. 22 ROB BRF Toelichting op zienswijze . . .

BMD Advies

Wij verzoeken u om op basis van deze toelichting uw standpunten ten aanzien van de panden aan de Reitemakersrijge 13 en Schuitermakersstraat 11 te herzien.

Ik vertrouw erop u met deze brief van voldoende informatie te hebben voorzien. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
namens KPN B.V.,
BMD Advies Rijndelta B.V.,



mevrouw R.C. Munster
Adviseur

Contactgegevens

Telefoon 0180-614378
E-mail renee@bmdadviesrijndelta.nl

Cc:

- Facicom Integrated Services, Milieuzaken, t.a.v. de heer I. Looge, Postbus 395, 1271 ED HUIZEN
- Gemeente Groningen, t.a.v. Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed, Postbus 7081, 9701 JB Groningen

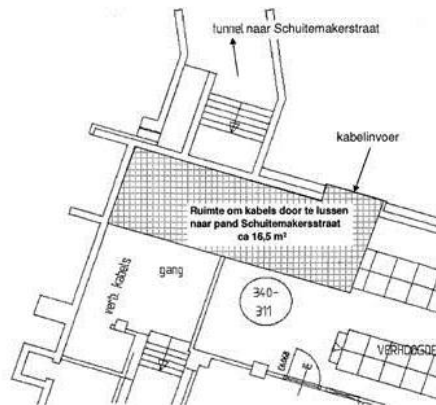
2/3

Ingekomen stukken - Nr. 22 ROB BRF Toelichting op zienswijze . . .

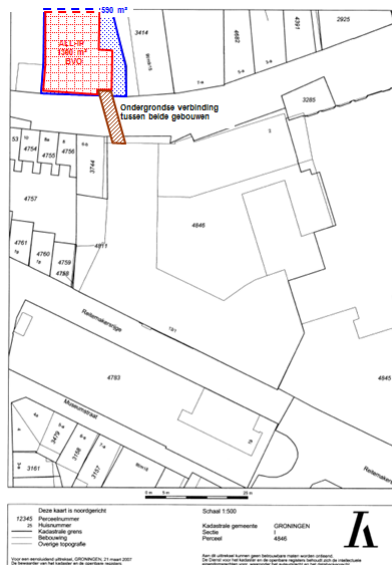
BMD Advies

Bijlage 1 Plattegronden (toekomstige) situatie

Groningen, Reitemakersrijge Betreft opstaprecht KPN om kabels van deze zijde van straat door te lussen via tunnel naar pand Schuitemakerstraat. Ruimte is bereikbaar vanuit Schuitemakerstraat via tunnel.



Figuur 1: Toekomstige situatie Reitemakersrijge 13



Figuur 2: Huidige én toekomstige situatie Schuitemakerstraat 11

Bijlage bij nr. 22

Esther Dallinga

Van: Renée Munster | BMD Advies Rijndelta <renee@bmdadviesrijndelta.nl>
Verzonden: vrijdag 14 november 2014 8:45
Aan: Griffie
CC: FIS Milieu Controles
Onderwerp: Toelichting op zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Bijlagen: 05598.20141113.ROB.BRF.Toelichting op zienswijze ontwerpbestemmingsplan Binnenstad.pdf

Geachte mevrouw Weiland,

Woensdag hebben wij elkaar gesproken over onze ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' en de uitnodiging voor de raadscommissie Ruimte & Wonen voor 18 november a.s.

Bijgevoegd heb ik een korte toelichting op onze zienswijze betreffende de KPN locaties aan de Reitemakersrijge en de Schuitemakersstraat.

Zou u zo vriendelijk willen zijn dit voor het weekeinde nog aan de raad te willen sturen zodat zij dit mee kunnen nemen in hun overweging?

Bij voorbaat dank en mocht u nog vragen hebben hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Renée Munster
Adviseur
(Roostervrij op maandag en donderdag)

BMD Advies Rijndelta
Ebweg 18
2991 LT Barendrecht

M 06-20266355
T 0180-614 378
F 0180-615 726
www.bmdadviesrijndelta.nl



Deelnemerschap op maat 
Meten is weten: **Compliance is goud waard**

Ingekomen stukken - Brief aan R en W bestemmingsplan binnenstad

Platform Cultureel Erfgoed Groningen
p/a Haddingestraat 24
9711 KD Groningen

Groningen, 14 november 2014

Aan de raadsleden van de commissie Ruimte en Wonen

Betreft: Bestemmingsplan Binnenstad

Geachte de raadsleden van de Commissie Ruimte en wonen,

Het Platform cultureel erfgoed Groningen wil graag reageren op het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad. Bij het Platform cultureel erfgoed Groningen zijn aangesloten de Stichting Vrienden van de Stad Groningen, erfgoedvereniging de Bond Heemschut, de buurtvereniging het A-Kwartier en de bewonersorganisatie Binnenstad Oost.

Op veel punten is het huidige bestemmingsplan verbeterd. We hebben echter één groot bezwaar: dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de binnengebieden tussen de huizen voor 100% dicht te bouwen tot een hoogte van 4 m, tenzij deze binnengebieden als 'Tuin' beschermd zijn.

Criteria

In de Toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan binnenstad staat wanneer een tuin aanspraak kan maken op bescherming: "Binnen de bouwblokken in met name het stedelijk woongebied van de binnenstad zijn diverse grote binnenterreinen in gebruik als tuinen. Deze tuinen zijn soms (semi)openbaar en soms privé. Desalniettemin zijn deze gebieden waardevol omdat ze vaak oud en monumentaal groen bevatten dat ook een ecologische waarde heeft. Ook bijzondere diersoorten zoals mussen zijn een voorwaarde voor aanwijzing. In het binnenterrein in het blok A-kerkhof, Schoolholm, Torenstraat en Munnekeholm komt een grote mussenpopulatie voor, de enige in de binnenstad (zie p. 43 e.v.). Een bijzonder ensemble vormen de villa's met grote tuinen langs de singels, in de tuinen staan veel monumentale bomen." (Toelichting, p 37)

Ook stedenbouwkundige waarden (de tuinen bij de villa's aan de singels) en cultuurhistorische waarden (de tuinen bij de gasthuizen) zijn criteria die tot bescherming leiden.

Niet beschermde tuinen

Er zijn echter veel tuinen en tuintjes met ecologische waarden in de binnenstad die niet de bestemming T(uin) hebben gekregen ondanks hun ecologische waarde. Zij zijn niet beschermd en kunnen dus voor 100% worden bebouwd tot een hoogte van 4 m volgens het voorontwerp Bestemmingsplan Binnenstad.

Ingekomen stukken - Brief aan R en W bestemmingsplan binnenstad

Voorbeelden van niet beschermde tuinen

Er is een grote groene binnenruimte met tuinen en tuintjes tussen de Haddingestraat en de Pelsterstraat. Daar komen veel mussen en andere vogels voor, soms zelfs een reiger, vleermuizen en verschillende soorten insecten. Deze vogels, insecten en vleermuizen verdwijnen daar wanneer deze binnenruimten voor 100 % worden dichtgebouwd. Zo zijn er meer voorbeelden te noemen van niet beschermde tuinen en tuintjes. (zie bijlage) Het voor 100% bebouwen van deze tuinen en tuintjes betekent nog meer verstening van de binnenstad.

Groen belangrijk voor de leefbaarheid van de binnenstad

In de Toelichting bij het bestemmingsplan staat: "In de compacte binnenstad is de hoeveelheid groen relatief beperkt. Groen is belangrijk voor de leefbaarheid van het stadsmilieu. Groen is sterk beeldbepalend en heeft een positieve invloed op de leefomgeving en het welbevinden van mensen. Groen draagt bij aan de gezondheid van mensen doordat ze verontreinigde lucht zoals uitlaatgassen opnemen." (p. 35)

Behalve de invloed van het groen op de luchtkwaliteit in de stad, heeft de aanwezigheid van veel groen ook invloed op het klimaat in de stad. Een groene stad is op hete dagen koeler dan een stad met weinig groen. Van belang is ook dat regenwater langer door de bodem wordt vastgehouden wanneer de tuinen niet verhard zijn, waardoor bij hevige buien minder wateroverlast optreedt. En bovendien is een groene binnenstad aantrekkelijker als woonruimte voor jong en oud, gezinnen en bejaarden.

Hoe groen is de binnenstad?

Het Martinikerkhof, de Prinsentuin, de singels en de tuinen bij de gasthuizen zijn de groene 'kroonjuwelen' van de binnenstad binnen de diepenring. Maar hoe staat het met het overige groen in de binnenstad? Wanneer we de kaart van het voorontwerp Bestemmingsplan Binnenstad bekijken, zien we vrij veel gebieden die de bestemming Groen of Tuin hebben. Openbaar groen is aangegeven met de kleur donkergroen en met een hoofdletter G, de particuliere tuinen zijn lichtgroen gekleurd met de hoofdletter T. Schijn bedriegt echter. De binnenstad is minder groen dan hij lijkt. De aanduiding voor 'tuin' (T) wordt namelijk ook gebruikt voor parkeerplaatsen of andere bestemmingen, gebieden die betegeld of verhard zijn.

Voorbeelden:

Een groot gebied met de bestemming 'tuin' (T) bevindt zich achter het Gedempte Zuiderdiep met een ingang tussen de Driemolendrift 28 B en de Coehoorsingel 87. Dit gebied is overdag openbaar toegankelijk en ingericht als voetbal- en basketbalspeelplaats bedekt met stoeptegels en bij een aantal speeltoestellen met rubber tegels. Bomen ontbreken, bij het klimrek groeit wat struikgewas. In hetzelfde open binnenterrein, door een hek afgescheiden van de speelplaats, bevindt zich een verharde parkeerplaats met een ingang aan het Gedempte Zuiderdiep, ook zonder bomen. Op een derde deel, ook weer met een hek afgescheiden en niet openbaar toegankelijk staan behalve een overdekte fietsstalling drie monumentale kastanjabomen. Dit deel voldoet aan de criteria voor de bestemming T(uin). Waarom hebben ook de openbare speelplaats en de parkeerplaats de bestemming tuin? Volgens de Toelichting (p. 43) komen hier mussen voor.

De mooiste tuinen verwacht je bij de grote villa's aan de Praediniussingel, de Ubbo Emmiussingel en de Heresingel, prachtig gelegen aan het water van het Verbindingskanaal.

Ingekomen stukken - Brief aan R en W bestemmingsplan binnenstad

De open ruimte rond deze villa's heeft de bestemming T(uin). Deze villa's worden meestal gebruikt als kantoorruimte, de tuinen zijn voor het grootste deel verhard en in gebruik als parkeerplaats. Alleen aan de Heresingel staan nog een paar bewoonde villa's met niet verharde tuinen.

Een ander voorbeeld van een parkeerplaats die als 'tuin' staat aangegeven op de kaart is de parkeerplaats achter het monumentale dubbelpand nummer 19 en 21 aan de Ubbo Emmiussingel, waar ooit de Commissaris van de Koningin Carel Coenraad Geertsema woonde. Deze parkeerplaats ligt aan de westzijde van de Remonstrantse kerk en reikt tot de Coehoornsingel. Aan de randen van dit terrein staan een paar monumentale bomen, kennelijk voldoende om de bestemming T(uin) aan deze niet openbare en geheel verharde parkeerplaats te geven.

Conclusie

Duidelijk is dat de aanduidingen T(uin) en G(roen) op de kaart van het bestemmingsplan misleidend zijn: op zoek naar een tuin vind je een betegelde of geasfalteerde parkeerplaats. Toch zijn we niet tegen een bestemming Tuin voor deze gebieden wanneer daar enige begroeiing is. Deze bestemming voorkomt immers dat deze versteende gebieden bebouwd worden.

Maar omdat de binnenstad nu al zo versteend is, zouden de bestaande niet verharde tuinen en tuintjes ook de bestemming Tuin moeten krijgen. Voor deze tuinen en tuintjes geldt immers ook het criterium dat ze van ecologische waarde zijn?

Voorstel

Het Platform stelt dat de gemeente een nauwkeurig onderzoek doet naar de ecologische waarden van alle binnenterreinen in de binnenstad en vervolgens de tuinen en tuintjes in de binnengebieden met ecologische waarden (groen, mussen) beschermt met de aanduiding T(uin) op de plankaart. (zie bijlage).

Met vriendelijke groet,

Namens het Platform Cultureel erfgoed Groningen

M.J.A. Vooijs

Bijlage: 1

Ingekomen stukken - Brief aan R en W bestemmingsplan binnenstad

Bijlage

Verbeterpunten bestemmingsplan Groningen binnenstad

Locatie	Huidige bestemming op plan	Voorgestelde wijziging	opmerking
Soephuisstraatje	C		
Poststraat 6 / Zwanestraat	C2	GD-1 + T	
Broerstraat, achter Kijk in 't Jat 31-37	M	?	Is parkeerterrein
Uurwerkersgang/achter Turftorenstraat 11-a	T	GD-2/4	Fout op kaart: Is al gedeeltelijk bebouwd
Lutkenieuwstraat tussen 9 en 31-a	GD-2	Stukje T er bij	Terrein is nu onbebouwd
Hoge der A 6	GD-2	T	bijzondere tuin
Blok Sledemenerstraat, noordzijde Dwarsstraat, Lage der A	GD-2	GD-2 + T	
Westerkade, achter 8A-10/Westerhavenstraat	C2	C2 + T	In de Westerhavenstraat wonen veel mensen in dit is een stukje groen waar veel mensen op uitkijken
Brugstraat 24-26 (scheepvaartmuseum)	C1/4	C1/0	Rijksmonument; binnenplaats open houden
Reitemakersrijge, driehoek achter 5a en 13, en gasthuis	C2/4	C2/0-pg	Nu parkeerterrein PTT; open houden; liefst T van maken; goothoogte op 11 stellen
Folkingestraat 5/7	C1/4	T	Tuintje achter monument
Schoolholm 26-28 (villa)	GD-1/15	T/pg	Voortuin wordt gebruikt als parkeerterrein; geen bebouwing toestaan
Bleekersgang			pleintje achteraan de Bleekersgang onbebouwd laten
Ganzevoortsingel 19-27	GD-2	GD-2 + T	Laatste stukje tuin
Ganzevoortsingel zuidzijde	GD-2	T	tuintjes ontbreken, brandgang ontbreekt
Zuiderdiep 100-104	C2	C2 + T	Mooiste stuk tuin van het blok
Folkingestraat/ Vismarkt/ Haddingedwarsstraat (cafe Zomers)	C1/4	C1 + T	Tuin open laten
Haddingestraat 25-29	GD-2/4	T	Tuinen open laten; groen in blok
Haddingestraat 18-24	GD-1	GD-1 + T	Tuinen toevoegen; lijkt vergeten

Ingekomen stukken - Brief aan R en W bestemmingsplan binnenstad

Pelsterstraat 17	GD-1	T	
Zuiderdiep 36	C2	C2 + T	Tuin toevoegen
Hoogstraatje 3-5	C1	C1 + T	Historische gebouw met restaurant Bij Jansen
Oosterstraat, achter 9-11	C2/4	C2/0	Binnenplaats open laten
Oosterstraat 65	C2/4	T	Tuin toevoegen
Kleine Molenstraat 8	GD-2/4	T	Tuin toevoegen
Kleine Steentilstraat 5	GD-1/4	T	Tuin toevoegen
Peperstraat 11	C2/4	T	Tuin toevoegen
Schoolstraat 15-31	GD-1	T	Tuin toevoegen
Oude Boteringe, achter 25?-27, meer aan de zijde van 't Klooster	C2/4	T	Tuin toevoegen
Oude Boteringestraat 52	C2	T	Tuin toevoegen
Reitdiepskade 2	GD2	T	tuin toevoegen
Coehoornsingel, achter nr 19 en 21 Ubbo Emmiussingel	GD-2	T	tuin doortrekken tot Coehoornsingel

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

Onderwerp Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

Stellar R. Asschert



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 35 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4668190

Datum 30-10-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Onze huidige woonvisie 'Kwaliteit van Wonen' dateert uit 2009 en is vastgesteld in een tijd waarin de financiële crisis zich weliswaar manifesteerde, maar waarvan de gevolgen voor de woningmarkt nog niet in volle omvang merkbaar waren. Al redelijk snel werd echter duidelijk dat de woningmarkt in een volstrekt andere dynamiek terecht is gekomen. Hiervan ondervinden we de gevolgen nog steeds. Om recht te doen aan de veranderde omstandigheden willen we onze woonvisie actualiseren. In het door uw raad vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen (december 2013) hebben we dit reeds aangekondigd.

Het resultaat van de actualisatie is wat ons betreft een heldere, beknopte visie die aangeeft waar we met het wonen in Groningen naar toe willen. Een visie die inspireert en partijen beweegt om te investeren in de stad. In lijn met het coalitieakkoord kiezen we voor een actieve aanpak die we samen met de stad willen vormgeven. Een aanpak waarbij we visie met concrete uitvoering combineren; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. Een aanpak die recht doet aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen. Want de gemeente bouwt zelf geen huizen.

Om de raad zo vroeg mogelijk bij het proces te betrekken hebben we de belangrijkste uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie in bijgevoegde notitie weergegeven. De notitie gaat in op een aantal inhoudelijke thema's en dilemma's en geeft weer hoe we aankijken tegen het proces.

We vragen uw raad om uw wensen en bedenkingen bij deze uitgangspunten mee te geven zodat wij deze bij het vervolgproces van de actualisatie kunnen betrekken.

Collegedebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

Specifiek vragen wij u om in ieder geval te gaan op de volgende onderwerpen:

- Zijn de er behalve de genoemde thema's nog andere zaken waar we in de geactualiseerde woonvisie op in moeten gaan?
- Hoe kijkt u tegen de genoemde dilemma's aan? (In de notitie zijn de dilemma's gemarkeerd weergegeven.)
- Heeft u nog wensen met betrekking tot het te doorlopen proces om te komen tot de actualisatie?

We willen de resultaten van de discussie in uw raad gebruiken als input voor de te actualiseren woonvisie. De komende maanden zullen we ook het gesprek met de stad over de genoemde thema's aangaan. We verwachten dat we u de nieuwe woonvisie voor de zomer van 2015 aan kunnen bieden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

1. Uitgangspunten actualisatie woonvisie

1.1 Aanleiding

In het door de gemeenteraad in december 2013 vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen is aangekondigd dat de woonvisie zal worden geactualiseerd. De huidige woonvisie 'Kwaliteit van wonen' is in 2009 opgesteld; een tijd waarin de financiële crisis zich manifesteerde, maar waarvan de gevolgen voor de woningmarkt nog niet in volle omvang merkbaar waren. Al redelijk snel werd echter duidelijk dat de woningmarkt in een volstrekt andere dynamiek terecht kwam. Hiervan ondervinden we de gevolgen nog steeds.

