

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 4 maart 2015

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

Datum: woensdag 4 maart 2015
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mevr. K.W. van Doesen
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

[Bijlage - uitnodigingsbrief RenW 4-3-2015](#) (pdf)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A2. Vaststelling agenda

A3. Afspraken en planning

[Verslag - 2015-2-4 besluitenlijst Ruimte & Wonen](#) (pdf)

[Bijlage - LTA R&W maart 2015](#) (pdf)

[Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, niet afgehandeld](#) (pdf)

[Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, afgehandeld](#) (pdf)

A4. Conformstukken

a. Herziene grondexploitatie de Velden 2014
(raadsvoorstel 12-2-2015)

[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie De Velden 2014](#) (pdf)

[Geheime bijlage ex art 25 - herziene grex De Velden rv bijlage \(vm. Oosterparkstadion\)](#) (pdf)

b. Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk
(raadsvoorstel 5-2-2015)

[Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk](#) (pdf)

A5. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

- B1.** Wijziging welstandnota Welstandskader Binnenstad
(raadsvoorstel 5-2-2015)
Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandskader Binnenstad (pdf)
Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen (pdf)
- B2.** Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde moties en initiatiefvoorstellen
(raadsvoorstel 12-2-2015)
Raadsvoorstel - Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde moties en initiatiefvoorstellen (pdf)
- B3.** De afzonderlijke bespreekpunten van de PvdA en de Stadspartij
Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen
(Collegebrief 21-1-2015)
Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen (pdf)
Collegebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO van de Stadspartij over ontwikkeling van Zernike tot Campus-terrein (pdf)
Bijlage - Bespreekpunten PvdA brief ZernikeCampus (pdf)
Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij ZernikeCampus (pdf)
- B4.** De ingestelde 'time out' voor het afgeven van onttrekkingsvergunningen gebied voorbereidingsbesluit (Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat)
Raadsvoorstel - Aanpassen bestemmingsplan binnenstad (pdf)

C Huishoudelijk deel

- C1.** Ingekomen stukken
Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W maart 2015 (pdf)
- C2.** Vaststelling verslag
2015-02-04 Verslag R&W (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 - woensdag 4 maart 2015

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

Bijlage - uitnodigingsbrief RenW 4-3-2015

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 4 maart 2015
Datum 20 februari 2014 bijlage(n) div.

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw van K.W. van Doesen, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag **4 maart 2015 16.30 uur in de oude raadzaal.**

Voor agendapunt B.2 zijn ook overige leden van de raad uitgenodigd.

Afspraken en planning

Graag maak ik u attent op de LTA - en IM lijst met voorgestelde aanpassingen. Met uw goedkeuring worden de aanpassingen na deze commissievergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 4 februari 2015 toegevoegd.

A4 Conform stukken

- a. Herziene grondexploitatie de Velden 2014 (raadsvoorstel 12-2-2015)
Voorgesteld wordt het beschikbare krediet te verlagen, een afdracht te doen naar de reserve Grondzaken en de gemeentebegroting 2015 te wijzigen. Zie ook geheime bijlage achter de code.
- b. Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk (raadsvoorstel 5-2-2015)
Er zijn geen zienswijzen op binnengekomen. Er zijn behalve plankosten geen financiële consequenties en er is geen exploitatieopzet nodig.

B.1

Wijziging welstandnota Welstandskader Binnenstad (raadsvoorstel 5-2-2015)
Graag wijs ik u op de aanwezige zienswijze achter de code i.v.m. de privacy.

B.2.

Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde moties en initiatiefvoorstellen (raadsvoorstel 12-2-2015)
Het college vraagt a.h.v. de inhoud van dit raadsvoorstel expliciet om feedback. Ter afhandeling wordt antwoord gegeven op 5 voorliggende moties en initiatiefvoorstellen. Doet een verdeelvoorstel van het beschikbare budget voor 2015 met verantwoording achteraf ("Gebalanceerd in gesprek, Sociaal fysiek sterke wijken , Stad aan Zet 2014-29,30 en103 en "Wijkconferenties", "Bewoners nemen heft in eigen handen" 2013-57,58)
Indien u het hiermee eens bent worden deze als afgehandeld op de IM lijst gezet.

Bijlage - uitnodigingsbrief RenW 4-3-2015

B.3

De afzonderlijke bespreekpunten van de PvdA en de Stadspartij m.b.t. Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen (Collegebrief 21-1-2015) en de antwoorden op de door de Stadspartij gestelde schriftelijke vragen.

B.4

De ingestelde 'time out' voor het afgeven van onttrekkingsvergunningen gebied voorbereidingsbesluit (Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat)

Dit bespreekpunt is toegevoegd op verzoek van S&S, GL en D66, zodat hierover een openbare discussie kan plaatsvinden nu het raadsbesluit over 'aanpassing van het bestemmingsplan binnenstad' van 18 februari 2015 is gepubliceerd. Het raadsvoorstel, waarin op blz. 3 het collegebesluit over de ingestelde time out staat toegelicht is dan ook ter informatie toegevoegd.

Ingekomen stukken

Bij de ingekomen stukken treft u drie collegebrieven m.b.t. voorontwerpbestemmingsplannen, die u in een later stadium nog ter vaststelling zullen worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

Verslag - 2015-2-4 besluitenlijst Ruimte & Wonen

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 februari 2014
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 20.00 - 22.30 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 18 FEBRUARI 2015

CONFORM

- Vaststelling bestemmingsplan Helpermaar 2014 (raadsvoorstel 9-1-2015)
- Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep (raadsvoorstel 22-1-2015)

1-MINUUT INTERVENTIE

- Ruimtelijk Functioneel Ontwerp en ambitiedocument 'Mooi' Hoofdstation Groningen (raadsvoorstel 23-1-2015)
Fietstunnel en ondergrondse fietsenstalling Hoofdstation (raadsvoorstel 23-1-2015) (op verzoek van PvdA en CU)
- Bespreekpunten PvdD n.a.v. de beantwoording op de PvdD-vragen "voortgang revitalisering Woonschepenhaven" van het college d.d. 19-11-2014 (op verzoek van de PvdD)

2. TOEZEGGINGEN

Rondvraag

Wethouder van der Schaaf zegt toe nu de bezwarencommissie uitspraak heeft gedaan in het geval van de schildersbuurt om na de scanning van alle bestaande bestemmingsplannen met nadere informatie te komen over mogelijke tegenstrijdigheden en/of overlap in de bestemmingsplannen en komt indien nodig met een reparatievoorstel. Voorbeelden en dilemma's uit de praktijk (over de invulling van de andere werkwijze bij de toetsing van vergunningsaanvragen in het geval van een afwijkingsbevoegdheid) zullen nog in een aparte sessie met de raad worden besproken.

Intenties voor de Samenwerking Gemeente en Corporaties

De raad ontvangt binnenkort een voorstel m.b.t. buurtbemiddeling van het college.

LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

Wethouder van der Schaaf geeft aan dat de Slotcalculatie Grex Lewenborg is vertraagd, stelt voor deze mee te nemen bij de algehele slotcalculaties aan het einde van dit jaar en stelt voor de sleutelprojecten rapportage 2^e half jaar 2014 integraal als onderdeel van de gemeenterekening aan te leveren en niet apart. Alle voorgestelde wijzigingen zijn akkoord en worden aangepast.

4. VERSLAGEN

Het verslag van 3-12-2014 is ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOeken, AFSPRAKEN ETC.

De PvdA en de Stadspartij vragen agendering van de collegebrief 'Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen' d.d. 21-1-2015 in maart en leveren beide bespreekpunten aan.

Bijlage - LTA R&W maart 2015

Lange Termijn Agenda per 20-2-2015

	die		onderwerp	vorm	document	opmerkingen
PM	2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogerbrug	voorstel	v.der Schaaf	afhankelijk van de marktpartijen
1e kw 15	2014-308	R&W/ W&I B&V	Raadsbehandelplan ontwikkelagenda voor de stad, ruimtelijke economische strategie 2015-2018	brief	v.der Schaaf	
4-feb-15	2014-254	B&V/ R&W	Spoorzone: realisatiebesluit fietstunnel + bustunnel + spoor lay-out	voorstel	de Rook	Bijeenkomst Silo 19-11-14
4-mrt-15	2014-87	R&W	Ontwerp herziening best.plan Hoogkerk-Gravenburg (betr. Suikerunie n.a.v. uitspraak R.v.S.)	brief	v.der Schaaf	cbrf. 5-2-2015; afvoeren.
4-mrt-15	2014-189	R&W	Gebiedsgerichte aanpak 'Stad doet mee'	brief	v.der Schaaf	zie ook IM-lijst 2013-57 en 2013-58 Cbrf 22-10-14. rv 12-2-2-15; afvoeren.
4-mrt-15	2014-274	R&W	Weistandskader Binnenstad		v.der Schaaf	rv. 5-2-2015; afvoeren
2e kw 15	2014-96	R&W	Sleutelprojectenrapportage (2e halfjaar 2014)	brief	v.der Schaaf	zal zijn geïntegreerd in de gemeente rekening; afvoeren.
2e kw 15	2013-164	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds	brief	v.der Schaaf	Fonds oriënteert zich op toekomst
2e kw 15	2014-311	R&W	Staat P	brief	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-185	R&W	Bestemmingsplan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	v.der Schaaf	
2e kw 15	2014-234	R&W	Weistandbeleid (rol stadsbouwmeester)	brief	v.der Schaaf	
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	
10-jun-15	2014-233	R&W	Vaststellen woonvisie	voorstel	v.der Schaaf	
3e kw 15	2014-312	R&W	Slotcalculatie Bessemerstrook	voorstel	v.der Schaaf	
3e kw 15	2014-313	R&W	Vaststelling uitwerkingsplan woongebied Reitdiep 3-4	brief	v.der Schaaf	

Legenda:

Blaauw=nieuw

Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Lange Termijn Agenda per 20-2-2015

J

		die onderwerp		vorm document		opmerkingen	
3e kw 15	2014-235	R&W	Vervolg NLA (prestatieafspraken?)	brief	v.der Schaaf	hangt af van wetgeving	
4e kw 15	2015-33	B&V/ R&W	Discussie zuidzijde/voorzijde Stationsgebied		de Rook	toegevoegd bij LTA-overleg feb. 2015	
4e kw 15	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenborg	voorstel	v.der Schaaf	Bij algehele slotcalculaties 2015	
4e kw 15	2014-85	R&W	Voorontwerp best.plan Woonschepenhaven	brief	v.der Schaaf		
4e kw 15	2014-303	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	de Rook		
2e kw 16	2014-190	R&W	Evaluatie facetbestemmingsplan woningplanning	brief	v.der Schaaf		