De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid blijft onveranderd: **we willen een stad zijn waar het voor een ieder goed wonen is**. Toch zijn er enkele ontwikkelingen die de aanleiding vormen om de woonvisie te actualiseren:

- In het licht van de crisis op de woningmarkt hebben we onze kwantitatieve doelstellingen voor de woningbouwproductie in regionaal verband naar beneden bijgesteld.
- De woningcorporaties in de stad hebben de afgelopen jaren gemiddeld 70 tot 80% van de woningbouwproductie voor hun rekening genomen. Door de economische omstandigheden en de maatregelen van het Rijk is de investeringscapaciteit en het speelveld van de corporaties drastisch ingeperkt. Dit heeft gevolgen voor zowel de doelstellingen van ons woonbeleid als de wijze waarop we deze doelstellingen kunnen bereiken.
- In 2014 loopt het Nieuw Lokaal Akkoord af en willen we nieuwe afspraken maken met de corporaties. Een actuele woonvisie met doelstellingen die recht doen aan de veranderende positie van de corporaties is hiervoor noodzakelijk.
- De provincie Groningen is een nieuw Omgevingsplan aan het maken en vraagt van gemeenten een actualisatie van de woonvisie. Voor het Omgevingsplan zijn er nieuwe woningbehoefteprognoses opgesteld. Deze prognoses bieden aanleiding om (ook in regionaal verband) de doelstellingen onder de loep te nemen.
- In 2013 is een uitgebreide analyse van de behoefte naar ouderen- en zorghuisvesting in Groningen uitgevoerd. Samen met de aanstaande decentralisaties in het sociale domein is een heldere visie op dit beleidsterrein van belang. Ook met het oog op nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en eventueel andere partijen (in het sociale domein).
- In het coalitieakkoord is afgesproken dat de mogelijkheden onderzocht worden voor meer maatwerk in het kamerverhuurbeleid en voor een gebiedsgerichte aanpak verduurzaming. In de actualisatie van de woonvisie willen we dit meenemen.

In deze notitie gaan we in op de uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie. Het gaat hierbij om inhoudelijke onderwerpen waarbij we dilemma's schetsen waar we in de woonvisie een antwoord op moet geven én het gaat om uitgangspunten voor de wijze waarop we de stad en uw raad bij het actualisatieproces willen betrekken. De dilemma's waarover we met de raad in gesprek willen gaan zijn gemarkeerd en in tekstkaders weergegeven.

1.2 Algemene uitgangspunten voor de actualisatie

In de afgelopen jaren is veel onderzoek verricht naar de woningmarkt in en rond de stad Groningen. Zo is er in 2013 een grondige analyse uitgevoerd van ouderen- en zorghuisvesting en is voor de herziening van de grondexploitaties een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de (toekomst van de) woningmarkt. We willen

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

voor de actualisatie van de woonvisie daarom zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande informatie en onderzoek en geen uitgebreid nieuw onderzoek (laten) verrichten.

Het resultaat van de actualisatie is wat ons betreft een heldere, beknopte visie die aangeeft waar we met het wonen in Groningen naar toe willen. Een visie die inspireert en partijen beweegt om te investeren in de stad. In lijn met het coalitieakkoord kiezen we voor een actieve aanpak die we samen met de stad willen vormgeven. Een aanpak waarbij we visie met concrete uitvoering combineren; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. Een aanpak die recht doet aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen. Want de gemeente bouwt zelf geen huizen.

Tegelijkertijd zien we dat er een aantal inhoudelijke thema's zijn waar wel naar de gemeente wordt gekeken en waar wordt gevraagd om heldere kaders. Voorbeelden hiervan zijn het kamerverhuurbeleid, het aardbevingendossier, de manier waarop we in de stad met ouderen- en zorghuisvesting om willen gaan en de betaalbaarheid en beschikbaar van de sociale huurwoningvoorraad voor de mensen die het nodig hebben. Op deze thema's zullen we samen met de relevante organisaties en de stad moeten bepalen welke kant het op moet en wat voor stad we willen zijn. Het proces richten we in naar bovenstaande uitgangspunten.

2. Thema's voor de actualisatie van de woonvisie

2.1 Wonen in Groningen

In de afgelopen jaren is het inwoneraantal van de stad sterk gegroeid. Zo sterk dat de groei alle prognoses overtrof en onlangs de 200.000^e inwoner in de stad welkom werd geheten. Voor een groot deel komt dit door de populariteit van de stad onder jongeren vanwege de goede onderwijs- en culturele voorzieningen. Ook zijn er in de stad de afgelopen decennia veel gezinswoningen gebouwd, waardoor we steeds beter in staat zijn om gezinnen een plek in de stad te bieden. Het gaat bij 'wonen' niet alleen over de juiste woning op de juiste plek. Het gaat ook over de kwaliteit van de woonomgeving, het aanbod van (groen)voorzieningen in de wijk, een aantrekkelijke binnenstad en goede (fiets)verbindingen met het ommeland. En ook de hoogte van de energierekening bepaalt de mate waarin mensen in de stad op een prettige manier kunnen wonen.

Van belang voor het woonbeleid is het besef dat veruit het overgrote deel van de woningvoorraad die we over 20 jaar zullen hebben er *nu* al staat. Aandacht voor de bestaande stad is daarom essentieel. In de afgelopen decennia hebben we in nauwe samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en inwoners van de stad veel energie in stedelijke vernieuwing gestoken. Hierbij werden we geholpen door het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing van het Rijk dat het mogelijk maakte om soms op grote schaal fysiek in te grijpen in buurten en wijken die dat nodig hadden. Ook is er de laatste jaren door woningcorporaties en particulieren veel geïnvesteerd in het verduurzamen van bestaande woningen. Met als resultaat dat de bestaande stad er over het algemeen goed bij staat, zowel wat betreft de woningen als de woonomgeving. Dat het ook wat betreft sociale aspecten relatief goed gaat, blijkt uit de Leefbaarheidsmonitor van de stad Groningen. De leefbaarheidsscores zijn tussen 1998 en 2012 in nagenoeg de hele stad sterk verbeterd.

Maar dit betekent niet dat we achterover kunnen leunen. Integendeel. Aandacht voor de bestaande stad blijft van belang. Er zijn buurten en wijken waar nog het nodige moet gebeuren, terwijl de beschikbare financiële mogelijkheden voor zowel de stad als de woningcorporaties steeds beperkter worden. Hierdoor zal het nagenoeg onmogelijk worden om op grote schaal (fysieke) maatregelen te nemen. We zullen dus nieuwe manieren moeten bedenken om te kunnen blijven investeren in de bestaande stad en om te voorkomen dat in de toekomst opnieuw grootschalige maatregelen nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn het wijkbedrijf Selwerd en nieuwe samenwerkingsvormen die ontstaan om sociale huurwoningen mogelijk te maken.

De stad zal de komende decennia een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, zelfredzamen en zorgbehoevenden. Nieuwbouw zal nodig blijven om in de vraag van (toekomstige) stadjes te voorzien. Dit blijkt ook uit het tempo waarin in 2014 weer nieuwbouwwoningen worden verkocht, zowel op inbreidingslocaties als in Meerstad. Maar ook nieuwe doelgroepen dienen zich aan: 'emptynesters' die in of rond de binnenstad willen wonen, internationale studenten en kenniswerkers van de RUG en Hanzehogeschool en zzp-ers waarvoor de scheidslijn tussen wonen en werken steeds dunner wordt. Deze doelgroepen vragen om nieuwe woonvormen en de nieuwe woonvisie zal hierop een antwoord moeten formuleren.

In onderstaande paragrafen geven we de belangrijkste thema's voor de actualisatie van de woonvisie weer.

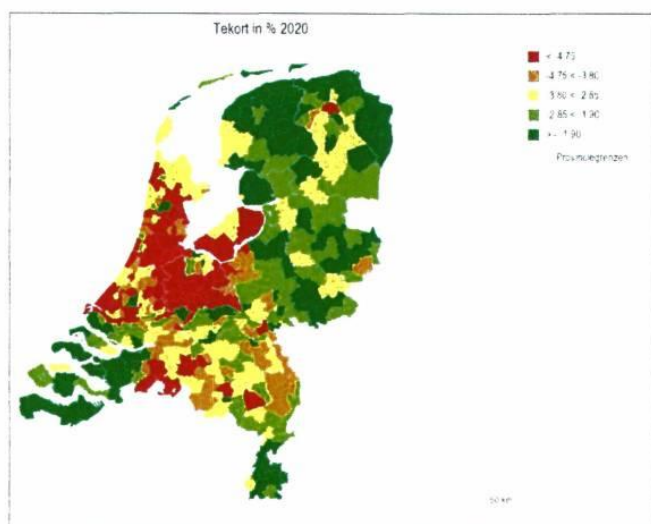
2.2 Wat is het toekomstperspectief van de woningmarkt?

Ondanks de recente opleving van de woningmarkt bevindt de woningmarkt zich sinds het uitbreken van de financiële en economische crisis nog in zwaar weer. Door o.a. een laag consumentenvertrouwen,

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

terughoudendheid van banken bij het financieren van woningbouwprojecten, strengere hypotheekregels en een sterk afgenomen investeringscapaciteit van woningcorporaties is de vraag naar en productie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren sterk gedaald. Als reactie hierop hebben we in regionaal verband afspraken gemaakt over het naar beneden bijstellen van onze woningbouwopgave (naar 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting).

In 2013 hebben we een aanvullend woningmarktonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat het toekomstperspectief van de woningmarkt in de stad gunstig is. De afgelopen jaren is de woningbehoefte namelijk onverminderd hoog gebleven. Er is geen sprake van een afgenomen behoefte, maar van een uitgestelde woningvraag. Dit leidt tot een stuwmeer van 'verhuisgeneigde' huishoudens. In gebieden waar de woningbehoefte groot is, zal dit op termijn leiden tot een woningtekort die op kan lopen tot bijna 5% (zie afbeelding). Dit geldt ook voor de stad Groningen. Het tempo waarin de woningbehoefte kan worden omgezet in effectieve vraag wordt vooral ingegeven door vertrouwen in de markt, financieringsruimte en adequaat woningaanbod.

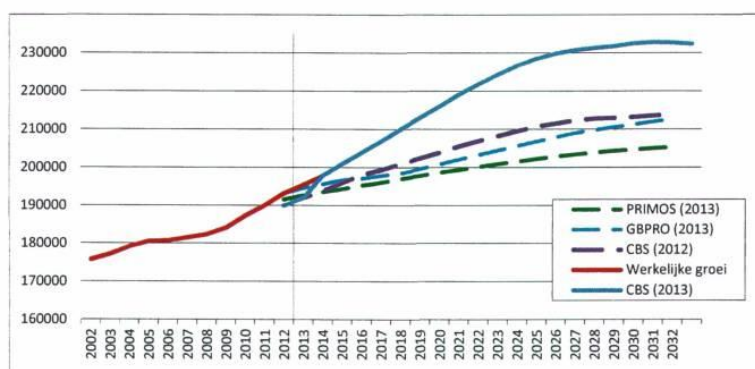


Woningtekort als percentage van de totale woningvoorraad in 2020 (bron: Ontwikkelingen in de kwantitatieve woningvoorraad o.b.v. WoON2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)

Ook op langere termijn laten de prognoses een sterke groei van de stad zien (zie onderstaande grafiek). In de meest recente prognoses die door de provincie Groningen zijn gemaakt wordt zelfs verwacht dat de groei van de stad nog sneller plaats zal vinden dan tot nu toe wordt voorspeld. Wel is daarbij de vraag wat de kwalitatieve woningvraag is die achter deze groei schuilgaat. Nog meer dan voorheen lijken het de kleinere huishoudens (samenwonenden en alleenstaanden) die de groei grotendeels bepalen. Dit kan consequenties hebben voor het woningaanbod dat we de komende jaren op de diverse locaties in en rond de stad zullen moeten realiseren.

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

Wat betekent dit bijvoorbeeld voor Meerstad of voor de ontwikkeling van het Suikerunieterrein? En wat betekent de sterke toename van het aantal kleinere huishoudens voor de kwalitatieve woonvraag en de ontwikkelmogelijkheden van onze (binnenstedelijke) locaties?



Op dit moment wordt in regionaal verband een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij de nieuwe prognoses nader worden bekeken. Het onderzoek richt zich op de bevolkingsmigratie, specifiek binnen de regio, maar ook daar buiten. Daarnaast wordt gekeken naar bevolking- en huishoudensprognoses per kern, waarna wordt ingezoomd op de kwalitatieve behoefte die bij deze huishoudens wordt verwacht. In de woonvisie zal nadrukkelijk aandacht aan dit thema moeten worden besteed. De eerste resultaten van het onderzoek worden medio maart 2015 verwacht.

2.3 Jongerenhuisvesting

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de totaal 200.000 inwoners zijn circa 65.000 mensen jonger dan 30 jaar (32,5%). Een groot deel van deze jongeren is student, in totaal wonen er ruim 35.000 studenten in onze stad. Jongeren zijn dus een belangrijke doelgroep voor ons. Deze jongeren willen we op een goede manier huisvesten. Veel studenten en jongeren vinden van oudsher onzelfstandige woonruimte in de particuliere woningvoorraad (kamers), maar de kwaliteit van deze kamers is niet altijd wat gewenst wordt, zeker in de verhouding tot de prijs. Om deze reden zetten we vanaf 2011 met "Campus Groningen" in op het toevoegen van vooral zelfstandige eenheden. De ambitie die we hebben gesteld zijn 4.500 eenheden tot 2015. Anderzijds proberen we met ons beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% norm het aantal woningen dat kamergewijs verhuurd wordt te beperken. Op basis van de ervaringen met ons beleid en de voortgang rondom 'Campus Groningen' zijn er verschillende dilemma's die bij het opstellen van de nieuwe woonvisie aan de orde komen.

Particuliere kamerverhuurmarkt en beleid 15% norm

De laatste twee jaren zien we dat de druk op de kamerverhuurmarkt afneemt. In feite kan iedereen die een kamer zoekt op tijd een kamer vinden. Dit is wellicht niet de kamer die helemaal voldoet aan de wensen, maar er is voldoende woonruimte voor jongeren. Dit wordt onder andere bevestigd doordat in 2014 het aantal aanvragen voor onttrekkingsvergunningen beduidend lager is dan voorgaande jaren. Bovendien krijgen we

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

geluiden vanuit de markt (corporaties en kamerverhuurders) over leegstaande kamers, ook in de piekperiode van september.

Tegelijkertijd krijgen we steeds vaker uit bepaalde wijken en buurten signalen dat de balans verstoord aan het raken is. Ondanks het feit dat de kamerverhuurmarkt relatief ontspannen is, neemt de druk in een aantal populaire wijken toe. Juist in wijken waar de 15% norm in vele straten al is bereikt.

De 15% norm is een generieke maatregel en geldt voor alle straten (behalve de binnenstad). De norm houdt geen rekening met het karakter van wijken qua opbouw van de woningvoorraad en de bevolking. Daarnaast kleven er aan de toepassing van de norm verscheidene haken en ogen. Zo wordt corporatief bezit meegeteld bij het bepalen van de hoeveelheid woningen in een straat, terwijl de onttrekkingsvergunningen juist voor particuliere woningen worden aangevraagd. Daarnaast hoeft voor een woning waarbij maximaal drie kamers kunnen worden verhuurd geen vergunning te worden aangevraagd. Ook worden er door verhuurders steeds manieren gevonden de norm te omzeilen (bijvoorbeeld door woningsplitsingen en optoppingen van bestaande kamerverhuurpanden).

Een andere ontwikkeling die afbreuk doet aan de werking van de 15% norm is dat door de invoering van de BAG sneller adressen worden toegekend aan woonruimten die daarmee als zelfstandig worden aangemerkt. Een woonruimte hoeft wat betreft de BAG tegenwoordig niet meer over alle voorzieningen te beschikken maar mag ook voorzieningen met andere woonruimte delen. Voor verhuurders is het daardoor gemakkelijker geworden om zelfstandige woonruimte toe te voegen en zo kunnen onzelfstandige kamers door bijvoorbeeld het plaatsen van een keukenblokje volgens de BAG een adres krijgen. Hierdoor ontstaan zelfstandige woonruimtes en huurders kunnen huurtoeslag ontvangen. Het is duidelijk dat hiermee de 15% norm kan worden omzeild. Bovendien neemt het aantal adressen in straten toe waardoor sowieso de 15% in een straat ruimer kan worden. We zijn nog aan het onderzoeken hoe zich dit verhoudt tot het bouwbesluit en wat de consequenties voor ons beleid zijn.

De 15% norm staat dan ook ter discussie en er is vraag naar meer maatwerk. Hierbij doet zich een aantal varianten voor:

- *Norm helemaal los laten en de markt zijn gang laten gaan.* De druk op de markt is niet hoog en het aanbod zal zich op basis van de vraag stabiliseren of zelfs afnemen. Een gevolg kan zijn dat het aanbod zich vervolgens voornamelijk concentreert in de meest gewilde wijken in en rond het centrum en de druk op minder gewilde wijken zal afnemen.
- *Norm juist aanscherpen en helemaal geen kamerverhuur meer toestaan (0%-norm)* en alleen nog met kwalitatieve hoogwaardige nieuwbouw aanbod toevoegen op de plekken die wij gewenst vinden. De vraag is of dit wenselijk is, aangezien dan een belangrijke doelgroep van ons woonbeleid, niet de mogelijkheid wordt geboden om overal waar ze willen te kunnen wonen. Bovendien is het de vraag hoe effectief dit zal zijn, aangezien de 15% norm in de praktijk door eerder genoemde ontwikkelingen vaak wordt omzeild.
- *Meer maatwerk in de toepassing en definiëring van de norm.* De huidige norm kent een aantal haken en ogen die in principe kunnen worden verholpen. Over het algemeen kosten deze maatregelen wel veel ambtelijke inzet (en dus kosten). Mogelijkheden zijn:
 - o Meldingsplicht instellen vanaf 3 huurders, zodat we beter zicht krijgen op aantal woningen dat kamergewijs verhuur wordt en op basis hiervan de 15% norm aanpassen; Nadeel is dat dit op zich geen effect voor de omvang van de kamerverhuur in straten waar de 15% al bereikt is.
 - o Verstrekken van tijdelijke vergunningen (bijvoorbeeld 5 jaar) met verlengingsmogelijkheid. Verlenging wordt alleen gegeven wanneer voldaan wordt aan voorwaarden. Bij bijvoorbeeld veel overlast kan besloten worden de vergunning niet te verlengen. Gevolg kan wel zijn dat huurders bij het niet verlengen van de vergunning andere woonruimte moeten zoeken. Juridisch dient te worden uitgezocht hoe dit met het huurrecht zit. Eventueel kan eigenaren een verlenging worden gegeven voor maximaal 2 jaar om hiervoor een oplossing te zoeken.