Legenda:
 Blauw=nieuw
 Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mandateners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2012-71	11 S&S, PvdA, GL, CDA	Slagen in toetsten slaagkans	verzoekt het college:	R&W	te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.		motie	Gemeentebegroting 2013		v. der Schaaf
2014-9	1 CDA	Mantelzorgwoning en mogelijk maken	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; 2. de hier zo spoedig mogelijk over te rapporteren.	R&W	mees in woonvisie 2e kw '15		Initiatief voorstel	initiatiefvoorstellen		v. der Schaaf
2014-10	2 GL, CU	Aandacht voor de Wijert	1. de komende tijd De Wijert te ondersteunen bij het opzetten van een nieuwe wijkraad; 2. samen met die nieuwe wijkraad de praktische aandachtspunten in de wijk op bijv. het gebied van sociale veiligheid, leefbaarheid en voorzieningen te inventariseren; 3. in gezamenlijkheid met de wijkraad en de bewoners die uitdagingen de komende jaren systematisch aan te pakken.	R&W	Proces loopt, overzicht volgt voor zomer 2015. Voortgang motiebrf. 10-10-14		motie	Carroussel sporthal Europapark en herinrichting Copus den Hoorn Raad 19-2-14		van der Schaaf
2014-14	4 D66	Bestemming in tijdelijkheid	1. de maatregel binnen twee jaar na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren; 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; 3. tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.	R&W	LTA 2e kw.2016. Motiebrf. 10-10-14. 1e evaluatie in monitor JHV dec.'14. Wordt vast punt in evaluaties.		motie	vaststelling bestemming s-plan woning splitsing 23-4-2014		v. der Schaaf
2014-25	6 D66, PvdA en GL	Gebiedsgerichte Verduurzaming	1. op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen; 2. de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht.	R&W / B&V	motiebrief 10/10/14; betrokken bij woonvisie; uitgangspuntenno titie november 2014, woonvisie zelf 2e kwartaal 2015		motie	Voorjaarsdebat		Van der Schaaf / Gijbbersen

Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiener	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
<i>verzoekt het college:</i>											
2014-48	6	S&S	Kijk over de grens	1. om op zoek te gaan naar mogelijkheden om buitenlandse investeerders te betrekken bij het ontwikkelen van jongerenhuisvesting; 2. ben optimaal en actief te informeren over de kansen die de Groningse markt voor jongerenhuisvesting biedt.	R&W	Motiebrief 9-7-14 rapportage dec '14 in monitor JHV		motie	Voorjaarsdebat		van der Schaaf
2014-49	6	S&S, CU, CDA	Brandweercontroles kamerverhuurpanden	te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1125 zoals in 2012 reeds het geval was, in 2015.	F&V / R&W	motiebrief 10/10/14; betrokken bij uitvoeringsprogramma toezicht en handhaving WABO 2015; info over resultaten bij evaluatie uitvoeringsprogramma voorjaar 2016		motie	Voorjaarsdebat		den Oudsten / Van der Schaaf
2014-105	11	PvdD, SP, GL, Stadsparij	Zet tuin op de kaart	1. bij het verstrekken van een bouwvergunning voor percelen die niet als Tuin of Groen vermeld staan op de kaart, maar wel in de praktijk een dergelijke functie vervullen, actief te adviseren over het plaatsen van groene daken ter plaatse; 2. het plannen van groene daken als compensatie voor verlies aan stadsgroen (waaronder bomen) nadrukkelijk te stimuleren, wanneer groencompensatie niet anderszins mogelijk is.	B&V / R&W			motie	Bestemmingsplan Binnenstad		Van der Schaaf / Gijbbersen
2014-108	12	PvdA	Goed wonen in de binnenstad	1. in de te verschijnen woonvisie voor de Binnenstad aan te geven hoe en zo mogelijk op welke locaties zich kansen voordoen voor nieuw- en verbouw voor verschillende doelgroepen; 2. in het verband van de (nog te verschijnen) visie op de binnenstad ook te onderzoeken welke maatregelen (en waar) op onder meer het gebied van kamerverhuur en woning-splitsing wenselijk en noodzakelijk zijn om kansen te bieden aan verschillende doelgroepen.	R&W			motie	Uitgangspunten actualisatie Woonvisie		v. der Schaaf
2014-109	12	S&S	Compensatie jongerenhuisvesting	te onderzoeken of het mogelijk is om de strengere maatregelen die de mogelijkheden om jongeren te huisvesten beperken gecompenseerd kunnen worden, zodat de ontwikkeling van jongerenhuisvesting in de stad niet te zeer wordt belemmerd.	R&W			motie	Uitgangspunten actualisatie Woonvisie		v. der Schaaf
2015-4	2	S&S, GL, PvdA, D66	Zonnige perronkappen	in overleg met ProRail te onderzoeken of het mogelijk is om ook de Groningse nieuwe perronkappen te voorzien van dergelijke innovatieve zonnepanelen.	R&W / B&V			motie	Functioneel ontwerp Mood Hoofdstation		de Rook

Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M Indieners	Titel	Dictum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Thema	Porte- feuille houder
2015- 5	2 IS&S, CDA, GL	Informatie- voorziening fietsparkeren op het station	verzoekt het college: te onderzoeken op welke manier de informatievoorziening rondom het fietsparkeren op het station verbeterd kan worden.	R&W/ B&V			<i>motie</i>	Functioneel ontwerp Mooi Hoofdstation		de Rook

Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiener	Titel	Datum	Cie	Gepolde afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2011-60		D66, CDA, VVD, CU, Staatspartij, PvdD, S&S	Erfpacht	verzoekt het college:	R&W	1. erfpachthouder particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoonde de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; 2. de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe 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; 3. 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; 4. ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten.	Afgehandeld	motie	Erfpacht		
2012-03		GL, PvdA	Visie Plandeel Noord		R&W	1. Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandeel Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengstaakstelling van 20 min. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen.	Afgehandeld	motie	Meerstad		
2012-47		6 CU, S&S	Heroverwegen inzet ISV-middelen		R&W	1. 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 stopzetting en kaasschaaf	Afgehandeld	motie	Voorjaarsbrief		
2012-52		7 S&S	Oplossing voor krapte		R&W	voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestructureerd.	Afgehandeld	motie	Collegebrif. 14-6 Woningmarkt-ontwikkelingen en Monitor Jongeren-huisvesting		
2012-61		11 GL, D66	Op naar 4000		R&W	1. voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; 2. en daarbij aan te geven in hoeverre gemeente en corporaties op koers liggen om in 2014 een totaal van 4000 corporatiewoningen te hebben verduurzamd	Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013		
2012-75		11 PvdA, S&S, D66	Leven in Stad, gelden slimmer besteden		R&W	met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenrekken en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.	Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013		

Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indiaten	Titel	Dictum	Cie	Geplandde afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Porte-feuille houder
2012-82	PvdA en Stadspartij	Leefbaarheid Woonschepenhave	De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhave mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen wenselijke en noodzakelijke werkzaamheden. In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhave die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenpuntenplan 2012-2016.	B&V / R&W	voorstel december 2013 (LTA)	Afgehandeld	motie	Krediet-aanvraag 2013 vervangingsinvestering en en aanvullen langcyclisch h onderhoud openbare ruimte.		
2013-5	D66, CDA, PvdA, VVD	Structurele Startersleningen	om te onderzoeken of in grondexploitatie 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. Tenslotte de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op: 1. welke grondexploitatie dit zou moeten betreffen; 2. hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeven; 3. onder welke voorwaarden deze leningen worden versrekt; 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	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties.		
2013-6	GL, PvdD, CU en PvdA	Tijdelijk gebruik	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	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties		

Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mand	Initiators	Titel	Datum	Cie	Geplandte afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2013-8		1 Stadspartij, VVD, D66 en CDA	"Driekhoekje van Dijkhuis"	<p><i>verzoekt het college:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> te onderzoeken of het laten vervallen van het fietspad en het wijzigen van de bestemming van de "Driekhoek van Dijkhuis" mogelijk, haalbaar en wenselijk is; 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		2 CU, CDA, VVD, PvdA, D66	Motie Investeren	<ol style="list-style-type: none"> 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 BouwZorg te realiseren in Groningen; met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op: <ol style="list-style-type: none"> welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren; welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze; 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		2 CDA, SP, PvdA, VVD, Stadspartij	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 Woningensplitsing 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 maart 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indiaten	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Porte-feuille houder
<i>verzoekt het college:</i>										
2013-27	6 PvdA, GL, D66, VVD, CDA, S&S, PvdD en CU	Benutten leegstand gemeentelijk vastgoed	1. het vooruow te nemen om middels een quick-scan de kansen die er zijn in kaart te brengen om leegstaand 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; 2. de hiervoor genoemde doelgroepen bij de quick-scan te betrekken; 3. de quick-scan vóór 15 oktober 2013 aan de gemeenteraad te presenteren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de begrotingsbehandeling.	R&W	Inventarisatie van leegstand vastgoed derden en onbenut vastgoed en braakliggende grond van gemeente in vorm van leegstandskaart vóór 15 okt. '13 (cbf. 10-07-'13)	afgehandeld	motie	Voorjaarsbr ief		
2013-40	6 VVD, PvdA, CDA	Actiever stimuleren grondverkoop en huizenbouw	1. te onderzoeken in hoeverre de methode van Almere toepasbaar is in de stad Groningen; 2. te onderzoeken in hoeverre de methode van het Hoogeveen Bouwpakket voortdelen zou kunnen bieden voor de Stad Groningen.	R&W		Afgehandeld	motie	Bouwoftens ief Groningen		
2013-43	6 PvdA, D66, VVD, SP en CDA	Campus Groningen	Met een voorstel te komen het jongerenhuisvesting bouw plan 'Bouwjong' voortaan in de communicatie verder te laten gaan als 'Campus Groningen', een naam die aansluit op Healthy Aging Campus en Zernike Campus.	R&W	cbf. 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. Sruktuurvisie Wonen	afgehandeld	motie	Motie Vreemd aan de Orde van de Dag		
2013-57	10 D66	Wijkconferenties	* een pilot op te zetten waarbij in een of twee wijken een wijkconferentie wordt georganiseerd; * daarbij ervaringen uit andere gemeenten te gebruiken bij het voorbereiden van de wijkconferentie(s); * na afloop van de wijkconferentie(s) deze te evalueren met bewoners, wijkverteenwoordigers en betrokken instanties; * deze evaluatie te delen met de gemeenteraad.	R&W	Mee in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	Initiatief voorstel			v. der Schaaf
2013-58	10 PvdA	Bewoners nemen heft in eigen handen	* om te komen tot een plan van aanpak "Bewoners nemen heft in eigen handen" waarin de genoemde voorstellen een plaats krijgen.	R&W	Mee in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	Initiatief voorstel			v. der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W maart 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indieners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
<i>verzoekt het college:</i>										
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 medipunt/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		
2014-29	6 PvdA, D66	Stad aan zet	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; 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.	R&W	Motiebrieven 10-10-14, LPB congres en Let's Gro nov. '14, RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Voorjaarsdebat		Van der Schaaf
2014-30	6 PvdA	Sociaal en fysiek sterke wijken	1. de kennis en kracht van de wijkteams niet verloren te laten gaan; 2. bij de wijkcamp in de nieuwe woonwijken de wijze lessen en 'goed practice' vanuit het NLA en de wijkteams mee te nemen; 3. te onderzoeken of de wijkteams in de doorontwikkeling van sociale teams binnen de gebiedsgerichte aanpak een belangrijke rol kunnen blijven spelen.	R&W	Mee in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Voorjaarsdebat	VSD	Van der Schaaf
2014-103	11 S&S, D66	Gebalanceerd in gesprek	om met behulp van de wijkwerkhouders het participatieproces zo vorm te geven dat het de bevolkingsamenstelling in de wijk reflecteert en er voldoende zorg voor te dragen dat bewoners uit de wijk evenwichtig en gebalanceerd worden vertegenwoordigd.	R&W	RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Begroting 2015		

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie De Velden 2014

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie De Velden 2014**

Registratienr. 4647968 Steller/telnr. PRO Tjerd van Riemsdijk/ 8978 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie van het project De Velden 2014 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 5.999.000,-);
- II. de kosten te dekken uit:
 - a) grondopbrengsten (€ 6.924.000,-);
 - b) bijdragen derden (€ 72.000,-);
- III. het beschikbaar gestelde krediet van € 5.723.000,- te verlagen met € 773.000,- naar een uitvoeringskrediet van € 4.950.000,- tot en met 2016;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2015 te wijzigen.