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

- Een andere vorm van maatwerk is om corporatiewoningen in straten niet mee te tellen bij het bepalen van de 15%, omdat in de praktijk de onttrekkingsvergunningen alleen voor het particuliere deel van de straat worden aangevraagd. Dit kan namelijk concentratie van kamerverhuurpanden in een straat tot gevolg hebben.
- *Meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau.* Met maatwerk kan op basis van de opbouw en het karakter van een buurt worden bepaald welke ontwikkelingen in een buurt gewenst zijn. Er zijn voldoende gegevens en indicatoren op wijk en buurtniveau beschikbaar. Maar het is lastig om een objectief kader waaraan deze indicatoren kunnen worden getoetst op te stellen. Ook is de vraag in hoeverre dit juridisch houdbaar is. De volgende mogelijkheden zijn denkbaar:
 - Onttrekkingsvergunningen individueel toetsen op effecten leefbaarheid in een straat of buurt. In de gemeente Utrecht hanteert men bijvoorbeeld een omzettingsvergunning waarbij de gemeente per aanvraag een belangenafweging maakt. Daarbij weegt een aparte commissie het belang van de aanvrager af tegen het belang bij het behoud van de woning als zelfstandige woonruimte (volkshuisvestelijke toets). Ook wordt de leefbaarheid in de straat en buurt meegenomen bij de afweging (leefbaarheidstoets). Bij de leefbaarheidstoets kijkt de gemeente onder andere naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat. Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten en het algemeen buurtoordeel uit de wijkenmonitor mee bij de belangenafweging. Het kan zijn dat de vergunning wordt geweigerd omdat de leefbaarheid wordt aangetast door het omzetten van de woonruimte. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het wenselijk om woningen in een bepaalde prijs categorie te behouden als zelfstandige woonruimte. Heeft een aanvraag betrekking op een woning die behoort tot een bepaalde prijs categorie dan wordt een omzettingsvergunning verleend wanneer de aanvrager bereid is compensatie te bieden. Uit een evaluatie door de gemeente Utrecht is gedaan blijkt dat de beleidsdoelen zijn bereikt. Nadelen zijn de beroepszaken en vele bezwaarschriften met betrekking tot de financiële compensatie en onduidelijkheid over de toetsing op het leefbaarheids criterium. Het toetsen op criteria als leefbaarheid en weerbaarheid is een lastige zaak, vanwege het subjectieve karakter.
 - Op basis van criteria als bijvoorbeeld leefbaarheid, veiligheid, sociale draagkracht, bevolkingsdichtheid en overlast op voorhand wijken uitsluiten van kamerverhuur. Op dit moment geldt voor Selwerd nog een time-out. Andersom geldt voor de binnenstad geen 15% norm, terwijl de binnenstad ook een aantrekkelijk woongebied voor andere doelgroepen is. We merken dat ook hier de roep om een norm weerklinkt.
 - Aanwijzen van straten waar de norm niet geldt en die in principe volledig naar kamerverhuur kunnen worden omgezet. Voor een aantal straten die al ver boven de 15% zitten (gerekend vanaf drie bewoners) en de balans tussen zelfstandige bewoning en onzelfstandige bewoning al verstoord is kan deze uitzondering worden gemaakt.

Hoe kijkt uw raad aan tegen bovengenoemde maatregelen? Welke vormen van maatwerk worden wenselijk geacht en zullen we in het kader van de woonvisie gaan onderzoeken (juridische haalbaarheid, benodigde ambtelijke inzet, kosten, etc.)? Aan welke maatregelen moeten we daarbij prioriteit geven?

Hoe gaan we om met Selwerd? Is de time-out nog actueel? En hoe kijkt de raad aan tegen het instellen van een norm in de binnenstad om meer mogelijkheden te scheppen voor andere doelgroepen in de binnenstad?

Nieuwbouw – Campus Groningen

In 2010 hebben we een ambitie gesteld van 4.500 eenheden te realiseren tot 2015. Onder de noemer BOUWJONG werken we aan deze nieuwbouwoopgave en eind 2014 zullen we circa 2.000 eenheden hebben opgeleverd. We hebben onze ambitie dus niet gehaald. Belangrijkste redenen zijn de crisis en de

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

rijksmaatregelen waardoor onze belangrijkste partners, de corporaties, hun investeringsvermogen fors hebben zien afnemen. Omdat het vooral een kwalitatieve en niet kwantitatieve opgave is, leidt dit niet tot problemen in de huisvesting van jongeren. Juist ook door de toevoeging van nieuwe eenheden zien we dat de druk op de particuliere markt afneemt. Ook is er rondom de nieuwe kwalitatief hoogwaardige projecten geen sprake van overlast. Dit komt vooral doordat het vooral zelfstandige woningen betreft, en aspecten zoals het beheer en fietsparkeren goed zijn geregeld. Het beoogde effect van Bouwjong vindt dus plaats.

De komende tien jaren zullen de RUG en de Hanzehogeschool nog sterk gaan groeien. In de periode daarna zal de toestroom van jongeren uit de regio afnemen als gevolg van de krimp die zich daar zal manifesteren. De groei van de onderwijsinstellingen zal daarom in de toekomst vooral moeten komen van de internationale studenten en promovendi. Met initiatieven als de University College van de RUG wordt hard aan deze ambitie gewerkt. Maar een kwalitatief woningaanbod voor deze doelgroep is een noodzakelijke voorwaarde om deze kenniswerkers naar de stad te trekken. We zullen daarom kritisch moeten bekijken op welke wijze Bouwjong hieraan bij kan dragen.

Ook op lange termijn zal er behoefte blijven aan de toevoeging van goede projecten voor jongerenhuisvesting. Het meest recente onderzoek naar de woonsituatie van jongeren heeft dit opnieuw bevestigd. In 2014 is een onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van jongeren in de leeftijd 18 tot 30 jaar. De meeste jongeren in de stad wonen op zichzelf, maar delen vaak voorzieningen binnenshuis (keuken, toilet, etc.). Niet studerende jongeren wonen iets vaker samen of nog bij hun ouders. Uit het onderzoek blijkt dat 58% van de jongeren wil verhuizen. Belangrijkste reden om te verhuizen is omdat de huidige woonruimte te klein is en dat ze zelfstandig willen gaan wonen (met of zonder partner). Zich storen aan burens of huisgenoten staat ook in de top drie. Jongeren wonen nu vooral in een boven- of benedenwoning of een flat. De jongeren die willen verhuizen willen graag naar een flat (appartement met meer kamers), een beneden- of bovenwoning, of een rijwoning. In principe is het zo dat jongeren die willen verhuizen meer zelfstandig en groter willen gaan wonen. Er liggen nog veel nieuwbouwprojecten 'op de plank' die in het kader van BOUWJONG zijn opgesteld. De vraag is hoe we van deze plannen concrete projecten kunnen maken. Hiertoe zijn we samen met ontwikkelende partijen en corporaties in gesprek met (buitenlandse) beleggers. In paragraaf 2.9 gaan we hier nader op in.

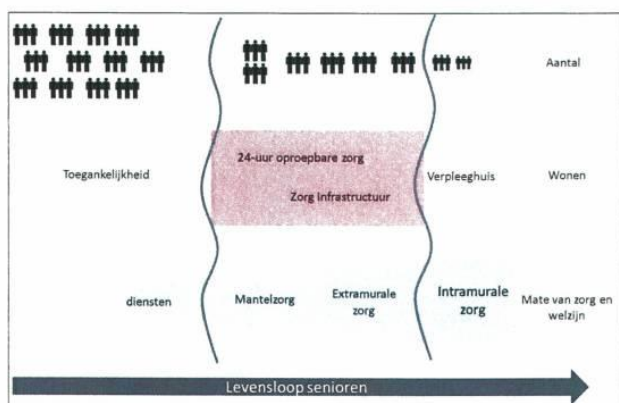
De behoefte aan kwalitatieve jongerenhuisvesting blijft groot. Tegelijkertijd zien we in de praktijk dat nieuwbouwprojecten op weerstand stuiten in bepaalde gebieden. Dit terwijl de projecten die al zijn gerealiseerd niet tot overlast leiden. Hoe gaan we met dit spanningsveld om?

Hoe kijkt de raad aan tegen de kwalitatieve opgave van Bouwjong in relatie tot mogelijke maatregelen op het gebied van de particuliere kamerverhuur?

2.4 Ouderen- en zorghuisvesting

Er speelt zich heel wat af voor ouderen en mensen met een beperking op het gebied van wonen en zorg. Door het scheiden van wonen en zorg in de AWBZ (algemene wet bijzondere ziektekosten) regelen cliënten zelf de betaling van woonlasten. Deze ontwikkeling speelt enerzijds in op de behoefte van mensen om langer thuis te blijven wonen en hun zorg thuis te ontvangen. Anderzijds gaat het om een financiële scheiding. Waar instellingen eerst overheidsfinanciering ontvingen voor wonen en zorg samen, ontvangen zij straks alleen financiering voor de zorgcomponent. De gevolgen zijn duidelijk: minder verzorgingstehuizen en ouderen die langer thuis wonen en daar eventuele zorg ontvangen. In onderstaand schema is te zien hoe de woonwens in relatie tot de zorgbehoefte vanaf ongeveer 67-jarige leeftijd gemiddeld genomen verloopt.

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie



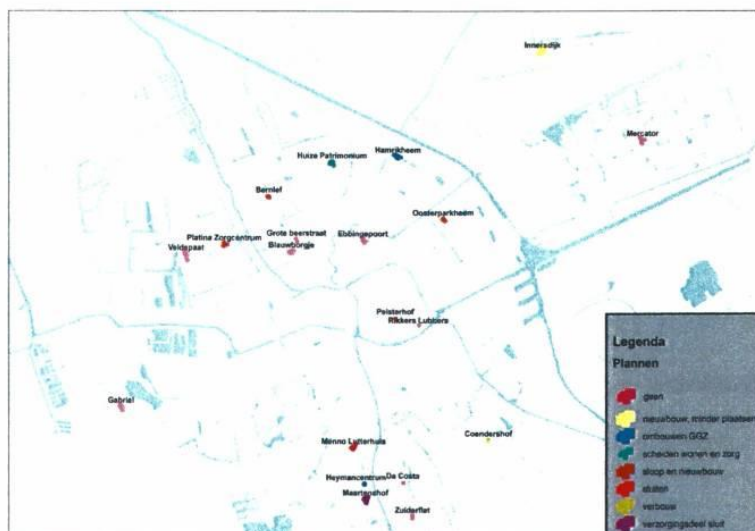
In eerste instantie kan het langer zelfstandig blijven wonen het noodzakelijk maken om (lichte) maatregelen aan de woning en de woonomgeving te treffen en ondersteuning/zorg te organiseren (mantelzorg of ondersteuning via de Wmo en/of Zvw). Het is in deze fase van belang dat, met name ouderen, tijdig woonruimte vinden die geschikt is voor deze aanpassingen. Pas als behoefte aan 24-uurs oproepbare zorg aan de orde is - en er onvoldoende mantelzorg en/of ambulante ondersteuning/zorg via de Wmo, Zvw - gaan mensen naar een woonzorgcomplex. In nog een later stadium kan opname in een verpleeghuis nodig zijn.

Binnen het sociaal domein wordt er veel werk verzet om de veranderingen in de zorg zelf in goede banen te leiden. Vanuit het fysiek domein zijn in 2013 de gevolgen van de ophanden zijnde wijzigingen in de zorg op het wonen in de stad in beeld gebracht voor dit moment en voor 2022; de analyse *Wonen en Zorg* en het *Woonwensenonderzoek (Goed wonen)*. Op basis van deze onderzoeken zijn in 2014 vier zeer goed bezochte wijkbijeenkomsten georganiseerd waarbij met ouderen het gesprek is aangegaan over de woonsituatie en -wensen van ouderen in de stad.

Uit de analyse bleek duidelijk dat de oude verzorgingshuizen in de stad geen toekomst meer hebben. Ouderen willen over het algemeen zelf zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen en als ze dat niet meer kunnen zijn er in principe voldoende woningen waar 24 uur oproepbare zorg (onplanbare zorg) kan worden geleverd ('verzorgd wonen'). De intramurale zorg die overblijft gaat over in de Wet langdurige zorg (Wlz) en blijft de verantwoordelijkheid van het zorgkantoor Menzis en de intramurale zorgaanbieders. Ook hiervan zijn er genoeg voorzieningen in de stad. Sterker nog; door de sluiting van het verzorgingsdeel van veel intramurale voorzieningen zal er zorgvastgoed leeg komen te staan en zal er naar een alternatieve invulling moeten worden gekeken (zie onderstaand kaartbeeld). Dit heeft de afgelopen jaren al geleid tot transformatie van voormalige verzorgingshuizen naar bijvoorbeeld jongerenhuisvesting (zoals in het Hunzerheem en de NEBO-flat).

We zien dat het beleid van Zorgen voor Morgen zijn vruchten heeft afgeworpen. Door onze jarenlange invloed op de kwaliteit en diversiteit in het woningbouwprogramma en de samenwerking met corporaties is de woningmarkt voor ouderen en zorgbehoevenden over het algemeen op orde.

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie



Wel signaleert de analyse dat:

- het kwalitatieve aanbod in bepaalde wijken niet volledig aansluit bij de vraag vanuit die wijken, ook al zijn er in de hele stad voldoende geschikte woningen beschikbaar;
- met name in het noordwestelijk en noordoostelijk deel van de stad vraag en aanbod niet volledig matchen;
- voor mensen met een belastbaar inkomen boven de sociale huurgrens er een tekort aan geschikte huurwoningen in combinatie met zorg is;
- er een tekort is aan geschikte woningen voor mensen met psychische klachten (GGZ).

Een groot deel van de kwaliteitsvraag komt voort uit het feit dat de woonwens van de toekomstige oudere verandert. Een belangrijke uitkomst van het onderzoek is echter dat ruim 70 procent van de aankomende ouderen (leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar) een koopwoning bezit. Tegelijkertijd is het merendeel van de voor ouderen geschikte woningen in corporatief bezit en daar zal niet iedereen van deze groep ouderen voor in aanmerking komen. Er is dus sprake van een kwalitatieve mismatch.

De opgave waar we samen met corporaties, zorginstellingen en andere partijen voor staan is het bieden van goede en voldoende huisvestingsmogelijkheden voor alle ouderen en zorgbehoevenden. Hierbij moeten we ons bewust zijn van de grote diversiteit in woonwensen, zeker van ouderen. De opgave is uit te splitsen naar:

- enerzijds een goede afstemming tussen vraag en aanbod van de verschillende woningtypen om verhuisbewegingen op gang te brengen;
- anderzijds vraagt de extramuralisering van de zorg, samen met de trend van het langer zelfstandig blijven wonen, om de nodige maatregelen aan woningen en woonomgeving.

Aan de hand van de hiervoor weergegeven analyse en onderzoeken gaan we in de woonvisie beleid formuleren voor ouderen- en zorghuisvesting. Specifieke onderwerpen die daarbij aan bod kunnen komen zijn o.a.:

- het verbeteren informatievoorziening aan ouderen over hun woonsituatie en ontwikkelingen in het sociale domein die daarop van invloed zijn (een mooi voorbeeld is het project in Overijssel onder de noemer 'Lang zult u wonen');
- het bevorderen van de realisatie van mantelzorgwoningen zoals in de Curacaostraat;

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

- het toevoegen van woonmilieus in de vrije sector huur waar veel ouderen op aangewezen zullen zijn;
- huisvestingssituatie van GGZ doelgroepen.

Ook zullen we het onderwerp van ouderenhuisvesting specifiek aandacht geven door middel van een manifestatie waarbij we nieuwe woonvormen voor (o.a.) ouderen willen gaan onderzoeken. Hiermee geven we invulling aan de (ingetrokken) motie die tijdens het voorjaarsdebat op 25 juni 2014 aan de orde is geweest in uw raad. Meer over deze manifestatie is opgenomen in paragraaf 2.9.

We hebben jarenlang het beleid gehad waarbij we ouderen willen verleiden om naar een meer geschikte woning te verhuizen. Vindt u dit nog actueel, of moeten we juist inzetten op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook al is de woning niet helemaal geschikt? Wat betekent dit vervolgens voor ons WMO beleid?

Hoe kijkt de raad aan tegen de huisvesting van doelgroepen van de GGZ? Enerzijds zoeken de instellingen naar woonplekken in bestaande wijken, anderzijds levert ook dit soms discussie op.

2.5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De woningcorporaties in onze stad dragen zorg voor het aanbod sociale huurwoningen in de stad. Via de gemeentelijke huisvestingsverordening, gebaseerd op de Huisvestingswet, zijn de regels opgesteld op welke wijze de sociale huurwoningen worden verdeeld. De afgelopen jaren hebben we bij het aanbod, via onder meer de afspraken van het Lokaal Akkoord, ingezet op een kwaliteitsimpuls. Niet perse meer, maar wel een kwalitatief goede voorraad in evenwichtige wijken. De regels in de Huisvestingsverordening over de verdeling zijn simpel: zoveel mogelijk eigen verantwoordelijkheid bij de woningzoekende door te kiezen voor een aanbod model, een zo transparant mogelijke manier van verdelen door degene met de meeste wachtpunten de woning toe te wijzen, en wie echt in nood zit, kan op basis van urgentie versneld een woning zoeken.

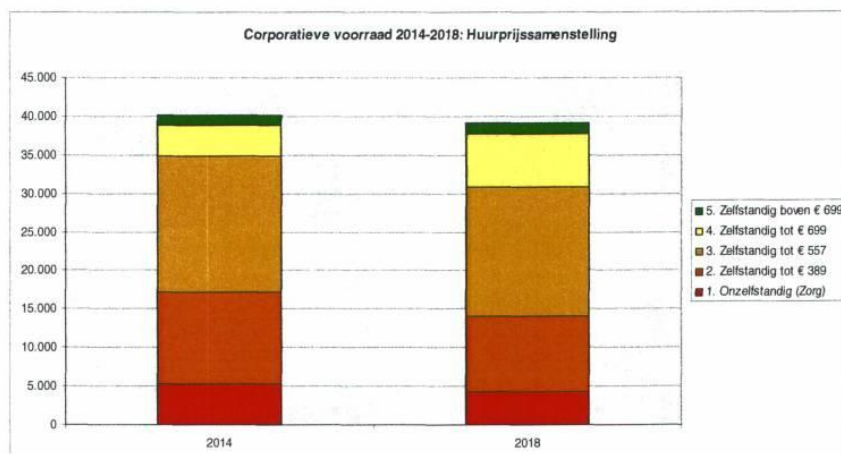
De tijden zijn in korte tijd echter fors veranderd. Het huidige kabinet beperkt de rol van de corporaties. Door het opleggen van zowel de verhuurdersheffing als het inperken van de reikwijdte van het taakgebied van de corporaties, kunnen corporaties minder investeren in nieuwbouw, moeten ze meer woningen gaan verkopen en kunnen ze niet meer invorderen door koopwoningen te bouwen. Ter compensatie biedt het rijk de mogelijkheid om de huur extra te verhogen t.o.v. van de inflatie en kunnen corporaties inkomensafhankelijke huurverhogingen opleggen. Ook dit zorgt voor een afname van de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad. Tegelijk zien we dat de economische situatie zorgt voor een toename van de doelgroep doordat de werkgelegenheid afneemt. Onderstaande grafiek laat deze verschuiving goed zien. De verschuiving is niet groot, maar is wel een verschuiving in een al krappe situatie.

Op basis van bovenstaande, en een nog veel uitvoeriger analyse die we in het najaar van 2013 samen met de corporaties hebben uitgevoerd, zijn er drie belangrijke dilemma's te onderscheiden:

Sturen op de woonruimteverdeling of de verantwoordelijkheid laten bij de woningzoekenden?

Met de nieuwe huisvestingswet, die per 1-1-2015 in werking treedt, moeten we ook onze huisvestingsverordening actualiseren. We kunnen de in de huidige opgenomen regels actualiseren, maar we kunnen ook kiezen voor een meer sturende invalshoek. Meer voorwaarden stellen aan de match tussen woning en woningzoekende, bijvoorbeeld als het gaat om inkomen, huishoudensamenstelling, en eventueel criteria met oog op wijkbinding.