Samenvatting

Sinds 2007 bouwt Nijestee de woningen en voert de gemeente de werkzaamheden uit voor de inrichting van de woonomgeving. Daarvoor heeft de gemeente het Oosterparkstadion gesloopt en het terrein De Velden bouwrijp gemaakt. Vanwege de financiële en economische crisis is de bouwplanning reeds geruime tijd geleden bijgesteld naar de vraag op de woningmarkt. De looptijd van de exploitatie is in deze herziening verlengt van 2016 naar 2019.



De verwachting is dat de exploitatie sluit met een voordelig saldo van € 997.000,-. We stellen u voor om een afdracht van € 330.000,- te doen aan de Reserve Grondzaken, waarmee de totale bijdrage aan de Reserve Grondzaken € 995.000 bedraagt. Voor de periode tot eind 2016 is een uitvoeringskrediet benodigd van € 4.950.000,-. Overeenkomstig de met u gemaakte afspraak dat de herziening van de grondexploitaties van

reguliere projecten om de twee jaar herzien moeten worden, stellen wij u voor de herziene grondexploitatie De Velden 2014 vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 10 februari 2015

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie De Velden 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De herziening van deze grondexploitatie vindt regulier plaats overeenkomstig de afspraak met de raad en geeft m.n. de financiële stand van zaken aan in de exploitatie van het gebiedsontwikkelingsproject De Velden. Het beoogde positieve resultaat van de ca. 300 te bouwen woningen en de inrichting van het openbare gebied is geraamd op € 997.000,- op startwaarde (1 juli 2014).

Kader

De geplande woningbouw vindt plaats in het kader van de wijkvernieuwing, overeenkomstig het wijkvernieuwingsplan, in de Oosterparkwijk op het terrein van het voormalige Oosterparkstadion van FC Groningen.

Argumenten en afwegingen

De stagnatie in de vraag naar koopwoningen heeft geleid tot een gewijzigde ontwikkeling van de nog te bouwen woningen in De Velden. Enerzijds ingegeven doordat Nijestee geen koopwoningen meer mag bouwen en anderzijds doordat onvoldoende borging aanwezig was voor de financiering van de door Nijestee geplande te realiseren programma's. Inmiddels heeft Nijestee afspraken gemaakt om dit jaar de ca 26 woningen (19 eengezinswoningen en 7 appartementen) aan de Merelstraat te laten realiseren. Voorts vinden onderhandelingen plaats met de ontwikkelaar/bouwer van Wijnen om 28 eengezinswoningen en 40 appartementen te gaan bouwen in de as van het gebied, langs de reeds gebouwde vijver. Aan de Zaagmuldersweg wordt naar verwachting na de zomervakantie gestart met de bouw van het Kopland project. Het complex omvat 37 zelfstandige huurwoningen en bijbehorende ruimtes voor de zorg en therapie. Nijestee heeft de intentie om na oplevering van Het Kopland in 2017 aan de Zaagmuldersweg nog 15 eengezinswoningen en 40 appartementen in de sociale huur te realiseren. De nood heeft in dit geval geleid tot de deugt dat hiermee een grotere differentiatie in het toekomstige woningaanbod wordt gerealiseerd en het gebied definitief maakt.



De woonomgeving is zo mogelijk in de planning naar voren getrokken om de leefbaarheid voor de reeds zittende bewoners in een eerder stadium aantrekkelijker te maken. Zo functioneert de vijver al in optimaforma. Het binnenkort onthulde beeld aan de kopse kant, tegen het park aan, geeft hieraan een ruimtelijke 'afsluiting'.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De direct betrokken bewoners van het reeds bewoonde gedeelte van het project en de bewonersorganisatie Oosterparkwijk worden en zijn regelmatig geïnformeerd over de voortgang en wijzigingen in het plan.

Financiële consequenties

De totale uitvoeringskosten van het project De Velden zijn onder invloed van kostenstijgingen, rentewijzigingen ed (zie toelichting) geraamd op € 5.999.000,-, inclusief een geraamde rentebate van € 792.000 en exclusief de bijdrage aan de Reserve Grondzaken van € 995.000. De kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten van € 6.924.000,- en uit bijdragen van derden van € 72.000,-. De risico's zijn beperkt omdat alle gronden reeds door Nijestee zijn afgenomen. Het resultaat van het project wordt verrekend met de reserve Grondzaken.

Het beschikbare uitvoeringskrediet bedraagt € 5.723.000,-. Voor de periode tot en met 2016 zijn de nog te maken kosten, inclusief de aangegane verplichtingen, geraamd op € 4.950.000,- (exclusief de bijdrage aan de reserve Grondzaken). Dit vereist een wijziging in de gemeentebegroting 2015.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie De Velden 2014

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Herziene Grondexploitatie De Velden

Betrokken dienst(en) ROEZ
Soort wijziging Kredietverlaging
Tijdsplanning krediet 2015-2017

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Wonen - nieuwbouw	-773	-773	0
Totalen begrotingswijziging	-773	-773	0

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

De financiële risico's binnen dit project zijn gering. Als eventueel blijkt dat herontwikkeling van het gebied aan de orde is doordat de nog te realiseren fases niet ontwikkeld(kunnen) worden, zijn de kosten hiervan in eerste instantie voor Nijestee.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

**Herziening grondexploitatie 2014
De Velden (vm. Oosterparkstadion)**

Algemene gegevens

Complexnummer	8000310
Programmacategorie	Wonen
Projectleider	Tjerd van Riemsdijk
Planeconoom	Anet Deen
Versiedatum	22 september 2014

Gebiedsbegrenzing

Het exploitatiegebied Oosterparkstadion wordt begrensd door de Merelstraat aan de noordzijde, het Oosterpark aan de oostzijde, het Treslinghuis aan de zuidzijde en aan de westkant door de Zaagmuldersweg en het verzorgingstehuis Oosterparkheem.

Kaartje exploitatiegebied



Geheime bijlage ex art 25 - herziene grex De Velden rv bijlage (vm. . . .

Ruimtegebruik en (eventuele) verandering in ruimtegebruik

	Begroting 2014	Begroting 2012	Vershil
Bruto-oppervlakte	54.115 m2	54.115 m2	
<i>Te handhaven:</i>			
nvt	0 m2	0 m2	-
Subtotaal Te handhaven	0 m2	0 m2	-
Netto-oppervlakte	54.115 m2	54.115 m2	-
<i>Uitaeefbaar:</i>			
woningbouw	26.580 m2	26.580 m2	-
Subtotaal Uitaeefbaar	26.580 m2	26.580 m2	-
<i>Niet-uitaeefbaar:</i>			
verharding	14.440 m2	14.440 m2	-
groen	5.720 m2	5.720 m2	-
aansluiting park	5.850 m2	5.850 m2	-
water	1.525 m2	1.525 m2	-
Subtotaal Niet-uitaeefbaar	27.535 m2	27.535 m2	-
Totaal Netto-oppervlakte	54.115 m2	54.115 m2	-

Het ruimtegebruik is onveranderd.

Financiële gegevens

	Begroting 2014	Begroting 2012
Prijspeil	2014	2012
Rekenrente	3%*	3,8%
Index kosten	2%	3%
Index opbrengsten	2% vanaf 1-1-2017	2%
Resterende looptijd	5,5 jaar (1-7-2014 t/m 2019)	4,5 jaar (tot en met 2016)

*Rente: Hoewel de grondexploitatie een langere looptijd dan 5 jaar heeft, wordt het (lagere) percentage voor grondexploitatie met een kortere looptijd toegepast. Doordat de grondexploitatie een voordelig saldo kent, is er sprake van een rentebate. Om te voorkomen dat deze opbrengst te hoog wordt ingeschat, wordt het laagste percentage toegepast in de grondexploitatie.

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2014	€ 3,71 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2014	€ 6,70 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2014	€ 2,29 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 juli 2014	€ 0
Resultaatverwachting op 31 december 2019	€ 1,00 miljoen positief
Contante waarde per 1 januari 2015 bij eventueel verwacht tekort	N.v.t.
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting op 31 december 2016	€ 0,71 miljoen positief

Geheime bijlage ex art 25 - herziene grex De Velden rv bijlage (vm. . . .

Grondexploitatie 2014

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2014	Nog te realiseren vanaf 1-7-2014	Totaal t/m 2019
Verwerving	€ 1.134.000	€ -	€ 1.134.000
Sloopwerken	€ 315.000	€ -	€ 315.000
Bodemonderzoek/sanering	€ 23.000	€ 8.000	€ 31.000
Bouwrijpmaken	€ 835.000	€ -	€ 835.000
Woonrijpmaken	€ 1.032.000	€ 1.791.000	€ 2.823.000
Planontwikkelingskosten	€ 552.000	€ 227.000	€ 779.000
Voorbereiding en toezicht	€ 445.000	€ 413.000	€ 858.000
Exploitatielasten	€ 16.000	€ -	€ 16.000
Rente	€ 638.215-	€ 153.785-	€ 792.000-
Totale kosten	€ 3.713.785	€ 2.285.215	€ 5.999.000

Opbrengsten	Boekwaarde per 1-7-2014	Nog te realiseren vanaf 1-7-2014	Totaal t/m 2019
Grondopbrengsten	€ 6.923.600	€ -	€ 6.924.000
Overige (externe) bijdragen	€ 72.000	€ -	€ 72.000
Totaal opbrengsten	€ 6.995.600	€ -	€ 6.996.000

Geraamd exploitatieresultaat	€ 3.281.815	€ 2.285.215-	€ 997.000
Positief op eindwaarde 31-12-2019			

Afdracht reserve grondzaken	Boekwaarde per 1-7-2014	Nog te realiseren vanaf 1-7-2014	Totaal t/m 2019
Afdracht reserve grondzaken 2007	€ 1.000.000	€ -	€ 1.000.000
Afdracht reserve grondzaken 2009	€ 75.000	€ -	€ 75.000
Bijdrage uit reserve grondzaken 2010	€ 410.000-	€ -	€ 410.000-
Afdracht reserve grondzaken 2014	€ -	€ 330.000	€ 330.000
Totaal afdracht reserve grondzaken	€ 665.000	€ 330.000	€ 995.000

In de afgelopen jaren is er vanuit het project twee keer een afdracht aan de Reserve Grondzaken gedaan en bij de laatste herziening is hier een deel van weer terug in de grondexploitatie gebracht. Bij voorliggende herziening wordt opnieuw een afdracht aan de Reserve Grondzaken voorgesteld van € 330.000 omdat het geraamde resultaat verbeterd is ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie. Inclusief deze afdrachten is het geraamde resultaat budgettair neutraal.