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie



Ontwikkeling in samenstelling huurwoningvoorraad naar prijs a.g.v. sloop-, verkoop- en nieuwbouwplannen van de Groninger corporatie. Ook zijn de kabinetsvoornemens meegenomen om de huren bij mutatie op te trekken naar streefhuur en de huurtoeslaggrenzen jaarlijks te laten stijgen met de inflatie. Uit deze gegevens wordt duidelijk dat vooral de voorraad tussen de € 389,- en € 557,- afneemt en de voorraad in huurcategorie € 557,- en € 699,- toeneemt.

Voor nu lage huren of investeren in lage woonlasten?

Corporaties moeten kiezen in het zo effectief mogelijk inzetten van hun geld. Door weinig te investeren in de bestaande voorraad, hoeven en kunnen ze geen huurverhogingen doorvoeren. Maar dan hebben we wel te maken met een woningvoorraad waarvan op termijn de energielasten in verhouding tot de huur, steeds hoger worden. Nu investeren in energiebesparende maatregelen zorgt voor de langere termijn voor lagere woonlasten, maar nu voor hogere huurlasten. Tegelijkertijd kunnen lagere woonlasten op termijn ook mogelijk sociale problemen voorkomen (onbetaalbare huren, schulden, huisuitzettingen, et cetera).

Investeren in een goedkope, eenzijdiger maar wat grotere huurvoorraad of investeren in een kleinere, gevarieerdere maar kwalitatief hoogwaardigere voorraad?

De omvang van de sociale huur kent een kwantitatieve en een kwalitatieve element. De afgelopen periode hebben we veel geïnvesteerd in een kwalitatieve verbetering. Voor de komende jaren is de vraag of we dat moeten en kunnen blijven doen. In de samenstelling van de voorraad zijn er meerdere knoppen om aan te draaien: nieuwbouw, verkoop, sloop, huurverhoging. Om goed aan deze knoppen te kunnen draaien, en hier met woningcorporaties goede afspraken te kunnen maken, is het belangrijk om te bepalen hoe we de sociale huurwoningvoorraad willen ontwikkelen.

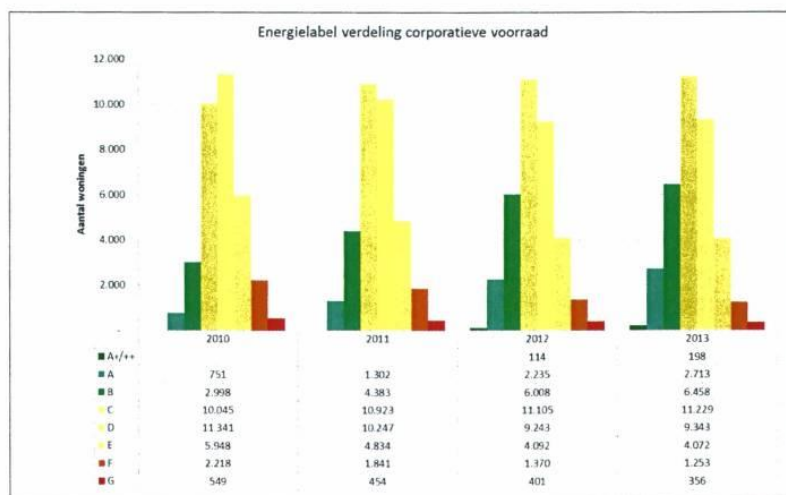
In de actualisatie van de woonvisie willen we in overleg met de corporaties een antwoord geven op bovenstaande vragen.

2.6 Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Woningcorporaties in de stad Groningen hebben tussen 2011 en 2013 bijna 5.000 woningen verbeterd. De woningen maakten hierbij twee of meer labelsprongen waardoor ongeveer 60% van de sociale voorraad beschikt over label C of beter. Dankzij deze verduurzamingslag, valt de energienota voor de huurder van een verbeterde woning gemiddeld € 31,- lager uit. De corporaties richten zich met de verduurzamingsmaatregelen

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

vooral op een betere isolatie van de woningen en zuiniger apparatuur. Daarnaast zijn er in de periode tussen 2011 en 2013 ongeveer 900 sociale huurwoningen van zonnepanelen voorzien.



Binnen de mogelijkheden die ze op dit moment hebben, willen de Groninger woningcorporaties deze aanpak voortzetten. Voor meer bewoners zal hierdoor het comfort worden vergroot terwijl op de energielasten kan worden bespaard. Dit willen de corporaties bereiken door gebruik te maken van de subsidies uit het Nationaal Energieakkoord. Om woningen evenveel energie te laten opwekken als de bewoners verbruiken, werken woningbouwcorporaties landelijk samen met bouwers in het project 'Stroomversnelling'. In mei 2014 zijn hiervoor de eerste testwoningen in Groningen opgeleverd aan de Voermanstraat. Liefier verbeterde een portiek met zes etagewoningen tot energie neutrale woningen. Zodra de evaluatie met de bewoners positief is, wil de woningcorporatie meer woningen op deze manier verduurzamen.

De vraag is of de inzet van de corporaties de komende jaren van hetzelfde niveau kan zijn als in de achterliggende periode. Zoals aangegeven is het investeringsvermogen van de corporaties drastisch beperkt en zal moeten worden gekozen waar de beschikbare middelen nog aan worden uitgegeven. Deze dilemma's zijn eerder in deze notitie geschetst. In het proces naar de totstandkoming van de woonvisie willen we deze dilemma's nader verkennen en in overleg met de raad en de woningcorporaties hier richting aan geven.

Ook zullen we bij dit thema in de woonvisie ingaan op de wijze waarop we onze ambitie zoals verwoord in ons collegeprogramma willen verwezenlijken: het opstellen van een gebiedsgerichte aanpak van de bestaande (particuliere) woningvoorraad. We zullen daarbij op zoek proberen te gaan naar een manier waarop we particulieren kunnen laten aanhaken bij de projecten die door corporaties worden geïnitieerd in buurten en wijken. Ook kijken we daarbij nadrukkelijk naar de rol van de EHBE (Eerste Hulp Bij Energiebesparing).

Hoe kijkt uw raad tegen de gewenste inzet van de woningcorporaties aan als het gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad? Waar zouden de corporaties het (beperkte) geld aan uit moeten geven? Lage huren op korte termijn, verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, of nieuwbouw voor jongeren?

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

2.7 Bijzondere vormen van wonen

Wonen op het water

Het thema wonen op het water kent een lange geschiedenis die vooral wordt gekenmerkt door discussies over het aantal ligplaatsen voor woonboten in de stad. Bij motie is bepaald dat er minimaal 434 vergunde ligplaatsen moeten zijn in Groningen. De gemeente geeft 'om niet' ligplaatsen uit aan de eerstvolgende op de wachtlijst, maar omdat vergunningen overdraagbaar zijn bij verkoop zit er weinig schot in het wegwerken van deze wachtlijst. Bovendien zijn er regelmatig ontwikkelingen die er voor zorgen dat ligplaatsen moeten verdwijnen (tram, zuidelijke ringweg, et cetera). We hebben in dergelijke situaties vaak geen alternatief dus moeten woonbootbewoners worden uitgekocht.

Ligplaatsen vertegenwoordigen een (grote) waarde en de verkoopprijs van een boot wordt bepaald door de ligplaats en de kwaliteit van de boot. Maar we kennen in de stad geen systematiek waarbij we de ligplaatsen beprijzen. Een financieringsbasis voor het maken van nieuwe ligplaatsen (waarvoor ruimte en geld nodig is) ontbreekt derhalve. Ook beschikken we niet over een kader hebben voor ruimtelijke kwaliteit op het water en ook daarom is het moeilijk om op plekken waar in potentie ruimte is voor ligplaatsen deze daadwerkelijk te maken.

Een andere relevante ontwikkeling binnen het wonen op het water is dat verschillende functies met elkaar wedijveren voor een plek op het water. Zo zijn er diverse ondernemers die graag gebruik willen maken van de diepenring. Waar dit als experiment wordt toegestaan, ontstaan vragen bij andere gebruikers van het water. Op ruim 50 van de vergunde ligplekken ligt een boot die commercieel wordt geëxploiteerd, vaak is hier de eigenaar niet de bewoner maar wordt er gebruik gemaakt van een constructie waarmee het uitgangspunt eigenaar=bewoner wordt omzeild.

Op 16 april 2014 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over hoe een woonboot moet worden beoordeeld. Hierbij legt de raad het zwaartepunt bij het criterium 'dat de woonboot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren' Met dit criterium worden woonboten aangemerkt als bouwwerk en daarmee wordt een omgevingsvergunning noodzakelijk in plaats van de nu geldende vergunning op basis van de Verordening Openbaar Vaarwater. We onderzoeken op dit moment de gevolgen van deze uitspraak voor Groningen.

We willen in het kader van de actualisatie van de woonvisie expliciet aandacht besteden aan het wonen op het water. Thema's die daarbij aan de orde kunnen komen zijn het beprijzen van ligplaatsen en nieuwe mogelijkheden voor ligplaatsen en de ruimtelijke kwaliteit daarvan. Maar we willen dit wel zien in een breder perspectief op het gebruik van het water in de stad: welke kansen biedt het stedelijk water voor wonen, recreëren en commerciële functies?

Hoe kijkt uw raad aan tegen het beprijzen van ligplaatsen? Is het nog actueel om vast te blijven houden aan minimaal 434 ligplaatsen of moeten we naar een flexibeler uitgangspunt? En is de raad van mening dat er op het water enkel mag worden gewoond of is er op het water ook plek voor andere (commerciële) functies?

Woonwagens / stadsnomaden

Al sinds jaar en dag kent de stad net als veel andere steden bewoners die in woonwagens, caravans en andere mobiele huizen verblijven. Veelal vestigen deze bewoners zich op braakliggende terreinen op verschillende locaties in de stad (kraken). We hebben altijd een genuanceerd beleid gevoerd wat betreft door 'stadsnomaden' gekraakte locaties. Soms wordt er op verzoek van de eigenaar handhavend opgetreden, in andere gevallen wordt de situatie (langdurig) gedoogd. Ook zijn er gemeentelijke terreinen beschikbaar gesteld om structurele vestiging van deze groep mogelijk te maken. De laatste jaren is de omvang van deze groep

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

gegroeid waardoor de bestaande terreinen niet meer toereikend zijn. Dit heeft geresulteerd in een toename van gekraakte locaties en het optreden daartegen. De vraag die zich daarbij voordoet is of we opnieuw een gemeentelijke locatie beschikbaar willen stellen voor het huisvesten van deze bewoners. Vooruitlopend op deze discussie is onlangs een tijdelijke gedooglocatie aangewezen bij de Johan van Zwedenlaan direct ten zuiden van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. In de woonvisie zullen we nader op dit onderwerp ingaan.

2.8 Aardbevingen

De gemeente Groningen ligt aan de rand van het gaswinningsgebied en heeft zodoende in beperkte mate te maken met de gevolgen van aardbevingen. Diverse onderzoeken zullen de komende jaren duidelijk maken of aardbevingsbestendig bouwen aan de orde is in de Stad. Op 15 mei 2014 heeft het ministerie een interimadvies hierover uitgebracht om te voorkomen dat nieuwbouw in het kerngebied rondom Loppersum niet stil komt te liggen. In de Nationale Praktijkrichtlijn die begin 2015 wordt verwacht zal meer duidelijk worden over nieuwbouw en bestaande bouw. Op dat moment kunnen we bezien wat de consequenties zijn voor de woningbouw in en rond de stad.

Om de lasten en lusten van de gaswinning meer in balans te brengen heeft het ministerie circa 1,2 miljard euro beschikbaar gesteld voor de regio. De gemeente Groningen pleit ervoor om bij de besteding van deze middelen niet alleen te kijken naar veiligheid en techniek maar ook naar energiebesparing, comfortverbetering en het levensloopbestendig maken van huizen. Uiteraard blijft de veiligheid voorop staan. En wie door de aardbevingen schade lijdt heeft recht op compensatie. Echter, de toegekende middelen gelden niet voor de stad. Hierover zijn we in gesprek met het Rijk. In de woonvisie zullen we aangeven wat de consequenties van de aardbevingen voor ons woonbeleid zijn.

De meest recente aardbevingen laten zien dat de stad ook in het aardbevingsgebied ligt. Wat betekent dit voor onze inzet in het gesprek met het Rijk? Hoe gaan we hiermee om in relatie tot onze buurgemeenten waarvoor al wel een (financiële) afspraak is gemaakt?

2.9 Hoe gaan we doelstellingen van ons woonbeleid realiseren?

Naast de bovengenoemde inhoudelijke thema's willen we bij de actualisatie van de woonvisie ook ingaan op de wijze waarop we ons woonbeleid samen met andere partijen in de stad willen realiseren. Als gemeente bouwen we immers zelf geen huizen, maar zijn we afhankelijk van ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers en particulieren. En in dit speelveld zijn de laatste jaren nogal wat veranderingen opgetreden.

De traditionele partijen op de woningmarkt, zoals de woningcorporaties en grote ontwikkelaars, trekken zich min of meer noodgedwongen steeds meer terug. Banken en beleggers staan niet meer in de rij om grote woningbouwprojecten te financieren. De tijd van grootschalige ontwikkeling van woningbouwlocaties waarbij vooraf kon worden vertrouwd op goede verkoopcijfers lijkt voorbij.

Voor de woningcorporaties geldt dat zowel de beleidsruimte als het investeringsvermogen de afgelopen jaren drastisch zijn beperkt. De novelle van Blok waarin de aanstaande wijzigingen van de Woningwet worden uiteengezet zal dit proces versterken. Op grote lijnen komt de novelle er op neer dat corporaties 'terug in het hok' moeten en zich vooral moeten focussen op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en daaraan ondergeschikt maatschappelijk vastgoed. Het rijk streeft daarbij naar een strikt onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten om een gelijk speelveld met commerciële ontwikkelaars en verhuurders te creëren. Ook de verhouding van de gemeente ten opzichte van de corporaties zal veranderen. In de voorstellen komen de corporaties onder directe aansturing van de gemeente, waarbij 100.000+ gemeenten extra

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

bevoegdheden krijgen. De gemeente maakt vervolgens op basis van inzicht in de investeringsruimte van de corporaties concrete prestatieafspraken. In theorie kan dit wellicht kansen bieden, maar gezien onze traditie van samenwerking in Groningen zal dit waarschijnlijk weinig toevoegen.

Hoe dan ook, de rol van de corporaties is sterk veranderd en een stuk kleiner geworden. In een stad als Groningen waar de corporaties de afgelopen 10 jaar gemiddeld 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening namen is dit een grote aderlating. Want de corporaties bouwden niet enkel sociale huurwoningen; ook (goedkope) koopwoningen en vrije sector huurwoningen werden gerealiseerd. Een product waar zeker in deze tijd een grote behoefte is. De vraag is in hoeverre commerciële partijen in het gat zullen springen dat door de corporaties wordt achtergelaten. Ook bepaalt de novelle de wijze waarop we met de corporaties vervolg kunnen en mogen geven aan het Nieuw Lokaal Akkoord.

Hoe kijkt de raad aan tegen de relatie met de woningcorporaties in de stad? Moeten we onze prestatieafspraken per corporatie in een minutieus en verplichtend investeringsprogramma gieten of kiezen we voor de wijze waarop we het al jaren doen: op basis van een gedeelde visie op de woningmarkt en op basis van vertrouwen?

Maar bovenstaande ontwikkelingen bieden ook kansen. We zien we in de markt nieuwe samenwerkingsverbanden ontstaan tussen partijen die nieuwe woonvormen willen ontwikkelen. Particulieren die samen een wooncomplex willen realiseren waar zowel koopwoningen als sociale huurwoningen in zitten. Waarbij men gericht is op het realiseren van een woonvorm waardoor in de toekomst makkelijk (mantel)zorg verstrekt kan worden. Ontwikkelingen waarbij de eindgebruiker meer en meer centraal komt te staan. Maar er ontstaan ook coalities van marktpartijen die de mogelijkheden voor sociale huurwoningen onderzoeken. Daarnaast signaleren we belangstelling van (soms buitenlandse) beleggers in Groningen. Maar Groningen lijkt voor deze partijen soms ver weg. Tegelijkertijd merken we ook dat er lokale en regionale investeerders zijn die op zoek zijn naar vastgoedprojecten. De vraag is op welke wijze we hier optimaal gebruik van kunnen maken.

We moeten ons er van bewust zijn dat deze ontwikkelingen gevolgen hebben voor onze rol als lokale overheid. Met de inzet van het bouwoffensief hebben we hier een eerste goede stap gezet, door onder andere middelen ter beschikking te stellen voor het faciliteren van (bewoners)initiatieven voor nieuwbouw en projecten mogelijk te maken door projectfinanciering. Hier staat overigens tegenover dat de ISV-middelen die jaren lang hebben bijgedragen aan de stedelijke ontwikkeling na 2014 aflopen.

Manifestatie: nieuwe woonvormen in stad

Maar we willen verder gaan. Zoals we het in Groningen gewend zijn willen we met een manifestatie recht doen aan onze rol op de woningmarkt: partijen stimuleren en inspireren om woonwensen van (toekomstige) stadjes waar te maken. Het gaat daarbij onder andere om nieuwe vormen van ouderenhuisvesting (al dan niet collectief), maar ook om woonvormen die het wonen en (nieuwe) werken op een eigentijdse manier met elkaar verbinden en nieuwe woonconcepten voor kleine, op de stad georiënteerde huishoudens.

Met het organiseren van een manifestatie komt de ambitie los van het papier en kan concreet gewerkt worden aan noodzakelijke vernieuwingen op het vlak van het wonen. De manifestatie dient daarbij als platform, inspiratiebron, katalysator en aanjager voor een vernieuwende kijk op het wonen in de stad. Daarbij blijft het niet bij praten en plannen maken, maar ligt de nadruk op actie. De manifestatie wordt hands-on, sterk geworteld in de vraag en de praktijk en gericht op realisatie.

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

De manifestatievorm wordt niet voor niets gekozen. Zoals in deze notitie is weergegeven is de 'wereld van het wonen' nogal in ontwikkeling. Traditionele partijen trekken zich (noodgedwongen) terug, oude segmenten vallen weg en nieuwe dienen zich aan. De prognoses laten zien dat huishoudens steeds kleiner worden, dat er sprake is van een toenemende internationalisatie, vergrijzing en een steeds groter wordende groep die op meerdere plekken woont en werkt. Hierdoor veranderen woonwensen en verandert de manier waarop partijen die woonwensen realiseren. We willen met de manifestatie de zaken over de volle breedte van het traditionele ontwikkeltraject anders aanpakken

De Woonvisie en daarmee de manifestatie kijkt verder dan alleen het huis. Het kijkt zeker ook naar de woonomgeving en de bredere kwaliteit van wonen. Het beperkt zich niet tot een paar doelgroepen of wat leuke markten. Sterker nog, de diversiteit van het wonen vormt de basis, inclusief alle (bijzondere) niches: van huur tot koop, van woon-werk tot pied-a-terre, van duur tot goedkoop, van kluswoning tot kant-en-klaar, van gezin tot collectief, van jong tot oud, van gewoon tot aangepast, van nieuw tot herbestemming.