Geheime bijlage ex art 25 - herziene grex De Velden rv bijlage (vm. . . .

Verschillenanalyse grondexploitatie 2014 versus grondexploitatie 2012

Kosten	Begroting 2014	Begroting 2012	Vershil
Verwerving	€ 1.134.000	€ 1.134.000	€ -
Sloopwerken	€ 315.000	€ 315.000	€ -
Bodemonderzoek/sanering	€ 31.000	€ 28.000	€ 3.000
Bouwrijpmaken	€ 835.000	€ 835.000	€ -
Woonrijpmaken	€ 2.823.000	€ 3.065.000	€ 242.000-
Planontwikkelingskosten	€ 779.000	€ 714.000	€ 65.000
Voorbereiding en toezicht	€ 858.000	€ 822.000	€ 36.000
Exploitatielasten	€ 16.000	€ 16.000	€ -
Rente	€ 792.000-	€ 641.000-	€ 151.000-
Totale kosten	€ 5.999.000	€ 6.288.000	€ 289.000-
Opbrengsten			
Grondopbrengsten	€ 6.924.000	€ 6.924.000	€ -
Overige (externe) bijdragen	€ 72.000	€ 72.000	€ -
Totaal opbrengsten	€ 6.996.000	€ 6.996.000	€ -
Geraamd exploitatieresultaat	€ 997.000	€ 708.000	€ 289.000
	Voordelig 31-12-2019	Voordelig 31-12-2016	
Afdracht reserve grondzaken			
Afdracht reserve grondzaken 2007	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ -
Afdracht reserve grondzaken 2009	€ 75.000	€ 75.000	€ -
Bijdrage uit reserve grondzaken 2010	€ 410.000-	€ 410.000-	€ -
Afdracht reserve grondzaken 2014	€ 330.000	€ -	€ 330.000
Totaal afdracht reserve grondzaken	€ 995.000	€ 665.000	€ 330.000

Toelichting op de kosten / relevante wijzigingen

Een aantal ontwikkelingen heeft geleid tot een verlaging van de geraamde kosten.

Ten eerste is de kostenstijging met 1% verlaagd, waardoor de kosten op eindwaarde lager uitkomen dan in voorgaande grondexploitatie.

Ten tweede heeft het Ingenieursbureau Gemeente Groningen (IGG) een nieuwe raming gemaakt van de kosten. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat alle woningen aaneengesloten gebouwd zouden worden en het hele terrein vervolgens woonrijp zou worden gemaakt. De omstandigheden van de afgelopen jaren vragen om het gefaseerd uitvoeren van het woonrijp maken. Het Ingenieursbureau Gemeente Groningen (IGG) heeft in de afgelopen periode opnieuw een inventarisatie gemaakt van de maatregelen die nog moeten worden uitgevoerd en hier een raming voor gemaakt. Deze raming is overgenomen in voorliggende grondexploitatie. De totale kosten worden nu lager ingeschat, dit heeft te maken met een goedkopere slijtlaag van de aan te leggen weg.

De over de afgelopen jaren gerekende prijsstijging van 3% is achteraf te hoog ingeschat.

Ten derde is de geraamde rente opbrengst hoger geworden door het verlengen van de looptijd (van 2016 naar 2019). Aan de andere kant nemen de geraamde planontwikkelingskosten toe door het verlengen van de looptijd.

Geheime bijlage ex art 25 - herziene grex De Velden rv bijlage (vm. . . .

Toelichting op de opbrengsten / relevante wijzigingen

De opbrengsten zijn niet gewijzigd.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet	Bedrag
RB 26 januari 2005	6g	Vorbereidingskrediet	€ 350.000
RB 28 september 2005	11	Uitvoeringskrediet	€ 5.997.000
RB 20 februari 2008	6h	herziene grondexploitatie	€ -
RB 20 oktober 2010	6e	herziene grondexploitatie	€ -
RB 28 november 2012	6e	geknipt uitvoeringskrediet	€ -624.000
Totaal verstrekt krediet			€ 5.723.000
Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2016, inclusief aangegane verplichtingen			€ 4.950.000
Benodigd aanvullend krediet tot en met 2016			€ -773.000

Tot op heden is de bijdrage aan de Reserve Grondzaken in het krediet opgenomen. Omdat dit niet correct is, wordt dat in voorliggend voorstel hersteld waardoor het benodigde krediet verlaagd kan worden.

Programmatische gegevens

Bij programmacategorie Wonen:

Woningen - begrote uitgifte in aantallen	nieuw aantal	oud aantal
2014-2019	0	0
Totaal aantal woningen	0	0

Toelichting op (eventueel) verschil

Binnen deze grondexploitatie is de gronduitgifte volledig gerealiseerd. De ontwikkelende partijen Nijestee en De Huismeesters de woningen hebben evenwel het programma (circa 300 woningen) nog niet volledig gerealiseerd. De verwachting is dat de bouw van de resterende woningen (circa 125) in de resterende looptijd wordt voltooid.

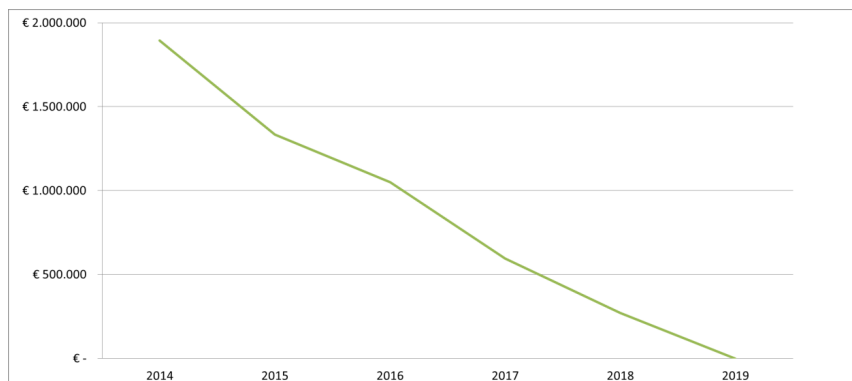
Geheime bijlage ex art 25 - herziene grex De Velden rv bijlage (vm. . . .

Belangrijkste kansen en risico's

De risico's binnen dit project zijn gering doordat de grondopbrengsten al zijn gerealiseerd en de uitvoering al voor meer dan de helft is gerealiseerd. Vertraging in het project leidt (zo lang de grondexploitatie nog niet is afgesloten) tot toename van de geraamde rente opbrengst.

Nijestee heeft het terrein afgenomen met de afspraak de woningen te realiseren waarna de gemeente het terrein woonrijp maakt. Als blijkt dat herontwikkeling van het gebied aan de orde is doordat de resterende fasen niet tot ontwikkeling komen, zijn de kosten hiervan in eerste instantie voor Nijestee.

Grafiek verloop boekwaarde



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk



Raadsvoorstel

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk**

Registratienr. 4814845 Steller/telnr. S. Burghgraef/ 3676224 Bijlagen 1

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	R. v.d. Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP544BedrWolddijk-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van december 2014, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Dit bestemmingsplan is een planologische correctie van een bedrijfsperceel met woning aan de Wolddijk. Het perceel ligt in het gebied waarvoor uw raad op 26 juni 2013 het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug heeft vastgesteld. In dit plan was de reeds aanwezige, legale woonfunctie achter in het bedrijfsgebouw op het perceel niet geregeld. Dit bestemmingsplan regelt alsnog de woonfunctie. Dit biedt zowel de bewoner, de eigenaar als de omwonenden optimale rechtszekerheid.

B&W-besluit d.d.: 3 februari 2015

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan is een planologische correctie van een bedrijfsperceel met woning aan de Wolddijk. Het perceel ligt in het gebied waarvoor de raad op 26 juni 2013 het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug heeft vastgesteld. In dit plan is de aanwezige, legale woonfunctie achter in het bedrijfsgebouw op het perceel niet geregeld. De woonfunctie is over het hoofd gezien omdat een in 1991 hiertoe verleende bouwvergunning aan het adres van het naastgelegen pand is gekoppeld. Het bedrijfsgebouw had toen nog geen zelfstandig adres. Inmiddels is aan het bedrijfspand een huisnummer gekoppeld. Doordat de woonfunctie bovendien in het achterste gedeelte van het gebouw aanwezig is, en dit vanaf de openbare weg niet is te zien, is het ook bij de inventarisatie in het veld niet opgemerkt. Zowel in het oude bestemmingsplan Buitengebied (1998) als in het recente plan Lintdorpen en Ruischerbrug is deze onherroepelijke bouwvergunning niet verwerkt.

Dit bestemmingsplan regelt alsnog de woonfunctie. Dit biedt zowel de bewoner, de eigenaar als de omwonenden optimale rechtszekerheid.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, van 10 oktober tot en met 20 november 2014. U bent hiervan per brief d.d. 17 september 2014, nr. 4597271 op de hoogte gesteld.

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 9 oktober 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. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Als uw raad met voorliggend voorstel instemt, is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten en afwegingen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Zie hiervoor.

Financiële consequenties

Voor de gemeente heeft het plan geen financiële consequenties, anders dan de plankosten. Het betreft een actualiseringsplan waarin geen ontwikkelingen zijn opgenomen waarvoor een exploitatieplan nodig is.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Als uw raad het bestemmingsplan vaststelt zal het bestemmingsplan zes 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,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

3
BIJLAGE

Bestemmingsplan
Bedrijfsperceel Wolddijk

versie vastgesteld

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Het perceel	7
Hoofdstuk 2	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	9
Hoofdstuk 3	Juridische toelichting	15
Hoofdstuk 4	Overleg	19
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid / exploitatie	21
Regels		23
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	25
Artikel 1	Begrippen	25
Artikel 2	Wijze van meten	32
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	33
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	35
Artikel 4	Bedrijf	35
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	40
Artikel 8	Algemene bouwregels	41
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	42
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 11	Overgangsrecht	45
Artikel 12	Slotregel	46
Bijlagen bij de regels		47
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	49
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	61

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

vastgesteld
gemeente Groningen - Bedrijfsperceel Wolddijk

4

Toelichting

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 1 Het perceel

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een planologische correctie van een bedrijfsperceel aan de Wolddijk 169. Het perceel ligt in het gebied waarvoor de raad op 26 juni 2013 het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug heeft vastgesteld. In dit plan is de aanwezige woonfunctie achter in het bedrijfsgebouw op het perceel niet geregeld. Deze functie is in 1991 mogelijk gemaakt via een bouwvergunning door toepassing van een artikel 19-procedure onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (vrijstelling van het bestemmingsplan). Zowel in het oude bestemmingsplan Buitengebied (1998) als in het recente plan Lintdorpen en Ruischerbrug is deze onherroepelijke bouwvergunning niet verwerkt. De woonfunctie is over het hoofd gezien omdat de verleende bouwvergunning aan het adres van het naastgelegen pand is gekoppeld. Het bedrijfsgebouw had toen nog geen zelfstandig adres. Inmiddels is aan het bedrijfspand een huisnummer gekoppeld. Doordat de woonfunctie bovendien in het achterste gedeelte van het gebouw aanwezig is, is het ook bij de inventarisatie in het veld niet opgemerkt. De achterzijde is vanaf de openbare weg niet te zien.

Door een handhavingsverzoek van een omwonende is de ommissie aan het licht gekomen. Omdat het overgangsrecht hier niet van toepassing is en een Wabo-procedure niet gevoerd kan worden omdat dit (in de vorm van de artikel 19-vrijstelling) al eens gedaan is en daarmee destijds een onherroepelijke bouwvergunning tot stand is gekomen, regelt dit bestemmingsplan alsnog de woonfunctie. Dit biedt zowel de bewoner, de eigenaar als de omwonenden optimale rechtszekerheid.

Dit bestemmingsplan voor het bedrijfsperceel aan de Wolddijk vervangt na vaststelling dit deel van het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug.

1.2 De functies

Op onderhavig perceel, gesitueerd aan de westzijde van de Wolddijk, staat het bedrijfsgebouw van een voormalige zuurkoolfabriek. Inmiddels zijn er door de jaren heen verschillende bedrijven in het gebouw gevestigd geweest. Momenteel wordt het gebouw gebruikt als kantoor voor een dienstverlenend bedrijf. Dit is in milieuhygiënische zin een licht bedrijf dat niet botst met de woonfunctie. Dit, en ook het vorige bestemmingsplan, staat bedrijven in categorie 1- en 2-bedrijven toe (zie ook paragraaf 2.4). Het huidige bedrijf valt binnen deze milieucategorie.

De woonfunctie bevindt zich in het meest westelijk deel van het gebouw. Het gaat om een zelfstandige woning die niet noodzakelijkerwijs een relatie met het bedrijf hoeft te hebben, zoals wel het geval is bij een bedrijfswoning. In het vrijstellingsbesluit uit 1991 is geen sprake van een functionele relatie tussen woning en bedrijf.

Het uitgangspunt is dat in dit bestemmingsplan het wonen conform het feitelijke gebruik een permanente bestemming krijgt, maar dat de ruimte in de toekomst, mocht daar behoefte aan zijn, ook weer bij de bedrijfsruimte getrokken kan worden. Voor de volledigheid is het hele perceel meegenomen in dit bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming uit het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan is intact gelaten. Hier is aan toegevoegd dat in het westelijk deel van het gebouw een woning aanwezig mag zijn. De woning is hiermee planologisch geregeld.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk



Omgeving plangebied

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 2 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op het effect van de woonbestemming op de omgeving aan de hand van de omgevingsaspecten archeologie, ecologie, water en milieu. Omdat dit plan slechts de bestaande en in 1991 vergunde situatie planologisch regelt, is een korte beschrijving per aspect voldoende.

2.1 Archeologie

Archeologisch-landschappelijk gezien maakt Noorderhoogebrug deel uit van het wierdengebied, meer specifiek de Koningslaagte. Delen van dit gebied hebben een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, omdat hier archeologische waarden verwacht kunnen worden die samenhangen met het wierdenlandschap. Dit kunnen kleinere, overslibde wierden zijn of bewoningsplekken langs de geulen die zich door het gebied slingerden en het gebied afwaterden in tijden dat de zee zich terugtrok, en waarlangs het zeewater op gezette tijden zich in omgekeerde richting ook weer opdrong. Langs de Wolddijk liggen boerderijplaatsen met bijgebouwen, die op de kadastrale kaart van 1830 ingetekend staan. Deze zijn inmiddels vaak niet meer in gebruik als boerenplaatsen.

Het bedrijfsperceel aan de Wolddijk is van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 voorzien vanwege een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier kunnen zich (nog niet ontdekte) vindplaatsen bevinden. Bovendien grenst het bedrijfsperceel aan de dorpskern waar eveneens sprake is van een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten.

Aan de dubbelbestemmingen zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden gekoppeld, die de archeologische waarden beschermen. Er geldt een uitzondering op de vergunningplicht voor 200 vierkante meter oppervlakte en 30 cm diepte.

Archeologische resten kunnen zich hier namelijk zeer dicht onder het maaiveld bevinden. De 200 vierkante meter is gebaseerd op de aard van de vindplaatsen. Een ingreep in de bodem met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter zou de sporen van een enkele vindplaats al compleet kunnen vernietigen.

2.2 Ecologie

Het bedrijfsperceel ligt aan de noordostrand van de stad en vormt de directe grens met het open landschap en kleiweidegebied: de Koningslaagte. De Koningslaagte heeft de status van Ecologische Hoofdstructuur. De bebouwing van de Wolddijk heeft duidelijk een dorpskarakter. Er is weinig nieuwbouw en veel huizen hebben nog traditionele pannendaken.

Ecologische waarden

De Koningslaagte kenmerkt zich, vooral door de bewust ingezette vernatting van de afgelopen jaren, als waardevol weidevogelgebied met in de zomer grutto's, tureluurs, graspiepers, kievieten, slobenden, zomertalingen en knobbelzwanen en 's winters grote aantallen goudplevieren, kemphanen, smienten en wintertalingen. Recent zijn ook zeldzame soorten als de waterspitsmuis en poelkikker in dit gebied aangetroffen die vooral in sloten met rijke oever- en watervegetaties leven. De graslanden geven verder ruimte aan graslandvlinders, hazen, marters, verschillende muizensoorten, egel en zelfs incidenteel reeën.

Een groot deel van het weidegebied is in beheer bij Stichting Groninger landschap. In en rond de bebouwing van woonhuizen en boerderijen zijn verder soorten als huis- en boerenzwaluw, kerkuil en ransuil, ringmus en huismus aan te treffen.

In houtige begroeiingen van aansluitingen van wegen en in de ecologische structuur vinden we algemene soorten van landschappelijke bosjes met soorten als ree, buizerd, bunzing, egel, wezel, steenmarter en verschillende muizensoorten.

Verschillende vleermuissoorten als ruige dwergvleermuis en water- en meervleermuis gebruiken de boomstructuren en/of waterstructuren als foerageerplek en trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones zijn van groot belang.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Waterstructuur

Langs de Wolddijk komen geen grotere waterstructuren voor. Het gaat voornamelijk om sloten. In deze sloten zijn beperkte voortplantingsmogelijkheden voor vissen en watervogels. Voor verschillende libellen en amfibieën vormt het echter een belangrijke leefplaats. In dat laatste geval kunnen we denken aan kleine watersalamanders, bastaardkikkers, bruine kikkers en zelfs de zeldzame poelkikker. Voor het weidegebied wordt gestreefd naar een hogere waterkwaliteit. Beperken en voorkomen van kunstmestuitgifte, versterken van doorzicht, doorstroming, ondergedoken waterplanten en het ontwikkelen van ecologische oevers als ook hogere waterstanden zijn daarvoor van belang.

Overige aandachtspunten

Het lintdorp kenmerkt zich onder andere door pannendaken en schuren. Mussen, ringmussen, huiskwaluwen en boerenzwaluwen kunnen hier broedkolonies vormen. Ook vleermuizen kunnen in spouwen en andere holle ruimten verblijfplaatsen hebben. Bij verlies van nest- en verblijfplaatsen is compensatie van belang. Nestplekken van de ransuil zijn eveneens beschermd.

Wet en regelgeving

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek worden ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de Flora- en faunawet als ook het stedelijke ecologische beleid. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur- Koningslaagte bedraagt gemiddeld 100 - 300 meter. De afstand tot Natura 2000 gebied Leekstermeer bedraagt circa 7 kilometer. Omdat dit bestemmingsplan slechts een bestaande functie regelt zijn er geen ecologische waarden in het geding en is nader onderzoek niet nodig.

2.3 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. Noorderhoogebrug ligt in het beheersgebied van Waterschap Noorderzijlvest.

Het oppervlaktewater in Noorderhoogebrug voert in twee richtingen af. Het gebied ten oosten van de Wolddijk watert af in noordelijke richting. Het gebied ten westen van de Wolddijk voert af in zuidwestelijke richting en loost rechtstreeks op het Van Starckenborghkanaal dat onderdeel is van de Electraboezem.

Omdat dit bestemmingsplan slechts de bestaande woonfunctie regelt is nader onderzoek naar het effect op het watersysteem niet nodig. Er vindt geen ruimtelijke ingreep plaats en de hoeveelheid oppervlakteverharding neemt niet toe.

2.4 Milieu

Over het algemeen zijn de volgende milieuaspecten relevant zijn voor conserverende bestemmingsplannen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

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.

Langs de Wolddijk komt van oudsher bedrijvigheid naast de woonfunctie voor. Het gaat om kleinschalige, lichte bedrijven, die goed samengaan met de woonfunctie. Ook het dienstverlenend bedrijf in dit bestemmingsplan valt in de categorieën 1 en/of 2, conform de brochure van de VNG in Bedrijven en milieuzonering. Bedrijven uit een hogere categorie zijn hier niet toegestaan. Ook in de omgeving staan geen bedrijven die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen. Voor het planologisch vastleggen van de woonfunctie zijn geen belemmeringen aanwezig.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

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.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug is het volgende geconcludeerd over het aspect wegverkeerslawaaï:

In en langs het plangebied liggen zoneplichtigewegen zoals de Noordzeeweg, Winsumerweg, Rijksweg, Beneluxweg, Middelberterweg en Driebondsweg. Alle zoneplichtigewegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege deze wegen 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. Deze wet heeft echter geen gevolgen voor een bestaande situatie, zoals hier het geval is. Een maatregel om het wegverkeerslawaaï te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

Effecten van andere geluidbronnen (industrie- en spoorweglawaaï) zijn hier niet aan de orde.

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 het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug (2013) 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.

Uit de berekeningen is gebleken dat de onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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 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 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). Voor hogedruk aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB, 2011). Op dit moment wordt een nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV) voor de Basisnetten Weg, Spoor en Water.

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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Voor het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug is in 2012 een risico-inventarisatie uitgevoerd. De studie is in het losse, bij dit bestemmingsplan behorend, Bijlagenboek Omgevingsaspecten opgenomen. Uit de inventarisatie blijkt dat er voor het bedrijfsperceel aan de Wolddijk de volgende risicobronnen aanwezig zijn.