3. Proces en besluitvorming

Zoals al aangegeven willen we voor de actualisatie van de woonvisie vooral gebruik maken van bestaande informatie. Er is al veel bekend over het wonen in Groningen. En met deze kennis als vertrekpunt willen we vooral in gesprek met de stad bepalen waar het met het wonen in de stad naar toe moet. Hoe willen (toekomstige) stad^{ers} *zelf* wonen? En hoe kan ons beleid bijdragen aan een aangenamer woon- en leefklimaat voor onze bewoners? Aan de hand van de in deze notitie genoemde thema's zullen we samen met de relevante stakeholders en de stad bepalen welke kant het op moet en wat voor stad we willen zijn.

Inhoudelijk gesprek met de stad

De komende maanden gaan we dit gesprek organiseren. Zo gaan we op het inspiratiefestival Let's Gro het gesprek met de stad aan over de toekomst van het wonen. Daarbij zal blijken dat deze toekomst al is begonnen. In de stad zijn er al veel initiatieven van bewoners zelf die proberen hun woonwens te realiseren; van particulieren die hun eigen woning duurzaam verbeteren tot ouderen die in groepsverband hun eigen wooncomplex willen realiseren.

Tevens zullen we rondom specifieke thema's het gesprek met de stad aangaan. Voorbeelden hiervan zijn jongerenhuisvesting (en het kamerverhuurbeleid) en wonen op het water. Onderwerpen die zo specifiek zijn dat ze vragen om inhoudelijke verdieping en verkenning met de relevante stakeholders. We merken dat er vanuit de stad zelf ook initiatieven zijn om het gesprek over bepaalde thema's aan te gaan. Dit juichen we uiteraard van harte toe en zullen we waar mogelijk ondersteunen. Door informatie- en discussieavonden te organiseren willen we de inwoners van de stad betrekken bij de in deze notitie genoemde thema's. Ook willen we hierbij de potentie van sociale media zoveel mogelijk benutten.

Naast thema's die de hele stad aangaan zien we dat in bepaalde wijken en buurten ook hele specifieke discussies de kop op steken. De behoefte van inwoners van de stad om mee te praten over de ruimtelijke ontwikkeling van de buurt neemt toe. De bewoners worden meer en meer producent van de woonomgeving dan enkel consument. Bij de actualisatie van de woonvisie willen we daarom in een aantal wijken een experiment starten om ruimtelijke vraagstukken, welstand, openbare ruimte en volkshuisvesting van een nieuw wijkspecifiek karakter te voorzien.

En natuurlijk gaan we in gesprek met de relevante partijen die daadwerkelijk bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van ons woonbeleid: woningcorporaties, (particuliere) beleggers, ontwikkelaars, et cetera. Daarbij worden ook belangenorganisaties zoals de ouderenbonden, studentenorganisaties en de gehandicaptenraad betrokken.

Besluitvorming

Op basis van de informatie die we in het gesprek met de stad ophalen willen we begin 2015 een workshop met de raadscommissie Ruimte en Wonen organiseren. Tijdens deze informele bijeenkomst willen we op basis van de inhoudelijke verkenning op zoek gaan naar de (nieuwe) kaders en speerpunten van ons woonbeleid. Vervolgens zullen we deze kaders en speerpunten uitwerken in een aangepaste woonvisie. Het streven is om deze voor de zomer van 2015 ter besluitvorming aan de raad toe te zenden.

Vervolgafspraken

De woonvisie zal als basis dienen voor het maken van afspraken met de woningcorporatie over het vervolg van het Nieuw Lokaal Akkoord. De inhoud en het juridisch kader van deze prestatieafspraken zal mede afhankelijk

Collegebrief - Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

zijn van de wijze waarop de Novelle van minister Blok in concrete wetgeving wordt uitgewerkt. Onderwerpen waarover we afspraken willen maken zijn in ieder geval: betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen (incl. sloop, nieuwbouw en verkoop), jongerenhuisvesting, verduurzaming van de woningvoorraad, woonruimteverdeling, en de inzet in de gebiedsgerichte aanpak (wijkteams/sociale teams).

Voor de uitvoering van ons beleid voor ouderen- enorghuisvesting bekijken we in overleg met de corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen of en hoe we onze afspraken in het kader van Zorgen voor Morgen gaan continueren.

... direct aan de slag!

In een visie kun je niet wonen. We willen daarom vooral aan de slag en het proces van de woonvisie combineren met concrete uitvoering; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. We willen onze inzet van het bouwoffensief intensiveren en starten met de manifestatie. Deze aanpak doet recht aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen.

Ingekomen stukken - nr. 41 verzoek op slot zetten Briljantstraat en . . .

AFSCHRIFT AAN DE RAAD
raad@ groningen.nl
griffie@ groningen.nl

Aan: Het **College** van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Groningen
T.a.v. Wethouder dhr. Van der Schaaf
Postbus 30026
9700 RM Groningen
info@ groningen.nl

Van: Stichting Behoud Briljantstraat e.o.
t.a.v. Secretaris dhr E. Rutgers
Briljantstraat 141
9743 NE Groningen
edwinruters41@gmail.com

Datum: 23-10-2014

Plaats: Groningen

Betreft: Verzoek om stopzetting (op slot zetten) vergunningen voor kamerverhuur in Briljantstraat en Vinkhuizen Noord en toekenning andere voorstellen ter verbetering van de wijk.

Geacht college,

Zoals bekend komen wij al enkele jaren op voor het behoud van wat ooit onze en uw mooie Briljantstraat was in Vinkhuizen Noord. Onze wijk telde altijd al studenten en andere tijdelijke bewoners die vooral gehuisvest waren in de flats aan o.a. de Aquamarijnstraat e.d. Echter sinds ongeveer 2003 (invoering 15% norm) is onze wijk overspoeld met studenten en andere tijdelijke bewoners die geen enkele binding met onze wijk hebben, overlast veroorzaken, geluid, vuilnis etc.

Wij zijn hier al een paar jaar hierover in besprek met u als gemeente, want uw regelgeving maakt dit mogelijk. Wij doelen hierbij niet op de rijksregelgeving t.a.v ruimtelijke ordening en bouwen (zoals het bouwbesluit) maar de 15% norm die uw Raad enkele jaren geleden heeft vastgesteld.

Sindsdien werden onze eengezinswoningen (ook in andere delen van de stad) massaal opgekocht, gesplitst en vol gestopt met studenten en andere tijdelijke bewoners met alle gevolgen van dien. Opkopers die uit Amstelveen, Wassenaar etc komen en die allen uit zijn op winst maken. Wij hebben niks tegen studenten of andere tijdelijke bewoners, maar wel als ze overlast veroorzaken en de huizen door genoemde eigenaren regels overtreden en het aangezicht van onze straat laten verloederen.

Ingekomen stukken - nr. 41 verzoek op slot zetten Briljantstraat en . . .

Onlangs heeft u een verordening vastgesteld waardoor splitsing niet meer overal mogelijk is en u met facetbestemmen e.e.a. vergunningen gemotiveerd kan weigeren of afwijzen, maar toch gaat de ongebreidelde kamerverhuur door en de daarvoor benodigde vergunningen worden nog wel steeds door u afgegeven.

Terwijl wij als vrijwilligers en betrokken burgers dus met uw ambtenaren in gesprek zijn, om samen met ons bijvoorbeeld woon- en leefregels proberen op te stellen om onze wijk weer leefbaar te maken, staat de achterdeur gewoon open. Dat is dweilen met de kraan open dus. Daarom willen we een absolute stop op deze vergunningen in de Briljantstraat en Vinkhuizen Noord, we willen dat u een besluit neemt om per omgaande de zaak op slot te doen.

Het is niet allemaal kommer en kwel en dat willen we ook kenbaar maken. Wethouder Van der Schaaf neemt ons serieus samen met zijn ambtenaren Michiel de Boer en Harald Hilbrandts. Deze mensen blijven met ons zoeken naar oplossingen, of er nu wel studenten en/of huiseigenaren komen opdruiven op de door hun georganiseerde bijeenkomsten. Wij geven daarom onze wijk ook niet op, niet alleen om de waarde van onze huizen maar om er wat van te maken. Groen, veiligheid, verlichting, fatsoenlijke aanblik, feestjes tot 22:30, ec.

Groningen is een studentenstad en dat heeft veel voordelen; meer inwoners betekend meer inkomsten voor de gemeente, werkgelegenheid, etc. De nadelen zijn er ook en daarvoor bent u verantwoordelijk qua ruimtelijke ordening. Geschikte woningen bouwen, bestemmen of mogelijk maken met projectontwikkelaars, universiteiten en woningbouwcorporaties en geen vrije marktwerking. De gevolgen daarvan zijn u nu wel bekend. Wij gaan ervan uit dat deze adviezen op korte termijn door u worden opgepakt en daarna in de Woonvisie waar u mee bezig bent.

Kortom:

- zet onze Briljantstraat en Vinkhuizen Noord in zijn geheel op slot (er komen bijvoorbeeld nu tegenover de Goudlaan aanvragen voor studentenwoningen dus gemeente verleen geen nieuwe vergunningen hiervoor),
- geen nieuwe vergunningen voor vrijkomende huizen voor tijdelijke bewoners als studenten, er wonen veel alleenstaande ouderen zijn op leeftijd dus die huizen komen ook op termijn vrij,
- investeer in goede verlichting,
- handhaaf als mensen vuil op straat gooien, geluidsoverlast veroorzaken,
- compenseer onze schade door te investeren in duurzaamheid, isolatie, zonnepanelen (waarom wel investeren in een nieuw winkelcentrum en wegen maar niet in ons)
- spreek huiseigenaren aan op hun verantwoordelijkheden ze verdienen per woning tussen de 15 en 25 duizend euro per jaar.
- ontdoe studentenhuizen die in onze wijk worden doorverkocht van de vergunning voor kamerverhuur en geef de woningen de oorspronkelijke functie terug, d.w.z. aan gezinnen die zich willen vestigen in onze wijk

Ingekomen stukken - nr. 41 verzoek op slot zetten Brillantstraat en . . .

Wij hebben binnen 1 week na verzending begin oktober 2014 maar liefst **152 steunbetuigingen** (handtekeningen) ontvangen van de 250 adressen die we hebben aangeschreven. Al deze bewoners onderschrijven onze oproep aan u om de Brillantstraat en Vinkhuizen-Noord "op slot te zetten" dus geen nieuwe vergunningen meer afgeven. Bijgaand de lijst met burgers die hun steunbetuiging hebben ingediend. De originele ingeleverde formulieren liggen bij ons secretariaat ter inzage, maar sturen wij om privacy-redenen niet mee. Op verzoek kunt u ze in overleg met de secretaris inzien.

Ook geeft een grote meerderheid van deze 152 respondenten desgevraagd aan dat zij een **schadeclaim** ondersteunen, omdat onze huizen veel minder waard zijn geworden (bovenop de waardevermindering die door de crisis is ontstaan).

Wij rekenen op u en wachten uw besluit af

Stichting behoud van de Brillantstraat
Johan Peterson (voorzitter)
Edwin Rutgers (secretaris)

Nb een copy van deze brief is aan de Raadsleden en Wijkoverleg Vinkhuizen gestuurd

Stichting Brilljantstraat

**Korte versie FOTO-IMPRESSIE
OVERLAST BRILJANTSTRAAT EN
OMGEVING 2014**

Stichting Behoud Brilljantstraat
Vinkhuizen Noord Groningen

SEPTEMBER 2014

Stichting Brillantstraat



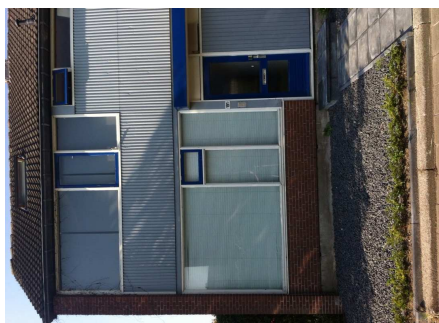
Vuilnis stapelt zich op



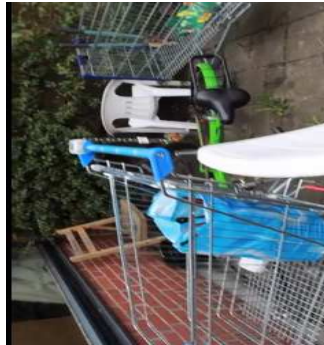
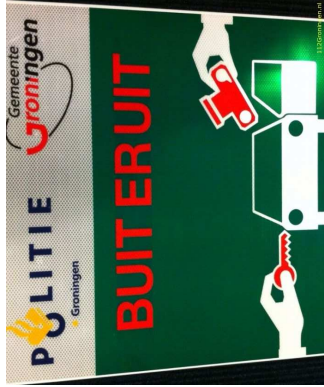
Ramen open → geluidsoverlast

Stichting Brillantstraat

Trieste aanblik



Stichting Brillantstraat



Ingekomen stukken - Nr. 17 Studentenhuisvesting Surinamestraat - bewoners

Sofie Stal
Surinamestraat 12
9715 PV Groningen

Aan de leden van de Raad van de Gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Groningen, 11 november 2014

Betreft: Studentenhuisvesting in de Surinamestraat

Geachte leden van de Raad,

Op 7 november j.l. hebben wij een gesprek gehad met wethouder van der Schaaf over studentenhuisvesting in de Surinamestraat, dit naar aanleiding van een brief die de bewoners hebben opgesteld, waarin de zorg geuit wordt met betrekking tot de ontwikkelingen van studentenhuisvesting in de Surinamestraat. Uit het gesprek is gekomen dat het huidige beleid tekort schiet als het gaat om studentenhuisvesting. De wethouder gaf aan dat hij ons standpunt steunt, maar dat hij tot dusver geen juridische grondslag heeft om wat aan de situatie in de Surinamestraat te doen. Hij adviseerde ons het verhaal aan de gemeenteraad voor te leggen voor de raadsvergadering van 19 november, omdat dan ook de nieuwe woonvisie aan de raadsleden wordt voorgelegd.

Wij zijn blij met het voornemen van het College om het kamerverhuurbeleid te herzien, zoals is opgenomen in de Woonvisie en het Collegeakkoord. In onze optiek is dat hard nodig. Het huidige beleid voorziet niet in een mogelijkheid om af te wijken van de 15% norm welke de gemeente hanteert voor studentenhuisvesting. Rigide toepassing van de norm leidt echter tot onbedoelde neveneffecten, wat het geval is in onze straat. Dit zullen wij, een groep woningeigenaren uit de Surinamestraat, met deze brief nader toelichten.

Situatie Surinamestraat

De Surinamestraat is een bijzondere straat in de wijk. De straat wordt verdeeld door een prachtige brede, groene strook. Aan de ene kant staan de oude portiekwoningen uit de na-oorlogse jaren en aan de andere kant staan 19 riant gezinswoningen (Plantsoenwoningen) die in 2004 zijn opgeleverd.

Aan de ene kant wonen veel gezinnen, er spelen kinderen en buurtschap speelt een belangrijke rol. Er worden gezamenlijk activiteiten ondernomen betreffende het onderhoud van woningen en in het voorjaar doen we mee aan Lentekriebels. Vooral de gezinnen met kinderen voelen zich aangesproken om mee te doen. Aan de andere kant zijn de mensen meer op zichzelf.

De gezinswoningen bestaan uit 19 woningen, tegenover 108 portiekwoningen. De portiekwoningen vallen buiten de 15% norm, omdat die woningen niet voldoen aan het criterium van het aantal kamers dat verhuurd kan worden in de woning, maar tellen wel mee met het criterium van het aantal woningen per straat. Wanneer de 15% norm in de toekomst gehanteerd blijft voor de

Ingekomen stukken - Nr. 17 Studentenhuisvesting Surinamestraat - bewoners

Surinamestraat, kan het hele rijtje gezinswoningen opgekocht worden voor kamerverhuur. Wij menen dat dit een trend is die tegen de bedoelingen van een krachtwijk ingaat en dat de woningen die in 2004 zijn opgeleverd niet bedoeld zijn voor studentenhuisvesting.

In 2009 is een woning verkocht aan een zgn. huisjesmelker en dit jaar ook twee! Dat maakt 3 op 19 gezinswoningen. Wij denken dat het toelaten van meer studentenwoningen in de Surinamestraat ten koste gaat van de leefbaarheid. Dat blijkt ook uit het feit dat de burens van het onlangs verkochte huis, na het horen van het nieuws, onmiddellijk hun huis in de verkoop hebben gedaan. Zij willen niet wonen naast een studentenhuis en zijn bang dat hun huis in waarde zal dalen, wanneer er meer woningen in de straat komen die volledig door studenten worden bewoond. Daarnaast zal een straat waar veel studenten wonen, geen gezinnen (met kinderen) trekken en is de kans is groot dat meer gezinnen op den duur gaan vertrekken. En dat terwijl er midden in de groenstrook een speelplaats is gerealiseerd en dat de straat zich bevindt op een steenworp afstand van een grote basisschool!

Krachtwijk

De Surinamestraat ligt in de West-Indische buurt. Deze wijk is een aantal jaren terug benoemd tot een krachtwijk, waardoor er veel verbeteringen in en voor de wijk zijn en worden gerealiseerd. In 1993 is al gestart met een grondige aanpak van de West-Indische buurt met veel renovatie en nieuwbouw in samenwerking met corporatie IN (nu Lefier). Veel portiekwoningen, veelal uit de sociale woningverhuur, werden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Er werd gestart met de bouw van nieuwe koopwoningen en gezinswoningen voor mensen met een modaal of bovenmodaal inkomen. Dit om de sociale verhoudingen in de wijk te verbeteren en de problemen die de wijk kende te verminderen. Wanneer de 15 % norm in de Surinamestraat gehanteerd blijft, kan het zijn dat de gezinswoningen **allemaal** studentenwoningen worden (omdat de 19 plantsoenwoningen in aantal worden overtroffen door de 108 portiekwoningen.) Hoe meer studentenwoningen erbij komen, hoe onaantrekkelijker het wordt voor mensen met modaal/boven-modaal inkomen en mensen met gezinnen. Zij zullen zeker kiezen voor een andere leefomgeving. Dat is tegen de trend die de gemeente al jaren voor ogen heeft voor de West-Indische buurt en niet de bedoeling van een krachtwijk! En het staat ook haaks op de in 1993 gestarte wijkvernieuwing. Het is jammer dat gezinnen met kinderen wegtrekken uit een wijk waar zoveel voorzieningen zijn gerealiseerd voor kinderen.

Tot slot

De 15 % norm kan voor de ene straat/buurt een prima oplossing zijn, maar kan zeer nadelig uitwerken voor de andere. Naar ons idee zou het beleid meer situationeel gebonden moeten zijn (maatwerk) en rekening moeten houden met bijzondere situaties, zoals in de Surinamestraat.

Een oplossing kan zijn om alleen die woningen te laten meetellen in de norm die in aanmerking zouden kunnen komen voor studentenhuisvesting. Dat zou in de Surinamestraat betekenen dat de portiekwoningen niet meetellen voor de 15 % norm.

Uiteindelijk zal dan ook het doel gehaald worden van het hanteren van de 15 % norm, namelijk een betere verdeling van studentenhuisvesting in de straat en verspreiding over de stad of wijk.

Ingekomen stukken - Nr. 17 Studentenhuisvesting Surinamestraat - bewoners

Het mag duidelijk zijn dat wij van mening zijn dat de 15 % norm niet voor de Surinamestraat zou moeten gelden. Het strikt en consequent toepassen van de 15% norm leidt tot ongewenste neveneffecten en dat enige vorm van maatwerk, waar noodzakelijk, de effectiviteit van het gevoerde beleid ten goede zal komen. Wij hopen dat u na het lezen van deze brief onze mening deelt en dat u het beleid hierop zal aanpassen, naar een meer situationeel gebonden beleid.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw Stal, telefonisch bereikbaar op 06-23524735 of per mail sofiestal@hotmail.com.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Sofie Stal en Dirk Renkema

Surinamestraat 12



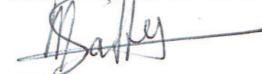
Roelf en Heike Kloppenborg

Surinamestraat 6



Marieke Satter en Rob van de Horst

Surinamestraat 10



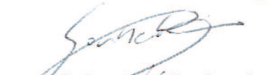
Marijke Bloem

Surinamestraat 14



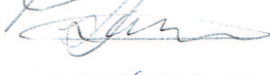
Gerhard en Carolien Isings

Surinamestraat 16



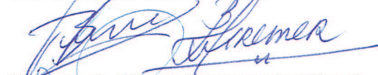
Lily Lanser en Bastiaan Langhout

Surinamestraat 18



Bert en Bernice Kremer

Surinamestraat 20



Monique de Wijk en Peter van der Weerd

Surinamestraat 22



Marjan Hoger-Esch en Willem Jan van der Veen

Surinamestraat 24



Ingekomen stukken - Nr. 17 Studentenhuisvesting Surinamestraat - bewoners

Betsy Edens en Emile Apol

Surinamestraat 26

Betsy Edens

Rita Overbeek

Surinamestraat 28

Rita Overbeek

Rudy Robertus

Surinamestraat 30

R. Robertus

Rick Sewnandan

Surinamestraat 34

Rick Sewnandan

Hennie Koerts

Surinamestraat 36

Hennie Koerts

Bijlage bij nr. 17

Esther Dallinga

Van: sofie stal <sofiestal@hotmail.com>
Verzonden: dinsdag 11 november 2014 21:52
Aan: Raad
Onderwerp: Brief studentenhuisvesting in de Surinamestraat
Bijlagen: Brief Gemeenteraad studentenhuisvesting Surinamestraat 20141111.pdf

Geachte leden van de Raad,

Namens mijn burens en mijzelf wil ik u deze brief overhandigen (zie bijlage).

In de brief uiten wij onze zorg met betrekking tot de toename van studentenhuisvesting in onze straat en willen wij graag met u meedenken over een geschikte oplossing voor de situatie in onze straat.

Wij wachten uw reactie op deze brief af.

Met vriendelijke groet,

Sofie Stal

Bijlage 2 bij nr. 17

Esther Dallinga

Van: Monique de Wijk <mdewijk@online.nl>
Verzonden: donderdag 13 november 2014 22:00
Aan: Raad; Annemarieke Weiland; G.J. Kusters; jimmydijk@ groningen.nl; Mechteld van Duin - Gemeenteraad; CDA-fractie; Anne Kuik - Gemeenteraad; Herman Ubbens - Gemeenteraad
CC: rob.marieke@tiscali.nl; r.sewnandan@telfort.nl; rita.overbeek@hetnet.nl; bert.kremer@gmail.com; heike.eekhoff@gmail.com; Peter van der weerd; roelf.kloppenborg@gmail.com; bloemmarijke@gmail.com; m.e.f.apol@pl.hanze.nl; rudyrobertus@home.nl; r.sewnandan@tiscali.nl; hennie.koerts@hotmail.com; willemjanvanderveen@outlook.com; carolienisings@hotmail.com; dirkrenkema@gmail.com; lilylanser@hotmail.com; Rita Overbeek; gerhardisings@home.nl
Onderwerp: 15% regeling Surinamestraat en inspreken 18 november raadsvergadering woonvisie
Bijlagen: Brief Gemeenteraad studentenhuisvesting Surinamestraat 20141111.pdf

Geachte leden van de raadscommissie Ruimte en Wonen, de gemeenteraad en de griffie,

Als bewoners van de Surinamestraat hebben wij een brief gestuurd naar de gemeente in verband met de gevolgen van de 15% regeling voor onze straat. Door een onevenwichtige opbouw van de straat is dit momenteel aan het leiden tot een ongewenste situatie.

In de brief in de bijlage schetsen wij deze situatie uitvoerig.

Voor de raadsvergadering van 18 november a.s. hebben wij ons aangemeld om in te spreken, zodat er nog enige toelichting gegeven kan worden op de situatie die in de brief reeds wordt beschreven.

Wij zijn op de hoogte van de bezorgdheid van zowel de SP als de CDA fractie over de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen als gevolg van de 15% regeling in sommige straten en buurten. Eveneens weten dat de nieuwe Woonvisie op de raadsagenda staat van komende dinsdag 18 november. Op grond hiervan hebben wij gemeend u voorafgaand aan de raadsvergadering van dinsdag a.s. op de hoogte te willen stellen van de inhoud van de brief en van onze aanmelding voor insprektijd op de raadsvergadering.

Namens de bewoners van de Surinamestraat,

Met vriendelijke groet,

Monique de Wijk,
Surinamestraat 22
06-53728697

Collegedebrief - Benoeming Stadsbouwmeester



Onderwerp Benoeming stadsbouwmeester

Steller Van der Vlugt

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8167 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4695666

Datum 30-10-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 oktober 2014 heeft ons college de heer Jeroen de Willigen benoemd tot stadsbouwmeester van Groningen voor een periode van drie jaar. De heer De Willigen start op 1 januari 2015 in deze part-time functie. In deze brief informeren wij u over de achtergrond van de kandidaat, de werving en selectieprocedure, de taken van deze functionaris en de gemaakte werkafspraken.

Ten eerste kunnen wij u melden dat we zeer verheugd zijn over de keuze voor Jeroen de Willigen. Met hem krijgt de stad een jonge, ervaren en deskundige stadsbouwmeester met Groningse wortels, die zijn sporen heeft verdiend in de architectuur en stedenbouw. Jeroen de Willigen groeide op in Den Ham en ging naar school in Groningen, naar de Vrije School en het Praedinius Gymnasium. Zijn studie volgde hij in Delft waar hij architectuur studeerde aan de faculteit bouwkunde. Jeroen is stedenbouwkundige. Hij begon zijn loopbaan bij West 8 en klom vervolgens op tot algemeen directeur bij bureau de Zwarte Hond, met vestigingen in Rotterdam, Keulen en Groningen. Jeroen heeft ervaring met grootschalige projecten in Nederland en het buitenland. Tevens is hij de coördinator stedenbouw aan de Academie van Bouwkunst in Rotterdam. In Groningen was hij verantwoordelijk voor de plannen in de Grunobuurt en voor het Stationsgebied.

De functie van stadsbouwmeester is per 1 januari vacant door de pensionering van Niek Verdonk, de huidige stadsbouwmeester. Het college heeft gezocht naar een kandidaat met ruime ervaring in het werkveld. Een lijst van 30 uiteenlopende kandidaten is ambtelijk teruggebracht tot 6 geschikte personen met ruime ervaring in Groningse projecten en/of aantoonbare affiniteit met de stad. Na de selectiegesprekken zijn 2 benoembare kandidaten voorgedragen voor een gesprek met ons college. Wij hebben unaniem gekozen voor de heer De Willigen als nieuwe stadsbouwmeester. Met de overige kandidaten, allen werkzaam in de wereld van architectuur en stedenbouw, is afgesproken dat wij niet bekend maken wie het niet zijn geworden.

Collegedebrief - Benoeming Stadsbouwmeester

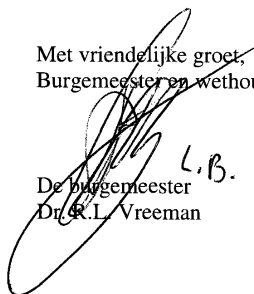
Bladzijde 2
Onderwerp Benoeming stadsbouwmeesterBenoeming stadsbouwmeester

In september hebben wij u de brief Nadere informatie Welstandstoetsing (kenmerk 4612211) toegestuurd. Hierin hebben wij aangegeven welke rollen en taken de stadsbouwmeester heeft en hoe die uitgevoerd worden. De stadsbouwmeester is adviseur van ons college en uw raad in stedenbouwkundige zaken. Hij is eindverantwoordelijk voor de nieuwe welstandstoetsing in Groningen en verzorgt de coaching en begeleiding van onze medewerkers. De Willigen maakt deel uit van de externe kwaliteitsteams voor de Aanpak Ring Zuid en het Stationsgebied en wordt daarnaast supervisor van Meerstad. Ten slotte agendeert de stadsbouwmeester stedelijke opgaven en thema's op zijn vakgebied. Na 3 jaar wordt beoordeeld of hij aanmerking komt voor een tweede termijn.

Jeroen de Willigen werkt vanaf januari 3 dagen in de week als stadsbouwmeester. Hij wordt tegen een vaste vergoeding gedetacheerd bij de gemeente Groningen voor bovengenoemde taken. De overige dagen van de week verzorgt hij de leiding van de kantoren van de Zwarte Hond in Rotterdam en Keulen. We hebben bewust gekozen voor een stadsbouwmeester in deeltijd. Zo houdt hij voldoende tijd over om voeling en contact te houden met het werkveld en actief te opereren in zijn landelijke netwerk.

Om belangenverstrengeling te vermijden is met Jeroen de Willigen afgesproken dat hij de welstandstoets van projecten van de Zwarte Hond in Groningen overlaat aan andere deskundigen. Deze staande werkafpraak is overigens gebruikelijk bij leden van welstandscommissies. Objectieve deelname van de Zwarte Hond aan inschrijvingen of aanbestedingen in Groningen is gegarandeerd onder de Europese aanbestedingsregels.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Groningen


De burgemeester
Dr. R.L. Vreeman


De secretaris
Drs. P.J.L.M. Teesink

Ingekomen stukken - Openbaarheid

Platform Cultureel Erfgoed Groningen
p/a Haddingestraat 24
9711 KD Groningen

Groningen, 14 november 2014

Aan de raadsleden van de commissie Ruimte en Wonen

Betreft: openbaarheid en onafhankelijkheid van de welstandstoetsing

Geachte de raadsleden van de Commissie Ruimte en wonen,

Tijdens de vergadering van Ruimte en Wonen op 3 september 2014 heeft het Platform Cultureel Erfgoed Groningen, waarin vertegenwoordigd zijn de Vrienden van de Stad Groningen, Heemschut, het A-Kwartier en de Bewonersorganisatie Binnenstad Oost, zijn bezorgdheid geuit over het voorstel tot afschaffing van de onafhankelijke welstandcommissie door het schrappen van artikel 9 van de bouwverordening. Dit artikel gaf regels voor het functioneren van de welstandscommissie. De Stadsbouwmeester kwam in de plaats van de welstandscommissie zonder dat er nieuwe regels kwamen voor zijn functioneren.

Op 24 september heeft de raad het voorstel over het nieuwe welstandstoezicht goedgekeurd, de bestaande welstandscommissie werd afgeschaft, de Stadsbouwmeester zou die taak overnemen gesteund door deskundige ambtenaren.

Problemen die we zagen waren

1. dat het nieuwe welstandsbeleid zou leiden tot minder openbaarheid. Wel waren de welstandsambtenaren gemakkelijker te bereiken voor de aanvragers van vergunningen, maar hoe bereikbaar waren zij voor de stadgers?
2. dat de nieuwe welstandsbeoordelaars minder onafhankelijk zouden zijn dan de leden van de bestaande welstandscommissie. De en zijn ambtenaren zijn immers als ambtenaren afhankelijk van het College.

Ad 1. Met de collegebrief *Nadere informatie welstandstoetsing* van 17 september 2014 gaat de wethouder op deze drie punten in.

Hieronder een aantal citaten uit deze brief.

“Wij, vergroten de openbaarheid als volgt:

Openbaar maken van de werkvoorraad: **de welstandsmedewerkers van het Atelier houden op het internet lijsten bij met de plannen die bij hen in behandeling zijn (nb. het gaat om de plannen die niet direct kunnen worden afgehandeld). Met daarbij vermeld wie verantwoordelijk is voor de beoordeling;”**

Ingekomen stukken - Openbaarheid

“Publieke inloop: **twee maal per week op vaste momenten heeft eenieder de mogelijkheid tot inloop in het Atelier; momenten worden helder gecommuniceerd en worden explicieter ook gericht op derden/ belanghebbenden.** Iedereen - aanvrager of 'buurman' - kan het Atelier benaderen met vragen en opmerkingen;”

“Wekelijks openbaar overleg: de Stadsbouwmeester en de welstandsarchitecten van het Atelier (evt. ondersteund door een externe adviseur) komen elke vrijdagochtend bij elkaar om lopende zaken te bespreken. **Deze besprekingen zijn openbaar toegankelijk en de agenda is via internet beschikbaar.** Ten opzichte van de huidige situatie vindt het overleg frequenter plaats, wat de snelheid ten goede komt; “

Commentaar:

De huidige situatie is aldus: op de gemeentelijke website staat onder 'welstands- en monumententoets' geen agenda met de bouwplannen die behandeld gaan worden, maar een lijst van plannen die de afgelopen week zijn afgehandeld. De naam van degene die verantwoordelijk is voor de beoordeling wordt daarbij niet genoemd. Je kunt als stadje niet aanwezig zijn bij de behandeling van een bouwplan in je eigen straat wanneer je nergens kan zien wanneer dat plan aan de beurt is. Het heeft geen zin om het Atelier binnen te lopen en aanwezig te zijn bij openbare besprekingen wanneer er geen agenda op de website van de gemeente gepubliceerd wordt. Zonder beschikbaarheid van een agenda op de website van de gemeente is het welstandsoverleg niet openbaar.

Ad 2. Nu de benoeming van de Stadsbouwmeester De Willigen bekend is gemaakt wordt het probleem van de afhankelijkheid van de welstandsbeoordeling nog urgenter. Een aantal jaren geleden was er veel kritiek op de welstandscommissie omdat een van de invloedrijkste architecten van de stad, Jurjen van der Meer, jarenlang voorzitter was. Hoewel de voorzitter zich zou terugtrekken bij de beoordeling van bouwplannen van zijn bureau De Zwarte Hond, was de burgerij niet zo naïef om te geloven dat de leden van de welstandscommissie zich aan zijn invloed konden onttrekken. Na jaren kwam er dan eindelijk een wijziging van het welstandsbeleid: er kwam een onafhankelijke voorzitter van buiten de stad, geen architect.

Nu zijn we weer terug bij af. De nieuwe Stadsbouwmeester is een van de directeurs van de Zwarte Hond. Hij is niet alleen verantwoordelijk voor de welstandsbeoordeling, maar hij adviseert het college van B&W ook over de kwaliteit van de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de stad. De heer De Willigen is ongetwijfeld deskundig. Maar het lijkt ons niet juist dat de gemeente meewerkt aan de schijn van belangenverstremgeling door iemand als Stadsbouwmeester te benoemen die als directeur verbonden is aan het bedrijf van de belangrijkste architect van de stad. De gemeente kan bij benoeming van de heer De Willigen de schijn van belangenverstremgeling voorkomen door te besluiten dat een externe commissie van buiten de provincie toeziet op de behandeling van de bouwvergunningen voor de Zwarte Hond en ook het welstandsadvies geeft, bijvoorbeeld het Oversticht.

Met vriendelijke groet,

Namens het Platform Cultureel Erfgoed Groningen,

Tineke Vooijs

Lijst ingekomen stukken R&W november 2014

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de commissie Ruimte en Wonen van 18 november 2014

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Voortgang actualisatie grondexploitaties	2-10-2014	Tkn	LTA 2014-231
2	Ontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde	9-10-2014	Tkn	
3	Nota Grondprijzenbeleid 2014-2018 <i>Geheimhoudingsplicht conform art. 25, lid 2 Gemeentewet</i>	9-10-2014	Bespreken	Agenderen tegelijk met grexen 3-12-2014
4	Voortgang openstaande moties met betrekking tot begroting 2015	10-10-2014	Tkn	verwerkt in LTA en IM lijst
5	Uitgangspunten actualisatie Woonvisie	31-10-2014	Tkn	IM 2014-9, 2014-25, LTA 2014-95
6	Benoeming stadsbouwmeester	31-10-2014	Tkn	
7	Stand van zaken tijdelijk gebruik en toewijzing atelierruimte	7-11-2014	Tkn	LTA 2013-249
8	Stand van zaken Selwerd in uitvoering	7-11-2014	Tkn	LTA 2013-451

7-11-2014

2014-10-01 Verslag R&W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 1 oktober 2014
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.10 uur

Aanwezig: mevrouw E. van Lente (voorzitter, PvdA), de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), E. Vrieze (GroenLinks), M.E. Woldhuis (Stadspartij) *tot B2*, A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks) *vanaf B2*, W.B. Leemhuis (GroenLinks) *tot B2*, M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), W. Maat (Stadspartij) *vanaf B1*, A. Sijbolts (Stadspartij) *vanaf B2*, H.P. Ubbens (CDA), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Afwezig m.k.: mevrouw B. Enting (PvdA)

Insprekers: de heren Sieling (namens bewoners Brinklaan), Ter Haar (namens buurtoverleg Professorenbuurt-Oost)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat wethouder Van Keulen uit laat zoeken in overleg met bewoners welke mogelijkheden voor herstel er zijn voor de vijver bij De Beren. Eventueel krijgt de raad een financieel voorstel via de commissie Beheer en Verkeer.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt conform vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.4. Conformstukken

Niet van toepassing.

A.5. Rondvraag

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vernam in de media over afboekingen op Meerstad en vraagt om een toelichting.
- Informeert naar de ontwikkeling van het Suikerunieterrein en wanneer bespreking volgt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Deed geen afboeking, maar trof een voorziening voor Meerstad (5 miljoen euro) en bedrijventerreinen (4 miljoen euro). In Meerstad worden vooral goedkopere woningen verkocht. Het is gebruikelijk rond september de grexen te actualiseren om dit mee te nemen in de begroting.
- Kan bij Meerstad wanneer nodig de buffer in de grex inzetten. In december volgt die beslissing.
- Ging er op de persconferentie op in omdat het bij de stukken zat. Vandaag is ook de brief verstuurd.
- Rondt eind oktober de uitvraag over beheer van het voorterrein van de Suikerunie af en informeert de raad dan over nadere stappen voor het eind van het jaar.
- Meldt dat de initiatiefnemer van het hondenpark de financiering niet rond heeft. Het is wel mogelijk.
- Wijst erop dat er al veel gebeurt, zoals onderwijs door AOC Terra en de Wolkenfabriek.