- weg: Provinciale weg N370 (Noorderhoogebrug),
- weg: Provinciale weg N361 (Noorderhoogebrug),
- buisleiding: Hogedruk aardgasleiding N-507-31 (Noorderhoogebrug),
- weg: Provinciale weg N46 (Noorderhoogebrug en Buitengebied),
- water: Van Starckenborghkanaal (Noorderhoogebrug),
- water: Eemskanaal (Lintbebouwing en Buitengebied).

Voor deze risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico. Daarnaast kan vermeld worden dat er geen objecten voor verminderd zelfredzame personen in de zogenaamde 30-meterzone (het plasbrandaandachtsgebied (PAG)) zijn geprojecteerd.

Voor het groepsrisico geldt dat deze voor de provinciale wegen N360, N361 en de N46 recentelijk zijn onderzocht (bestemmingsplan 'Lewenborg-Ruischerwaard' en bestemmingsplan 'De Hunze-van Starckenborgh'). Gebleken is dat het groepsrisico past binnen het wettelijke kader en de oriëntatiewaarde (OW) niet wordt overschreden. Voor het Van Starckenborghkanaal geldt dat uit onderzoek (2008) het groepsrisico in de huidige situatie laag is en onder de oriëntatiewaarde blijft.

Het groepsrisico van de hogedruk aardgasleiding ligt geheel beneden de oriëntatiewaarde. Ook geldt dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde en dat het groepsrisico dusdanig laag is dat de FN-curve niet zichtbaar is.

De regionale brandweer heeft in dit kader uit beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid' voor het plangebied van het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug het volgende geconstateerd: Uit de beoordeling van het aspect bereikbaarheid blijkt, dat het plangebied over het algemeen tweezijdig bereikbaar is, maar dat door de ligging in het buitengebied over het algemeen een lange opkomsttijd geldt. Ten aanzien van het aspect bluswatervoorzieningen kan de brandweer niet optimaal beschikken over bluswater. Primaire bluswatervoorzieningen zijn niet of nauwelijks aanwezig. Hierdoor is voor het bestrijden van grote incidenten ondersteuning benodigd en daarvoor geldt een opkomsttijd van minimaal een half uur. Dit beperkt de mogelijkheden voor het snel en effectief bestrijden van incidenten.

Uit beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Daarnaast biedt het plangebied voldoende vluchtwegen om het gebied te verlaten. Door de ligging van het plangebied in het buitengebied bevindt het plan zich deels niet in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bodem

In dit bestemmingsplan voor het bedrijfsperceel aan de Wolddijk wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er is geen sprake van een ruimtelijke ingreep. De locatie en de omgeving zijn, volgens de bodemfunctiekaart, voornamelijk bestemd voor de functies: wonen met tuin, landbouw en oppervlaktewater. 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.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in het plangebied een diffuse

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

bodemverontreiniging voorkomt ten aanzien van lood en PAK's waarbij de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit onder de zogenaamde 'Maximale Waarde Wonen' blijft. Bij het eventueel 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 bodemkwaliteit aan de Wolddijk voldoet aan de normen die gekoppeld zijn aan de gebruiksvormen bedrijvigheid en wonen.

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 als dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels moeten zijn opgenomen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk 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 (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:500. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

3.2 Toelichting op de artikelen

3.2.1 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 Bedrijf

In lintbebouwing is van oudsher relatief veel bedrijvigheid aanwezig. Vaak zijn dit historisch gegroeide situaties waarin bedrijven en de woonfunctie naast elkaar zijn gelegen. Zo ook aan de Wolddijk. Het betreffend bedrijfsperceel ligt meteen achter de woonbebouwing. Daarom is, om overlast te voorkomen, in principe alleen bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Het college kan besluiten om hiervan af te wijken (lid 4.6) onder voorwaarde dat een bedrijf uit een hogere categorie, qua milieueffecten, vergelijkbaar is met een categorie 1- of 2-bedrijf.

Op het woongedeelte van het pand zijn twee aanduidingen gelegd: 'wonen' en 'bedrijfswooning'. Hiermee is het huidige gebruik geregeld, waarbij er geen relatie tussen de woning en het bedrijfs gedeelte bestaat. Maar als deze relatie in de toekomst, bijvoorbeeld door verkoop van het gehele pand, wel weer ontstaat is er geen bestemmingswijziging nodig.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 betreft de gebieden met een hoge archeologische verwachting. Hier kunnen zich (nog niet ontdekte) vindplaatsen bevinden. Het bedrijfsperceel maakt deel uit van het wierdengebied ten westen van Noorderhoogebrug.

Aan de dubbelbestemming zijn bouwregels en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, die de archeologische waarden beschermen. Het gebied heeft een vrijstelling van 200 m² oppervlakte en 30 cm diepte. Archeologische resten kunnen zich hier namelijk zeer dicht onder het maaiveld bevinden. De vrijstelling van 200 m² is gebaseerd op de aard van de vindplaatsen. Een ingreep in de bodem met een oppervlakte van meer 200 m² zou een potentiële vindplaats al compleet kunnen vernietigen.

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 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.

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.

Algemene regels

Artikel 6 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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

Artikel 8 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 te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m² oppervlakte) in stand te laten. Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen. 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 9 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 a wordt de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing verklaard.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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 11 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 12 Slotregel

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

3.2.2 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*.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

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.

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 4.6 Afwijken van de gebruiksregels, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2).

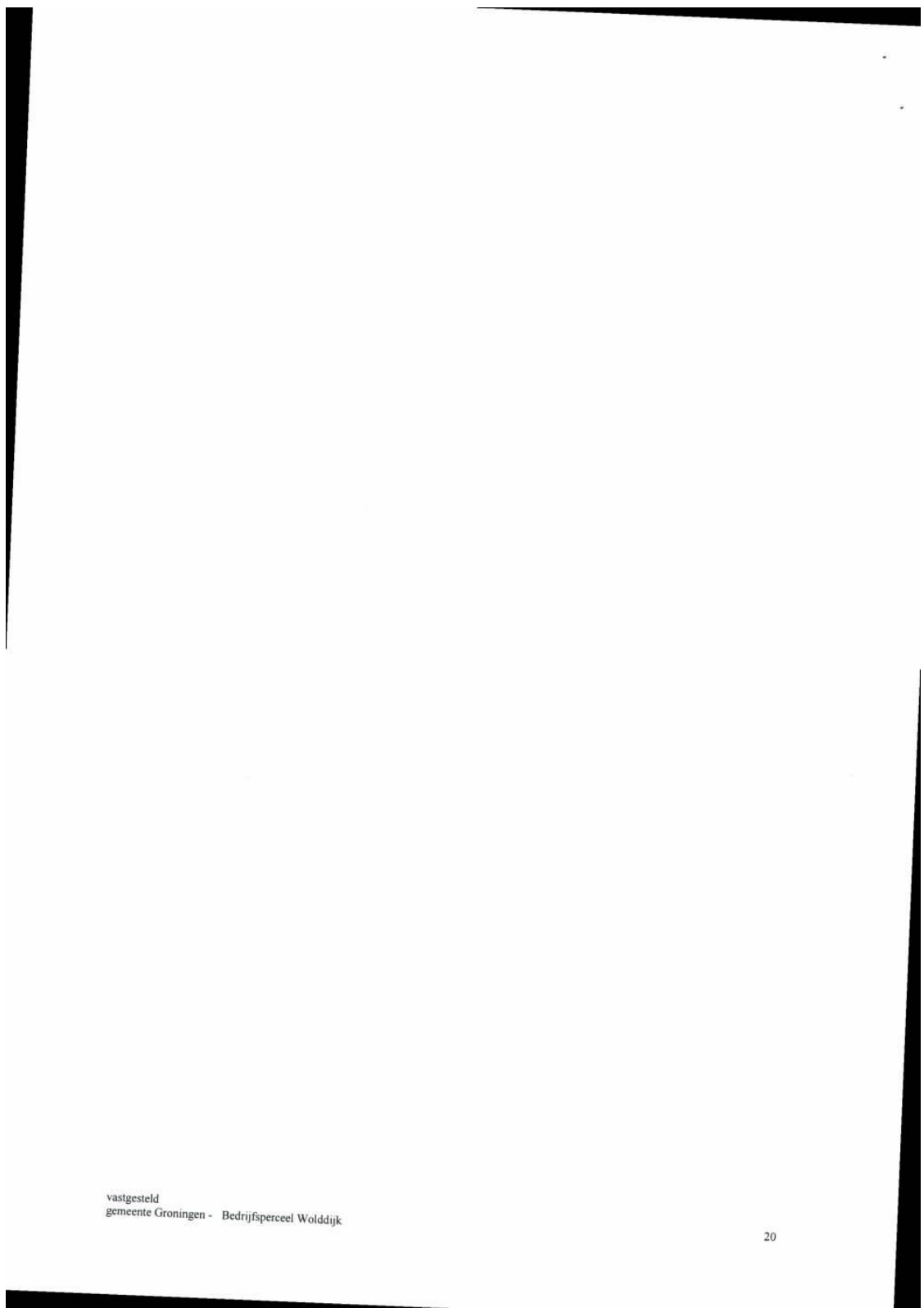
Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 4 Overleg

Toen aan het licht kwam dat de woning op het bedrijfsperceel van een planologische regeling moest worden voorzien is dit met de direct omwonende gecommuniceerd. Hierdoor kan de gebruikelijke inspraakronde worden overgeslagen en worden de betrokkenen en omwonenden op de hoogte gehouden van de voortgang van het bestemmingsplan volgens de bestemmingsplanprocedure. Nadat het college het ontwerp had vrijgegeven voor de eerste tervisielegging ontstond de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Deze gelegenheid heeft plaatsgevonden in de periode van 10 oktober tot en met 20 november 2014. Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn de wettelijk verplichte overleginstanties (waterschap en provincie) gevraagd op het plan te reageren. Beide instanties hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk



vastgesteld
gemeente Groningen - Bedrijfsperceel Wolddijk

20

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid / exploitatie

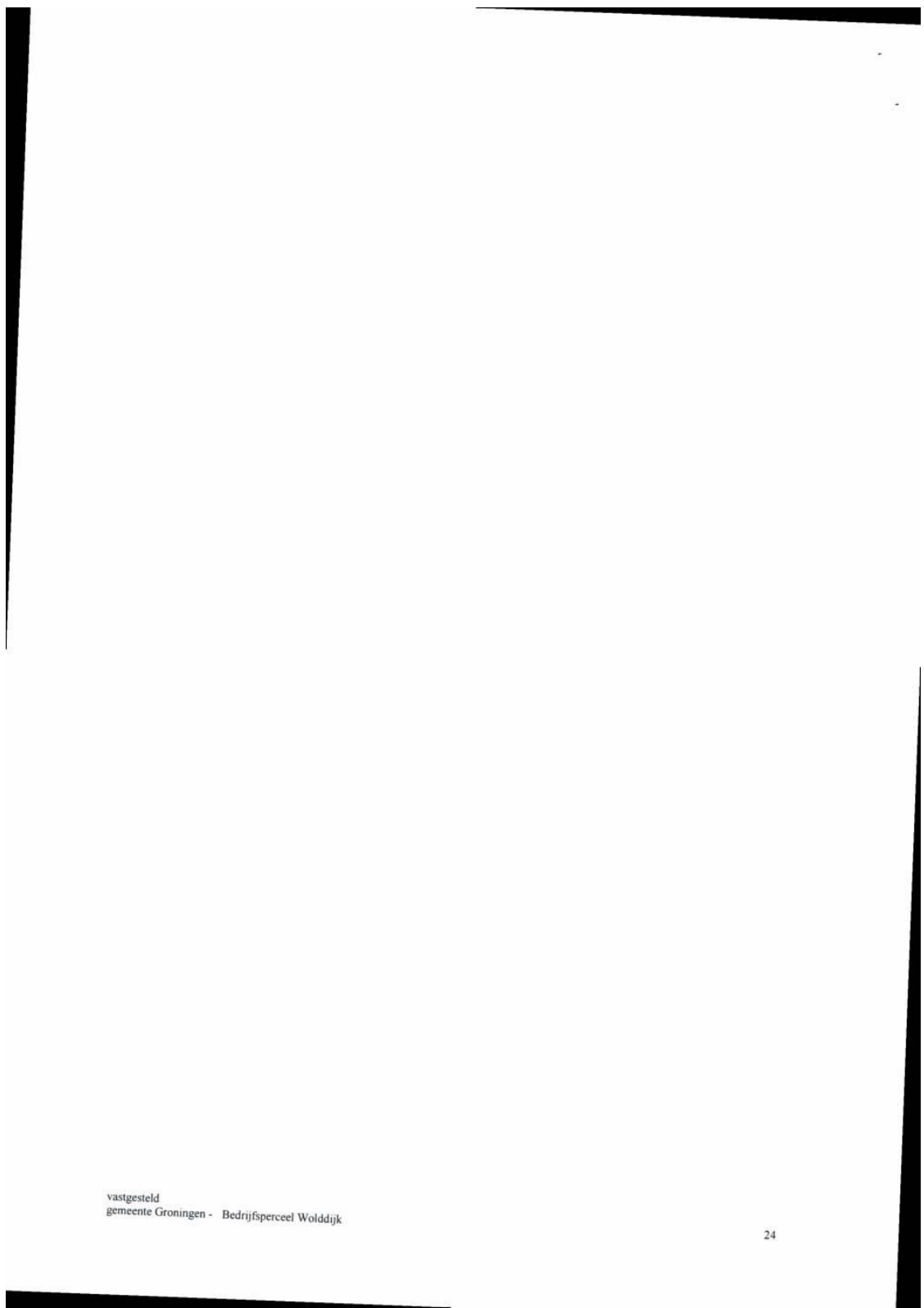
Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk heeft echter betrekking op een reeds bebouwd 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 gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Regels

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk



vastgesteld
gemeente Groningen - Bedrijfsperceel Wolddijk

24

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP544BedrWolddijk-ow01 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 Bedrijfsperceel Wolddijk, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP544BedrWolddijk-ow01.
- 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 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.10 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.11 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

- 1.12 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.13 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.14 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.15 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.
- 1.16 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.
- 1.17 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.18 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.19 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.20 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.21 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

- 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 **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.
- 1.24 **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.
- 1.25 **bestaand:**
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.26 **bodemingrepen:**
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.27 **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.
- 1.28 **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 **dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

- 1.32 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.
- 1.33 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.
- 1.34 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.
- 1.35 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.36 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.37 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.
- 1.38 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.39 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.
- 1.40 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.
- 1.41 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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

- 1.42 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.
- 1.43 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.44 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.46 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.
- 1.47 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.48 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.49 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.
- 1.50 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.51 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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

- 1.52 peil:
- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.53 prostitutie:
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.54 recreatieve bewoning:
- de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.
- 1.55 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.
- 1.56 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.
- 1.57 stacaravan:
- een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.
- 1.58 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.
- 1.59 standplaats voor woonwagons:
- 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.
- 1.60 voorerfgebied:
- erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

- 1.61 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.
- 1.62 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.
- 1.63 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.64 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.
- 1.65 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

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
- c. geprojecteerd.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'wonen, met dien verstande dat logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de (bedrijfs)woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- e. ondergeschikte detailhandel;
- f. additionele voorzieningen.

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.
- b. De goothoogte en bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goothoogte en bouwhoogte 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 terreinafscheidings mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige 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 verblijfsituatie;
- 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 3.2.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

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 bouwhoogte met maximaal 3 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 verblijfsituatie;
- 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming, 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 ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan detailhandel als bedoeld onder lid 4.1 onder e;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' en/of 'wonen';
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf, anders dan als bedoeld onder lid 4.1 onder d.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder a. juncto lid 4.1 onder a voor de vestiging van:

- a. 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, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wonen-werken.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 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.

5.2 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 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.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 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.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 5.4.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

5.5.1 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.

5.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 5.5.1 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 0,30 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.

5.5.3 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 blijkens 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.

5.6 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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Artikel 7 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;
- 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 voor standplaatsen voor woonwagens.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Woningssplitsing

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.2 Afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1:
 - a. mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
 1. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

8.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 8.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 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 in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Artikel 9 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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 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 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 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.

10.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 10.1 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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk.

Bijlagen bij de regels

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

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
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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	Veevoerbakkerijen:		
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 cacao-bonen 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	
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van		

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
181	141		bont 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 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
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 Z
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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 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	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
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:		

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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 productenfabrieken 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, koudbandwalsen 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-metaalwalsen, -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 producten 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	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
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	- metaalharderen	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten 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	- emaileren	3.2	

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
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 kantoor machines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- 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	-		
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 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
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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 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), 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	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW	2	

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
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 veevoerders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders 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, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	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 olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
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
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en	

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			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	- erten, 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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
72	58, 63	B	Datacentra	2
73 731	72 721	-	Speur- en ontwikkelingswerk 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	- oplosmiddel terugwinning	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	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

- niet van toepassing of niet relevant
 < kleiner dan u. uur

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

>=	groter dan of gelijk aan	d.	dag
cat.	categorie	w.	week
e.d.	en dergelijke	j.	jaar
kl.	klasse	Z	zoneringplichtig
n.e.g.	niet elders genoemd		
o.c.	opslagcapaciteit		
p.c.	produktiecapaciteit		
p.o	produktieoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

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 kopieerinstallaties	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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk



Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Raadsvoorstel



Onderwerp **Wijziging welstandsnota 'Welstandkader Binnenstad'**

Registratienr. 4827129 Steller/telnr. J. Schweigman/ 8111 Bijlagen 3

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadsc commissie	Ruimte&Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de wijziging van de Welstandsnota Groningen 2008 door invoeging van het 'Welstandskader Binnenstad' vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na die van bekendmaking;
- II. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeenteblad;
- III. het Verslag inspraak Ontwerp-wijziging Welstandsnota 'Welstandskader Binnenstad' vast te stellen.

Samenvatting

In 2012 tot 2014 is er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad. In de uitgangspuntennotie (Juni 2012) is gesteld dat de cultuurhistorische waarden van de binnenstad beter geborgd moeten worden, die recht doen aan de aanwijzing als beschermd stadsgezicht. In de uitwerking is gebleken dat voor een deel het bestemmingsplan het passende instrument is, maar voor een aantal aspecten niet. Daarom is er voor gekozen gelijktijdig te starten met twee andere documenten om het vraagstuk goed en volledig te kunnen vertalen in nieuw beleid;

- een uitgebreidere welstandsnota die meer nadruk legt op de aanwezige karakteristieken
- de aanwijzing van een aantal nieuwe monumenten.

In de raadsvergadering van 26 november 2014 is het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Dit raadsvoorstel betreft het Welstandskader Binnenstad.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is gesteld dat de binnenstad een hoge prioriteit heeft als het gaat om sturing op kwaliteit. Het Welstandskader Binnenstad is een instrument voor de beoordeling van bouwplannen, als aanvulling op de Algemene Groninger Criteria uit de Welstandsnota. Dit welstandskader geeft een aantal nadere richtlijnen, specifiek gericht op de binnenstad.. Daarnaast beschrijft dit Welstandskader de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad, als ondersteuning bij het toepassen van deze richtlijnen.

Het Welstandskader Binnenstad heeft in mei/juni 2014 ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie binnengekomen. Daarin is er waardering uitgesproken voor de koerswijziging en de opzet van het nieuwe bestemmingsplan, de aanwijzing van de monumenten-light en het nieuwe welstandskader. Er zijn nog enkele vragen over formuleringen in het voorliggende welstandskader, met voorstellen voor aanpassingen. Deze zijn deels overgenomen. Op een viertal plekken zijn toelichtende teksten in het Welstandskader aangepast. Inhoudelijk is het kader niet gewijzigd. Uw raad wordt nu voorgesteld het Welstandskader Binnenstad vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 3 februari 2015

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In de nota Ruimtelijke kwaliteit zijn de kaders weergegeven voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Daarbij is vastgelegd in welke gebieden we hoge kwaliteit blijven nastreven en waar we meer ruimte bieden voor initiatieven. In die gebieden regelen we als overheid dan minder. Voor de Binnenstad is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit als ambitie vastgelegd 'zorgvuldig-prioriteit'. Onder het gebied Binnenstad valt de binnenstad gelegen binnen de diepen en het deel tussen de A en de Westerhaven/Westersingel. De ambitie 'zorgvuldig-prioriteit' betekent dat de ruimtelijke kwaliteit in de Binnenstad hoge prioriteit krijgt. We wegen belangen zeer zorgvuldig af. Ingrepen moeten bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Onze inzet in de Binnenstad is proactief.

Het welstandskader Binnenstad geeft een nadere invulling aan de ambitie 'zorgvuldig-prioriteit'. Samen met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad in december 2014 krijgt de ambitie dan op twee manieren concreet vorm.

Het doel van het Welstandskader Binnenstad is om een goed hanteerbaar instrument te bieden voor de beoordeling van bouwplannen in de Binnenstad. Daarmee willen we de kwaliteiten van de historische Binnenstad beter beschermen. Hiermee geven we invulling aan de aanwijzing van de Binnenstad als beschermd stadsgezicht. Daarnaast moet het Welstandskader Binnenstad een handreiking zijn naar de initiatiefnemer van een bouwplan. Het scheidt duidelijkheid in de verwachtingen, die de gemeente heeft. Verwachtingen betreffende de kennis van de initiatiefnemer van de bouwlocatie en haar directe omgeving (de context). En verwachtingen betreffende het welstandsniveau van het bouwplan. Bovendien hopen we dat dit welstandskader de initiatiefnemer inspireert bij het ontwikkelen van zijn bouwplan.