2014-10-01 Verslag R&W

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde (raadsvoorstel 25 september 2014)

Dhr. Benjamins (D66):

- Looft de gecreëerde ondernemersvrijheid en is absoluut voorstander.
- Vindt de reactie van Koninklijke Horeca Nederland (KHN) wat zurig en behoudend. Met onder meer groeiende inwonersaantallen en meer koopzondagen zal het beter gaan met de economie.
- Vindt de berekeningen van KHN wat extreem en is dat niet van hen gewend.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt het plan in tegenstelling met de plannen voor de binnenstad om structuur en ritme te behouden. Hier worden grote volumes mogelijk gemaakt. Waarom is dat nodig?
- Is voor ontwikkeling van de Nieuwe Markt en een goede overgang naar dat gebied, maar wil het totale gebied wat meer als een geheel beschouwen.
- Is benieuwd naar een reactie van het college op KHN.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Denkt dat een grote horecavestiging een impuls en een verrijking voor de binnenstad zal zijn.
- Is voor bredere bestemmingen om ondernemers te faciliteren en detailhandel en horeca meer kansen te geven, ook gezien de leegstand in de Poelestraat.
- Vraagt of het college nog meer opties ziet voor flexibilisering.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit zich grotendeels aan bij D66.
- Vindt dat het mooi vorm krijgt en hoopt dat het meer gaat leven. Een gemêleerd aanbod versterkt elkaar, zoals blijkt in de Folkingestraat.
- Is benieuwd naar een reactie op KHN.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt het goed de toegangsrouten naar de Nieuwe Markt ook op deze manier te bekijken.
- Is met KHN benieuwd hoe het college denkt de kwaliteit te handhaven of verhogen, terwijl er ook vierkante meters worden toegevoegd. Kale plekken ontstaan bij te veel aanbod.
- Vraagt hoe het college reageert op de cijfers van KHN.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Staat achter de flexibele blik op het uitgaansgebied en de keus meer daghoreca toe te staan.
- Informeert of de huidige leegstand het gevolg is van planologische beperkingen, aangezien het wegnemen daarvan de leegstand zou doen verminderen.
- Vraagt zich af of er behoefte is aan meer vierkante meters, al heeft het gebied wel potentie.
- Verzoekt het college met pandeigenaren in gesprek te gaan over tijdelijke invullingen.
- Denkt dat verhuizende ondernemers wel mee willen denken.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Sluit aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Is nog niet voor of tegen het plan, maar heeft met GroenLinks behoefte aan meer duidelijkheid.
- Vraagt waarom de zienswijze van de Bond Heemschut niet besproken is.
- Vindt dat KHN een goed punt maakt en kan zich niet voorstellen dat dit plan leegstand tegengaat.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wil twee voorkanten creëren aan de Poelestraat en de Nieuwe Markt en wil daarom uitbreiding van bestaande gebouwen mogelijk maken. Daar hoort ook meer oppervlakte bij.
- Ontwikkelt de strook zelf en zoekt naar formules die echt iets toevoegen aan het gebied en de hele stad.
- Betoogt tegenover KHN dat de huidige hoge prijzen ook samen zouden kunnen hangen met het gebrek aan ruimte in bestemmingsplannen.

2014-10-01 Verslag R&W

- Verwacht dat verruiming van het bestemmingsplan leidt tot meer flexibiliteit en het schuiven in functies om beter in te spelen op veranderingen in de markt en de behoeften van bezoekers.
- Ziet in de binnenstad een bredere ontwikkeling van onder druk staande detailhandel en behoefte aan meer daghoreca om het karakter levendig te houden.
- Herinnert zich een soortgelijke reactie van de Bond Heemschut in 2011. De bijdrage van de Bond was bij de griffie terecht. Inmiddels heeft het college gereageerd.
- Wil de verschijningsvorm handhaven, maar achter de gevels meer flexibiliteit en koppeling van panden toestaan. De omvang en bouwhoogten sluiten juist aan bij de binnenstad.
- Denkt dat leegstand meerdere oorzaken heeft. De economische crisis en veranderingen in de detailhandel spelen een grote rol. Soms zullen regels ook meespelen. Om het niveau vast te houden, zijn onderscheidende zaken en concentratie nodig.
- Zet met wethouder Van Keulen in het nieuwe economische programma zoveel mogelijk in op tijdelijke invulling van leegstand.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 29 oktober 2014.

B.2. Informatie woningbouwplannen Oosterhamrikzone (collegebrief 19 augustus 2014)

Dhr. Ten Haar (inspreker namens het buurtoverleg Professorenbuurt-Oost):

- Informeerde fracties al tijdens een goed overleg vorige week.
- Waardeert het onderzoeksrapport van de SP, onderschrijft de aanbevelingen en roept fracties op het te steunen.
- Vreest dat zonder ingrijpen de trend doorzet van omvorming van appartementen in studentenwoningen, waardoor de disbalans in bevolkingssamenstelling toeneemt omdat steeds meer andere bewoners de wijk de rug toekeren.
- Vindt het onacceptabel dat woningen met drie verhuurbare kamers niet meetellen bij de 15%-norm.
- Hamert op de motie van 2007. Nu de woningmarkt aantrekt, moet werk gemaakt worden van de stadsvilla's op locaties A en B aan de noordzijde van de Oosterhamrikkade.

Mw. Van Duin (SP):

- Vindt dat de discussie over het oude distributiecentrum de machtsverhoudingen laat zien. Projectontwikkelaars trekken aan de touwtjes. Wat hebben bewoners nog in te brengen?
- Startte een onderzoek in de hele buurt, waaraan meer dan honderdvijftig mensen deelnamen.
- Vindt met de bewoners de 15%-norm een wassen neus. De norm verdient aanscherping zodat ook woningen met drie kamers eronder vallen.
- Wijst erop dat huisjesmelkers geen rekening met de buurt houden door oog te hebben voor bevolkingsdichtheid, geschiktheid van het pand en het aanzien ervan.
- Pleit voor een time-out voor kamerverhuurpanden in de buurt om vervolgens aan een visie voor de hele buurt te werken.
- Gaat door met buurtonderzoeken en kan zich voorstellen dat ook de Schildersbuurt in aanmerking komt voor een time-out.
- Merkt dat bewoners hun vertrouwen in de politiek en de gemeente verliezen, ook vanwege ontwikkelingen aan de waterrand. Er gebeurt jarenlang weinig met signalen over huisjesmelkers.
- Ropt op niet klakkeloos mee te gaan met praatjes over winstmaximalisatie, maar de mening van de buurt als uitgangspunt te nemen alvorens in te stemmen met plannen.
- Is voor betaalbare en goede jongerenhuisvesting, maar met medezeggenschap voor bewoners.

Dhr. Castelein (D66):

- Dankt de SP voor de noeste arbeid. Het rapport beschrijft problemen, geen oplossingen.
- Is altijd groot voorstander van de realisatie van goede woningen en juicht particuliere initiatieven toe, zeker nu de woningmarkt in transitie is. De 15%-norm helpt daar niet bij.
- Vraagt de wethouder wat de discussie per project over parkeren, bouwhoogte en doelgroepen betekent voor de aantrekkelijkheid van Groningen voor particuliere investeerders.
- Constateert dat de omgevingsvergunning een beperking van het bestemmingsplan is in plaats van een verruiming. Klopt dat en is dat wenselijk?
- Informeert wanneer de routekaart geactualiseerd wordt.

2014-10-01 Verslag R&W

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is blij met de mooie plannen, maar begrijpt dat het door de druk op de wijk gevoelig ligt.
- Stelt dat bestemmingsplannen normaliter zekerheid bieden. Welke sturing is nu mogelijk? Is een partiële herziening duidelijker voor omwonenden en ontwikkelaars? Wat zijn hiervan de kosten?
- Mist een duidelijk visiedocument dat de belangen van de buurt en jongerenhuisvesting afweegt. De druk op de wijk lijkt toegenomen en de vraag naar jongerenhuisvesting wat afgenomen.
- Ziet als grote kans het ombouwen van leegstaande bedrijfspanden aan de Ulgersmaweg.

Mw. Vrieze (GroenLinks):

- Noemt het Ebbingekwartier een boulevard van tijdelijkheid. Tijdelijke investeringen kunnen op korte termijn investeerders aantrekken, ook voor jongerenhuisvesting. Ziet de wethouder ook mogelijkheden?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt het te mager dat het college in gesprek is met de buurt om negatieve effecten van jongerenhuisvesting te beperken.
- Is voor een time-out voor het ombouwen van kamerverhuurpanden. Toevoegen van woningen kan, maar wel in overleg met de buurt.
- Roept op eindelijk duidelijk aan te geven wat haalbaar is na de motie uit 2007. Een brede blik op de wijk is nodig, ook op leegstand, het verbinden van kades, verkeersafwikkeling en parkeren.
- Voelt voor het aanscherpen van de 15%-norm en het minder toevoegen aan de bestaande voorraad.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt het een goed idee jongerenhuisvesting te ontwikkelen op deze locatie. Dat gaat niet alleen om studenten, maar behelst ook starterswoningen en eenpersoonshuishoudens. De vraag zal blijven.
- Voelt niet voor een time-out, die dan op meer plaatsen toegepast kan worden. Doorpakken met de bouw van startersappartementen vermindert de druk van kamerverhuurpanden.
- Is niet voor aanscherping van de 15%-norm en heeft weinig zin om de discussie opnieuw te voeren.
- Ziet weinig in het verbinden van de Oosterpark- en Korrewegwijk.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Is blij dat er schot in de plannen komt en ziet veel kansen in het gebied. Particuliere investeringen zijn hard nodig nu corporaties BouwJong niet kunnen trekken. Het gaat om starters in het algemeen.
- Wil kritisch met de initiatiefnemers kijken naar de mogelijkheden voor bouwhoogten.
- Is tegen de 15%-norm en wil in kunnen spelen op de vraag.

Dhr. Blom (VVD):

- Steunt de integrale aanpak van het college, zodat niet elk project tot een nieuwe discussie leidt.
- Is voor het behouden van evenwicht in de wijk. De plannen voor veel jongerenwoningen vlak bij elkaar kunnen ertoe leiden dat gezinnen er niet meer in de buurt willen wonen. Hoe voorkomt het college dat er nieuwe gaten ontstaan?
- Is tegen een time-out en voor het creëren van goede jongerenhuisvesting.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt de plannen minder extreem dan het oorspronkelijke bestemmingsplan.
- Voelt meer voor invulling van leegstand dan steeds weer nieuwbouw.
- Vindt de 15%-norm een merkwaardig instrument. Onderliggende gedachte lijkt dat jongeren overlast veroorzaken of asociaal zijn, terwijl ze hooguit een andere levenswijze hebben.
- Betreurt het feit dat jongeren negatief worden neergezet. Het kan net zo goed gaan om een jong stel dat een gezinnetje wil stichten in een goedkoop huis.
- Mist de optie van fietsenstallingen aan de Oosterhamrikkade om rommeligheid tegen te gaan.
- Begrijpt de SP niet zo goed. Dit plan beoogt juist kamerverhuurpanden te verminderen door goede betaalbare woningen te creëren.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Roept al langer op grootschalige jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein te ontwikkelen.
- Dankt de SP voor de enquête en heeft ook het idee dat het gebied overbelast is. Problemen ontstaan vaak specifiek door studentenhuisvesting. Wellicht zijn er criteria te bedenken om dit te verhelpen.

2014-10-01 Verslag R&W

De 15%-norm is ook een discriminerende maatregel; dat is niet altijd verkeerd.

Wethouder Van der Schaaf:

- Begrijpt dat er veel op bewoners afkomt. De visie uit 2003 is achterhaald, evenals de tram. De druk van kamerverhuur is hoog. Ook speelt de bepalende keus voor een verbinding tussen ring en UMCG.
- Constateert dat er geen oplossing is gevonden die optimaal is voor stedelijk en buurtniveau.
- Erkent dat in het verleden echt fouten zijn gemaakt in de communicatie. Het gaat de afgelopen jaren de goede kant op, maar het vertrouwen is nog niet helemaal terug.
- Is het niet eens met alle conclusies van het SP-rapport, maar vindt dat het goed de dilemma's benoemt. Het college spreekt veel met bewoners en kent de signalen.
- Begrijpt dat het draagvlak voor nieuwbouwplannen vermindert als in de praktijk de druk op de kamerverhuurmarkt niet afneemt.
- Ziet de 15%-norm tot academische discussies leiden, terwijl het om reële problemen gaat van volkshuisvesting. Het evenwicht in de woningvoorraad van sommige wijken is verstoord, terwijl er vraag blijft naar jongerenhuisvesting.
- Wil bij behandeling van de Woonvisie in november breder ingaan op de dilemma's voor de hele stad. Ook in Vinkhuizen-Noord vraagt men om een time-out.
- Wijst op de moeilijkheid een totaalvisie te maken voor de Professorenbuurt wanneer de keus voor de verkeersafwikkeling nog niet gemaakt is. Keuzes die in elk scenario passen zijn al wel te maken.
- Ziet als voornaamste bezwaar tegen een nieuw bestemmingsplan dat het jaren tijd kost en planschaderisico. Privaatrechtelijk is het mogelijk om te sturen op bouwhoogte. Ook is het onwenselijk als alles gevuld wordt in met name de Vinkenstraat.
- Heeft grond in bezit, maar ontwikkelaars bouwen uiteindelijk woningen.
- Vindt in het algemeen dat bewoners meer bij nieuwbouwplannen betrokken moeten worden.
- Herkent het gevoel van bewoners dat de gemeente een kant op zou redeneren, maar weegt altijd het stedelijk en het buurtbelang af. Dat leidt soms tot besluiten waar een buurt niet blij mee is. Ook dan moet binnen de context van een plan rekening met wensen uit de buurt gehouden worden.
- Wijst erop dat in de buurt ook stadsvilla's en eengezinswoningen gebouwd worden en probeert dit ook te bevorderen.
- Acht de kans op eengezinswoningen in de buurt van het massieve blok niet groot. Wel zijn er andere mogelijkheden, zoals seniorenwoningen. Het bedrijf Doesburg zit voorlopig goed op zijn plek.
- Vindt de boulevard der tijdelijkheid een aansprekende benaming en een interessante ontwikkeling.
- Denkt dat een steigerbrug de Ulgersmaweg mentaal dichterbij de stad brengt. Het is een interessant gebied voor nieuwe ontwikkelingen, maar niet direct voor grootschalige jongerenhuisvesting.
- Voelt nu niet voor een aanscherping van de 15%-norm of een time-out, maar komt bij de discussie over de Woonvisie met een scherper collegestandpunt over jongerenhuisvesting en kamerbewoning.
- Wil ruimte geven aan investeerders, maar altijd onder voorwaarden en eisen voor de omgeving. Zo is het ondenkbaar de parkeerdruk omwille van investeringen te hoog op te laten lopen.
- Gebruikt de discussie over de Woonvisie voor de routekaart. Het belangrijkste wordt de keus voor verkeersafwikkeling.

De collegebrief wordt op verzoek van de SP als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 29 oktober 2014.

B.3. Bespreekpunten Stadspartij m.b.t. Beantwoording vragen ex. art. 41RvO over de nieuwbouwplannen van het Zernike College (collegebrief 8 juli 2014)

Dhr. Sieling (inspreker namens bewoners van de Brinklaan):

- Is tegen de uitbreiding van het Zernike College aan de Helperbrink en heeft een alternatief plan dat goedkoper en beter inpasbaar is.
- Stelt dat de raad verkeerd geïnformeerd is over de beschikbare opties. Op 70 m is de Tamarisk beschikbaar, die kan voorzien in de benodigde oppervlakte met behoud van de onderwijskwaliteit. Toch neemt O2G2 die optie niet mee en stelt het college dat de Tamarisk niet beschikbaar zou zijn.
- Wijst op de weigeringsgrond in artikel 67k.d dat binnen redelijke afstand gebruikgemaakt kan

2014-10-01 Verslag R&W

worden van een beschikbaar schoolgebouw.

- Begrijpt de investering in niet-duurzame nieuwbouw van 1,6 miljoen euro niet, terwijl het Zernike in zwaar weer verkeert en 1,8 miljoen euro moet bezuinigen.
- Verzoekt de raad in te grijpen en het krediet te bevriezen, zodat betere planvorming mogelijk wordt.
- Is bereid constructief mee te denken en te handelen.
- Lijkt de voorgestelde glazen overkapping van het atrium onveilig in verband met aardbevingen.

Dhr. Sijbolts (Stads partij):

- Is benieuwd naar een reactie van het college op de inspraak.
- Vindt dat de bewoners zeer gedegen te werk zijn gegaan, zo blijkt ook uit hun website.
- Betreurt het feit dat O2G2 en het college niet serieus met hen in gesprek zijn gegaan. Waarom weigerde het college dit?
- Vraagt andere fracties of de verantwoordelijkheid voor burgerparticipatie stopt bij het afgeven van een omgevingsvergunning.

Dhr. Boter (VVD):

- Vindt de plannen op de website van bewoners mooi onderbouwd, maar ziet dat er een nieuwbouwplan ligt dat volledig binnen het bestemmingsplan valt. De vergunning is al verstrekt en de bezwaren liggen nu voor bij een bezwaar- en beroepscommissie. Deze discussie komt dus te laat.
- Betreurt het feit dat O2G2 blijkbaar niet heeft overlegd met omwonenden en vindt het wenselijk wanneer het college O2G2 hiertoe aanzet.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt dat O2G2 behoorlijk de plank mislaat door niet in contact te treden met bewoners over deze forse ingreep in de buurt.
- Vraagt het college waarom geen gesprek met de bewoners is gevoerd.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Sluit aan bij de VVD betreffende het feit dat de vergunning al is afgegeven.
- Hecht wel aan communicatie met de buurt, misschien juist wel bij O2G2 met de publieke functie van scholen. Kan het college bij bouwplannen contact met de buurt bevorderen en hoe?
- Vraagt het college of de reacties uit de buurt representatief zijn of dat er ook positieve geluiden zijn.

Mw. Kuik (CDA):

- Sluit aan bij de bijdrage van de SP. Het bestemmingsplan ligt weliswaar vast, maar het college neemt wel een heel formele houding aan ten opzichte van burgerparticipatie.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vindt het plan niet onredelijk.
- Is van mening dat O2G2 zich bewust moet zijn van goed nabuurschap. De gemeente heeft hier een stimulerende rol in. Is er nu wel of niet goed gecommuniceerd door O2G2?
- Vraagt of het college gekeken heeft naar alternatieven en de kosten daarvan.
- Reageert dat oudbouw niet altijd duurzamer is dan nieuwbouw. Zijn zonnepanelen onderzocht? Is het een idee dit op te nemen in de GRESCo?

Dhr. Castelein (D66):

- Vindt het plan van bewoners professioneel en vindingrijk en hecht aan burgerparticipatie, maar vindt dit niet het juiste moment.
- Roept iedereen met bouwplannen op zijn bureaus te informeren. Scholen hebben een publieke functie.
- Vraagt of een omgevingsvergunning nodig was of dat het plan binnen het bestemmingsplan paste.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is teleurgesteld in O2G2. Het plan van bewoners is niet voldoende besproken. De communicatie moet beter.
- Stelt dat de gemeente wel over het IHP gaat. Zijn de alternatieve locaties afgewogen?
- Vraagt zich af of heel veel leerlingen op één plek tot onveilige situaties kan leiden.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt het bijzonder vervelend dat er weinig tot geen overleg met bewoners is geweest.
- Heeft het gevoel dat de gemeente wel een grotere rol zou kunnen spelen, al is het moment van de

2014-10-01 Verslag R&W

discussie wat onhandig.

- Vindt het idee van de inspreker overtuigend: het is duurzaam en scheelt een hoop geld. Wat vindt de wethouder van het idee?

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Koestert meedenkende bewoners en vindt de website er professioneel uitzien.
- Verwacht meer van een publieke instelling als O2G2 en wijst op de gemeentelijke verantwoordelijkheid in het kader van het IHP.
- Begrijpt ook dat het moment van de discussie misschien niet juist gekozen is.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat het plan binnen het bestemmingsplan past, maar dat er ook een omgevingsvergunning nodig is.
- Legt uit dat er in de ontwikkelfase wel met de buurt gesproken is, maar niet na afronding van het plan.
- Vindt het informeren van omwonenden over bouwplannen horen bij een goede buur, zeker bij O2G2. Een school zou de relatie met de buurt goed moeten houden. Anderzijds is een school ook onderdeel van de buurt en in het belang van de buurt.
- Toetste het plan aan de regels van ruimtelijke ordening en welstand, maar gaat hier nu niet op in omdat er een bezwarenprocedure loopt.
- Wijst erop dat het voornemen tot uitbreiding al in het IHP 2012-2015 op is genomen. Het betreft geen extra nieuwe leerlingen, maar leerlingen van de dislocatie aan de Van Houtenlaan.
- Waardeert het meedenken van bewoners, maar wijst erop dat de nieuwbouw van de Tamarisk pas eind 2016, begin 2017 gereed is als alles meezit. De noodzaak voor uitbreiding speelt al eerder.
- Meldt dat wanneer het gebouw van de Tamarisk vrijkomt, het ook ingezet wordt voor verdere huisvesting van het Zernike.
- Vindt de afweging aan de school zelf en kan zich voorstellen dat het Zernike ervoor kiest op de locatie zelf uit te breiden.
- Staat open voor samenwerking met de GRESCo mocht de school zonnepanelen willen.
- Had achteraf beter in gesprek kunnen gaan met de bewoners om het collegestandpunt over te brengen. Dat had de uitkomst niet veranderd. Het college was van opvatting dat het plan voldeed aan de regels. Primair is het dan aan de aanvrager van de vergunning en omwonenden om te overleggen.
- Is niet voor grote scholengemeenschappen omdat ze zo makkelijk inpasbaar zijn. Het gaat altijd om een belangenafweging tussen het belang van onderwijs en dat van de omgeving.
- Werkt aan een faciliteit waarbij omwonenden een seintje krijgen bij ingrijpende bouwplannen. Alle omgevingsvergunningen worden overigens gepubliceerd. De informatie richting bewoners kan verder aan de orde komen bij de discussie over wijkgericht werken.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Er zijn geen agenderingen.

C.2. Vaststelling verslag 3 september 2014

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.10 uur.

2014-11-05 Verslag RenW Begroting

VERSLAG VERGADERING RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

BEGROTING 2015

Datum: 5 november 2014
Plaats: Oude raadzaal
Tijd: 10.00 – 11.55 uur

Aanwezig: mw. K.W. van Doesen (voorzitter), dhr. B.N. Benjamins (D66), dhr. K.D.J. Castelein (D66), mw. F. Woudstra (D66), dhr. J.P. Dijk (SP), mw. M. van Duin (SP), mw. B. Enting (PvdA), dhr. D.J. van der Meide (PvdA), dhr. W.B. Leemhuis (GroenLinks), dhr. M. van der Glas (GroenLinks), dhr. M.D. Blom (VVD), dhr. J. Boter (VVD), mw. M.E. Woldhuis (Stads partij), mw. A. Kuik (CDA), mw. I.M. Jongman (ChristenUnie), mw. S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), dhr. G.J. Kelder (PvdD)

Wethouder: dhr. R. van der Schaaf

Namens de griffie: mw. A. Weiland (commissiegriffier)

Verslag: dhr. Z. Jeuring

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

Begroting 2015

Programma 8 (wonen) en 7 (grondbeleid)

Paragraaf 1 (integraal gebiedsgericht werken)

Dhr. Castelein (D66):

- Jongerenhuisvesting: het is goed dat het college prioriteit geeft aan de opgave en dat ook financiers en particuliere ontwikkelaars worden betrokken. Spreker verzoekt de particuliere ontwikkelaars bij de behandeling van de Woonvisie te bespreken.
- De Woonvisie is het centrale politieke punt in de begroting en dat is terecht.
- Bouwoffensief: spreker is tevreden over de voortzetting van de starterslening en het ondersteunen van initiatieven op het gebied van epo.

Mw. Woudstra (D66):

- Cultuurhistorisch erfgoed: de fractie is blij dat het college hiervoor gelden beschikbaar stelt en dat het college randvoorwaarden stelt bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Andere positieve punten zijn het inbrengen van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening en de ontsluiting van informatie via de Cultuurhistorische Waardenkaart op het internet.
- Spreker adviseert door te gaan met de samenwerking met het Noordelijk Scheepvaartmuseum en de andere cultuurhistorische instellingen.
- D66 is het eens met het college om de bodemvondsten niet naar Nuis te verhuizen.
- Integraal gebiedsgericht werken: kan het college aan de hele stad uitleggen wat hieronder precies moet te worden verstaan?
- Het is goed dat elke wethouder een stadsdeel onder zijn hoede krijgt. Hoe gaan de wethouders om met de sterk uiteenlopende wijkorganisaties? Wordt de agenda per wijk of voor meerdere wijken tegelijk ontwikkeld?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Wijkgericht werken: de wethouders hebben elk een budget. Hoe wordt de raad betrokken bij de besteding van die gelden?
- Jongerenhuisvesting: graag aandacht voor bijbouwen en voor de norm. Een driekamerwoning moet meetellen. Zo wordt de belasting per straat beter in kaart gebracht.
- Aardbevingsbestendig bouwen is in ieder geval nodig voor nieuw te bouwen wonen.
- De brief over de stadsbouwmeester kan voor de commissie worden geagendeerd.

Mw. Enting (PvdA):

- Ouderenhuisvesting: goed dat dit in de Woonvisie is opgenomen.

2014-11-05 Verslag RenW Begroting

- Jongerenhuisvesting: goed dat er een nieuwe methode is voor het bepalen van vraag en aanbod.
- Huisvesting: goed dat de bouwer bij de aanbesteding contact legt met omwonenden. Dit kan in de overeenkomsten worden vastgelegd. Het moet gebeuren als plannen in ontwikkeling zijn.
- Alleenstaanden en gezinnen: wordt de kans op een woning voor hen groter?
- Integraal werken: zijn er afspraken met wijken over een vervolg in 2015? Graag informatie over de sociale wijkteams en over de manier van besteden van de budgetten.
- Heeft de leegstandskaart een positief effect gehad?

Dhr. Blom (VVD):

- Doelgroep studenten: het beoogde aantal wooneenheden is in 2014 niet gehaald. De ambitie voor 2015 is hoog. Gaat dat lukken?
- Doelgroep gezinnen: waarom is de ambitie zo laag? En: Reitdiep concurreert niet met Meerstad.
- Op de vergaderstructuur en –cultuur bij de gemeenschappelijke regeling Meerstad zou wel wat kunnen worden bezuinigd.
- Cpo: staat het college open voor andere aanbieders dan KUUB?
- Bureau woonwagenzaken: waarom is in 2013 geen voortgangsrapportage verschenen?
- Aardbevingsschade: dit moet terugkomen in de Woonvisie.

Dhr. Boter (VVD):

- Doelgroep jongeren, de straten met veel jongeren: het is van belang in de Woonvisie per straat aandacht te besteden aan de leefbaarheid. De problemen bestaan al langer.

Dhr. Kelder (PvdD):

- Wijkwethouders: iedereen moet openstaan voor een nieuwe aanpak.
- Meerstad: spreker is het eens met de opmerking van de heer Blom.
- Bedrijfspannen kunnen mogelijk omgebouwd worden tot woningen. Dat is duurzamer.
- Het is goed dat de stad samen met bewoners plannen maakt voor de woonomgeving.
- Studentenhuisvesting: het gebruik van leegstaande panden zou centraal moeten staan.
- Geluidsoverlast: het subsidiëren van maatregelen bij kamerverhuurpanden is een goede zaak.
- Groene daken: is de subsidie alleen bedoeld voor de 35 daken?
- Verduurzamen sociale woningen: het belangrijkste is het verminderen van het energiegebruik.

Mw. Van Duin (SP):

- De woonomgeving: hoe worden bewoners betrokken bij het maken van de plannen?
- Meerstad: hoe staat het met de ambitie voor sociale woningbouw?
- Jongerenhuisvesting: vindt het college dat onderwijsinstellingen financieel moeten bijdragen? Het gebruik van leegstaande kantoorpanden is positief.
- Subsidiëren geluidsmaatregelen: hoe kan het dat er te weinig geld is? Zijn er andere mogelijkheden? Worden er geen maatregelen getroffen omdat er geen bedrag begroot is?
- Ouderenhuisvesting: zijn er voldoende geschikte woningen voor de ouderen die moeten verhuizen? Zo niet, wat gaat het college doen? Wat gaat er gebeuren met leegkomende verzorgingshuizen?
- Sociale huurwoningen: kunnen in 2015 meer woningen worden gerealiseerd dan de beoogde 50? Renovatie van de bestaande voorraad is nodig.
- Wijkwethouders: het samen met bewoners maken van plannen is een goede zaak. Waaruit bestaan de voor 2015 genoemde experimenten?
- Gebiedsgebonden aanpak: de in het coalitieprogramma genoemde 5 miljoen euro bestaat nog niet. Klopt het dat dit bedrag gehaald wordt uit al bestaande programma's?

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Jongerenhuisvesting: de geluidbeperkende maatregelen en de straatgerichte aanpak zijn belangrijk; het gaat om maatwerk.
- Energiekosten bij sociale huur: kiest het college voor het uitgangspunt om de energiekosten te verlagen voor de mensen in sociale huurwoningen? De rol van corporaties is belangrijk.
- Startersleningen: wat is op dit moment de effectiviteit van de leningen?
- Suikerunieterrein: blijft het college oog houden voor de bewonersinitiatieven?

2014-11-05 Verslag RenW Begroting

- Afstemmen woningbouwprognoses in regionaal verband: wat is de inzet van de stad? Hoe wordt de raad betrokken?
- Groene daken: de ambitie van 35 daken is wat mager. Gaat het college andere partijen motiveren? Denk aan het moment dat een complex gerenoveerd wordt.
- De fractie is het eens met de opmerkingen van D66 over het archeologisch depot. Worden de bouwhistorische verkenningen op afzienbare termijn afgerond?

Mw. Woldhuis (Stads partij):

- Jongerenhuisvesting: kan in het kader van de Woonvisie het Suikerunieterrein worden bekeken? De gemeente moet openstaan voor projectontwikkelaars.
- Ouderenhuisvesting: dit onderwerp hoort thuis in de Woonvisie.
- Kwaliteit sociale huurwoning: wat gaat het college doen? Eens met de opmerking van dhr. Leemhuis over energiekosten.
- Illegale kamerverhuur: komt er een meldpunt?
- Spreker sluit zich aan bij de opmerking van mw. Jongman over wijkwethouderschap en bij de opmerking van mw. Woudstra over de archeologische visie van de stad.
- Wijkwethouderschap: wat is de toegevoegde waarde? Er is overlap met de stadscoördinatoren.
- Nieuw Lokaal Akkoord: wanneer komt dit?
- Wijkperspectieven: zijn die nog actueel?
- Treslinghuis: komen hierdoor andere wijkvoorzieningen in de knel?

Mw. Kuik (CDA):

- Woonklimaat: hoe wordt 'het voortreffelijke woonklimaat' gemeten?
- Jongerenhuisvesting: de ambities van de afgelopen jaren waren niet realistisch. Wat ziet het college nu als doel, ook in verband met het benutten van leegstaande panden?
- Ambities: het programma bevat ambities, maar geen concrete doelen. Welke resultaten wil het college bereiken? Kan het college doelen formuleren? Wat is de inzet van de onderwijsinstellingen?
- Studentenhuisvesting: er is maatwerk nodig. Welke oplossingen heeft het college?
- De 50.000 euro voor bevordering van de leefbaarheid in de wijk: dit geld kan beter worden benut voor de realisatie van fietsklemmen.
- Gezinnen: naast woningen is het woonklimaat belangrijk voor hen.
- Startersleningen: zijn er andere maatregelen die de doorstroming wel bevorderen?
- Mantelzorgwoningen: het CDA heeft een initiatiefvoorstel opgesteld.
- Huurders: aandacht is nodig voor de sociale huur.
- Stadsbouwmeester: is de onafhankelijkheid gewaarborgd in verband met zijn andere functie?

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Jongerenhuisvesting: de gemeente wil eigen gebouwen inzetten. Liggen al plannen voor? En: zijn al nieuwe opdrachtgevers gezocht? Hoe gaat dat in zijn werk?
- De motie over de slaagkans is belangrijk: hierover komt de raad nog te spreken.
- Maatwerk particuliere kamerverhuur: wordt de 15%-norm afgeschaft? De fractie is voor het werken met echte maatregelen. Het regime mag niet strenger worden.
- Leefbaarheid in de wijken: de 50.000 euro wordt goed besteed. Waarom is het budget gekort? De aanpak om parkeerplaatsen te bestemmen als plek met fietsklemmen werkt goed.
- Spreker sluit zich aan bij de vraag van mw. Van Duin over subsidie voor geluidwerende maatregelen.
- Cpo: dit is net als projectfinanciering een goede zaak.
- Bouwoffensief: komt er echt meer geld bij?
- Startersleningen: de leningen blijven nodig. Kan het college de raad informeren als het plafond van veertig leningen voor 2014 is bereikt? Zo nodig kan dan worden bijgestuurd.
- Roeien Meerstad: het college toont weinig ambitie in deze begroting.

Wethouder Van der Schaaf:

- De opmerking van mw. Kuik over visies en resultaten: de opmerking is terecht. De grote uitdaging voor de komende jaren is om tot meer concrete resultaten te komen. Bij de Woonvisie komt een actieprogramma zodat de begroting 2016 actiegericht zal zijn.

2014-11-05 Verslag RenW Begroting

- Jongerenhuisvesting: dat de ambities de afgelopen jaren niet zijn gehaald, heeft te maken met de markt, de marktpartijen en de corporaties. Qua planologische voorbereiding voldoet de gemeente aan de taakstelling. Het gaat er vooral om samen met andere partijen de financiering rond te krijgen. Het instrument projectfinanciering helpt hierbij. Onderwijsinstellingen kunnen helpen met bijvoorbeeld afnamegaranties. Gesprekken zijn gaande.
- Het betrekken van de omgeving bij jongerenhuisvesting: de wethouder noemt het voorbeeld van de Oosterhamrikkade, waar bewoners in een vroeg stadium zijn betrokken. Het is juridisch niet afdwingbaar, maar de gemeente zal het punt bij de vergunningaanvraag aankaarten.
- Kamerverhuur: in de Woonvisie wordt bekeken of driekamerwoningen moeten meetellen. Dan zal ook de 15%-norm worden besproken.
- Leefbaarheid en maatwerk per wijk en straat: het betrekken van bewoners is belangrijk. De wethouder gaat de rol van de gemeente in verband met het planologisch instrumentarium bekijken in verband met de behoeftes vanuit de buurt.
- NLA en sociale huurwoningen: het aanbod via de corporaties voor jongeren valt ook in de categorie sociale huurwoningen. De nieuwbouw is inderdaad bescheiden. De corporaties vragen de gemeente hoe zij hun middelen moeten inzetten. De verduurzaming en de betaalbaarheid zijn belangrijke onderwerpen.
- Gezinnen: het klopt dat ook de leefomgeving belangrijk is om gezinnen aan de stad te binden. De stad is er de afgelopen vijftien jaar flink op vooruitgegaan. De situatie op de woningmarkt ziet er voor gezinnen goed uit.
- Ouderenhuisvesting: dit punt komt in de Woonvisie aan de orde. Kwalitatief zijn er enkele zorgpunten. Leegekomen verzorgingstehuizen hebben tot nu toe een andere bestemming gekregen. Het college heeft er mede door de motie de nodige aandacht voor.
- Gebiedsgericht werken: het is nog een zoektocht hoe het er precies gaat uitzien. Samen met de bewoners maakt de gemeente plannen op wijkniveau. Er komt meer aandacht voor initiatieven vanuit de wijk. Het budget is 2,2 miljoen euro. Daarvan is 0,5 miljoen euro voor banen. Er is 200.000 euro per stadsdeelgebied. De rest wordt flexibel ingezet. Het college gaat regelmatig met de raad overleggen over wijkgericht werken.
- De gelden voor wijkgericht werken: het coalitieakkoord gaat uit van 5 miljoen euro structureel. Hiertoe worden bestaande budgetten omgebogen. Er is de nodige flexibiliteit met invloed vanuit de bewoners. In 2016 loopt het pas goed. Voor 2015 heeft het college geld beschikbaar gesteld om alvast 'te oefenen'.
- Bouwoffensief: tot nu toe waren de middelen incidenteel. Vanaf 2015 is er structureel geld voor de doelstellingen die samenhangen met het Bouwoffensief en met dit programma.
- Aardbevingen: er is sprake van een dilemma bij het maken van een keuze tussen maatregelen voor nieuwbouw of voor bestaande bouw. Er is een voortgangsbrief onderweg.
- Cultuurhistorie: de aandacht blijft, maar het budget is kleiner geworden. De ambitie blijft de kaart met bodemschatten af te ronden.
- Suikerunieterrein: lokale initiatieven krijgen nadrukkelijk een plek in het beheer van het terrein door de nieuwe exploitant.
- Goed leven in de stad: de gelden voor de KEI-week zijn goed besteed. Het college wil de studentenverenigingen meer benutten.
- Roeien in Meerstad: in de plannen voor Meerstad is geen nieuwe roeibaan opgenomen. Het ontbreekt de gemeente aan geld daarvoor. De gemeente is bereid te kijken naar roeifaciliteiten.
- Geluidsreducerende maatregelen: in 2014 is 250.000 euro incidenteel beschikbaar gesteld. Het aantal aanvragen is gering. De wethouder vindt het idee van enkele fracties interessant om het onderwerp inclusief budget te betrekken bij de gesprekken in de wijken over maatwerk.
- Stadsbouwmeester: bij dit soort aanstellingen hebben betrokkenen altijd nog een eigen beroepspraktijk. Plannen afkomstig van het bureau van de stadsbouwmeester worden niet door hem beoordeeld. Opdrachten aan bureaus gebeuren via Europese aanbestedingsprotocollen.
- Groene daken: de ambitie is 35 daken. Er zijn meer dan 35 aanvragen. Het is nog niet te zeggen of die alle kunnen worden gehonoreerd. Wat betreft grote bouwprojecten: het college brengt de mogelijkheid van het realiseren van groene daken onder de aandacht van de bouwers.

2014-11-05 Verslag RenW Begroting

- Illegale kamerverhuur: er komt geen meldpunt. Men kan zich melden bij bouwtoezicht.
- Planvorming Treslinghuis: de huidige maatschappelijke functies in zowel het Treslinghuis als in de gehele Oosterparkwijk worden meegenomen bij de planvorming.
- Regionale afstemming: er loopt een regionaal woningbehoeftenonderzoek. De in de Woonvisie op te nemen gegevens worden in dat onderzoek ingebracht.
- Startersleningen: naar aanleiding van het onderzoek is het goed om naar nut en noodzaak van de leningen te kijken. De wethouder is ervan overtuigd dat de lening een maatschappelijk nut heeft. De doorstroming lijkt er minder mee geholpen. De lening is geen doel op zich.

De voorzitter sluit de vergadering om 11.55 uur.