Op 8 april 2014 hebben wij besloten het concept Welstandskader Binnenstad ter inzage te leggen. Hiervan is op 15 mei 2014 in de Groninger Gezinsbode en op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl/Stadsberichten kennis gegeven. Het concept Welstandskader Binnenstad heeft van mei 2014 tot en met juni 2014 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één schriftelijke inspraakreactie ingediend. Deze reactie is deels verwerkt in het Welstandskader Binnenstad.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de ingekomen inspraakreactie aan u bekend.

Kader

Kader voor dit raadsvoorstel is de uitgangspuntennotitie die is vastgesteld bij de start van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Binnenstad ('Op weg naar een nieuw bestemmingsplan Binnenstad', juni 2012). Daarnaast past het voorstel in de voorgenomen beleidsuitwerkingen, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit. Later dit jaar zal een algehele herziening van de Welstandsnota 2008 plaatsvinden.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad is er met de motie "zet tuin op de kaart" aandacht gevraagd voor het bestaande groen in de binnenstad. Wij hebben toen toegezegd te onderzoeken hoe groen in ontwikkelingen onder da aandacht kan worden gebracht en gestimuleerd. Voor de zomer zullen wij uw raad informeren hoe wij hier invulling aan willen geven.

Argumenten en afwegingen

Het Welstandskader Binnenstad

Om de kwaliteiten van de historische binnenstad beter te beschermen zijn in het Welstandskader Binnenstad gebiedsspecifieke richtlijnen opgenomen, als aanvulling op de Algemene Groninger Criteria uit de Welstandsnota.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

De Algemene Groninger Criteria zijn:

1. Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan).
2. De schaal van het bouwwerk past bij de bouwopgave en bij de context, waarin men het realiseert. Bij nieuw- of verbouw binnen een bestaande (monumentale) context bestaat een duidelijk idee over de samenhang tussen de verschillende delen.
3. Men voert het bouwwerk consequent uit in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking passen bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

De gebiedsspecifieke richtlijnen voor de Binnenstad zijn:

1. Zorgvuldige omgang met de historisch gegroeide verkaveling en korrelgrootte en de positie daarvan in de stedenbouwkundige structuur;
2. Zorgvuldige omgang met schaal, compositie en materiaal;
3. Toekomstbestendige kwaliteit ten aanzien van constructie, materiaal en details.

In het eerste deel van het bijgevoegde Welstandskader worden bovenstaande richtlijnen specifiek toegelicht. Hiermee komen de eerder in 2013 vastgestelde aangescherpte gebiedsspecifieke richtlijnen voor de Binnenstad te vervallen (deze waren destijds vastgesteld in combinatie met de start van de aanpassing van het bestemmingsplan voor de Binnenstad).

Het tweede deel van het Welstandskader geeft een beeld van de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad, als ondersteuning bij het toepassen van bovenstaande richtlijnen. Hiervoor is de binnenstad opgedeeld in een 13-tal deelgebieden, gebaseerd op de overeenkomsten in de ontwikkelingsgeschiedenis.

Per deelgebied beschrijven we kort de ontwikkelingsgeschiedenis, gevolgd door de meest relevante ruimtelijke karakteristieken, zoals bijvoorbeeld de stedenbouwkundige structuur van het stratenpatroon, de hiërarchie van de openbare ruimtes, verkavelingsstructuren en korrelmaten.

Daarnaast benoemen we per deelgebied een aantal relevante aandachtspunten zoals bijvoorbeeld:

- bijzondere omgang met rooilijnen;
- aanwezigheid van bijzondere ensembles;
- relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte (bijv. opgetilde begane gronden, bordestappen, souterrains en bijzondere plinten);
- hiërarchie in verdiepingshoogten, gevelgeleding en afwerking gevelbeëindiging aan de bovenzijde;
- materialisering en detaillering;
- transformatierichtingen, voor zover van belang voor de advisering op welstand.

Aanpassingen aan het Welstandskader Binnenstad n.a.v. inspraakreactie

Van de gelegenheid om in te spreken is gebruik gemaakt door een organisatie. De ingediende inspraakreactie is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. De reactie is op 26 juni 2014 ontvangen en dus tijdig ingediend. Voor de gegevens van de inspreker verwijzen wij naar het los bijgevoegde document.

Inspreker brengt een aantal punten in. Voor een deel gaan die over het algemene deel van de welstandsnota, dat voor de gebruiksvriendelijkheid van het Welstandskader Binnenstad is opgenomen. De gehele welstandsnota wordt binnenkort geactualiseerd en deze punten worden daarin betrokken.

Daarnaast vraagt de inspreker op veel punten om verduidelijking van begrippen of zinsneden. Voor de precieze inhoud van de inspraakreactie wordt verwezen naar het bijgevoegde Verslag inspraak ontwerp-wijziging welstandsnota Welstandskader Binnenstad (januari 2015). Bij vier punten is de inspraakreactie overgenomen en zijn aanpassingen gedaan in de tekst van het Welstandskader Binnenstad. Daarbij gaat het in alle gevallen om tekstuele aanpassingen in toelichtende teksten en niet om fundamentele wijzigingen in de richtlijnen zelf.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

De vier gevallen betreffen:

1. Het aanpassen van de zin over het motiveren van de manier van omgaan met schaal en compositie. Het is inspreker niet duidelijk waarom bij een nieuw bouwdeel, in tegenstelling tot een nieuwe beëindiging, een variatie op een dakverdieping of een kroon, gemotiveerd moet worden hoe is omgegaan met schaal en compositie. Inspreker wil graag verduidelijking van deze zin.

Reactie:

Wij stellen voor de zinsopbouw aan te passen. Omdat een beëindiging van een gebouw per definitie in relatie staat tot het gebouw en dat bij een nieuw bouwdeel opnieuw gedefiniëerd moet worden is er een verschil in motivering. De zin is zo aangepast dat dit duidelijk uit de tekst blijkt.

2. Het aanpassen van de formulering van de alinea over de 'eigentijdse stijl'. Inspreker heeft moeite met de alinea over de 'eigentijdse stijl'. Inspreker stelt voor de passages over de zichtbaarheid van de relatie op het schaalniveau van gebouw- en geveldelen en de relatie van bouwplan en maaiveld duidelijker te formuleren met een toelichting.

Reactie:

Wij zijn van mening dat de formulering inderdaad kan worden verbeterd. De formulering is zo aangepast dat een nadere toelichting naar onze mening niet meer noodzakelijk is.

3. Het vervangen van de termen winkel en woonstraat. Inspreker vraagt zich af waarom wordt gesproken over de transformatie van winkel naar woonstraat terwijl het bestemmingsplan dat niet mogelijk maakt.

Reactie:

De termen winkel en woonstraat zijn inderdaad verwarrend. In het Welstandskader wordt nu gesproken over verschuiving van centrum naar gemengd gebied, waarbij een winkel verandert in een woning.

4. Inspreker vindt de stelling dat de architectuur aan de noord en oostkant van de Grote Markt gevarieerder en vaak moderner is dan de architectuur aan de zuidzijde niet juist.

Reactie:

De term gevarieerder is inderdaad niet op zijn plaats. De betreffende zin is aangepast.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De procedure behorende bij de vaststelling van het Welstandskader was gekoppeld aan de procedure rondom het vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad. Dat betekent dat het kader in concept eerst ter inzage is gelegd, tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan. Dat was van 16 mei 2014 tot en met 27 juni 2014. Er is één inspraakreactie binnengekomen tegen het concept van de nota. Deze reactie is beantwoord, de nota is aangepast. De definitieve nota ligt nu voor.

Inspreker is uitgenodigd voor de raadscommissie waarin dit voorstel wordt besproken. Nadat uw raad het kader heeft vastgesteld zal inspreker van dit besluit op de hoogte worden gesteld en krijgt inspreker het vastgestelde kader toegestuurd.

Financiële consequenties

Geen.

Overige consequenties

Geen.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Vervolg

Nadat uw raad het Welstandskader Binnenstad heeft vastgesteld zal het worden gepubliceerd in het elektronische gemeentebblad.

Na vaststelling wordt het welstandskader gebruikt bij de beoordeling van bouwplannen. Er is geen rechtstreeks beroep mogelijk tegen dit Welstandskader. Via concrete omgevingsvergunningen waarbij met het kader is gewerkt en volgens het kader is geadviseerd kan het kader aan de rechter worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

BIJLAGE

-ontwerp-

BESLUIT TOT WIJZIGING VAN DE WELSTANDSNOTA GRONINGEN 2008

DE RAAD VAN GRONINGEN;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Groningen d.d. 3 februari 2015;

gelet op de artikel 12a van de Woningwet;

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de volgende wijziging van de Welstandsnota Groningen 2008:

Artikel I

Aan het eind van de tekst van "Gebied 8 Historische Binnenstad"

Na de tekst "gebouwen moeten op overtuigende wijze op de grond staan"

Toe te voegen:

"Voor het gebied binnen de Diepenring, de Sledemenersbuurt en het Westerhavengebied wordt verwezen naar de inhoud van de nota "Welstandskader Binnenstad". Zoals vastgesteld in de raadsvergadering van <Datum>;

Artikel II: Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking.

Aldus besloten in de raadsvergadering van ...,

De burgemeester,

De griffier,

Peter den Oudsten.

Toon Dashorst.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

BIJLAGE

5x

Welstandskader voor de binnenstad van Groningen

28 januari 2015

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Inhoud

Inleiding	3
Leeswijzer	3
1. Welstandskader binnenstad in relatie tot Welstandsnota 2008.....	4
1.1. Betere bescherming ruimtelijke kwaliteiten Binnenstad	4
1.2. Welstandskader binnenstad	4
2. Uitgangspunten voor gebiedsspecifieke richtlijnen	6
2.1. Vooraf	6
2.2. Beschermd stadsgezicht	6
2.3. Architectonische diversiteit op een fijnmazige historisch gegroeide structuur	7
3. Beschrijving van de gebiedsspecifieke richtlijnen	8
Richtlijn 1 Zorgvuldige omgang met de historisch gegroeide verkaveling en korrelgrootte en de positie daarvan in de stedenbouwkundige structuur	8
Richtlijn 2 Zorgvuldige omgang met schaal, compositie en materiaal.....	9
Richtlijn 3 Toekomstbestendige kwaliteit ten aanzien van constructie, materiaal en details	10
4. Toelichting op deelgebieden en ruimtelijke karakteristieken	11
4.1. Vooraf	11
4.2. Ontwikkelingsgeschiedenis.....	11
4.3. Ruimtelijke karakteristieken	11
5. Begrippen	13

Bijlage Beschrijving ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke karakteristieken

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Inleiding

De gemeenteraad van Groningen heeft het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad vastgesteld. Het plangebied bestaat uit de binnenstad gelegen binnen de diepen en het deel tussen de A en de Westerhaven/Westersingel. De algemene wens is om de ruimtelijke kwaliteiten van de historische binnenstad beter te beschermen. Dit is onder meer vastgelegd in het Collegeprogramma 2010-2014, de uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan Binnenstad en de Nota voor Ruimtelijke Kwaliteit. De gemeente borgt het op drie manieren. Door beschermde monumenten aan te wijzen. Door bepaalde zaken strikter te regelen in het bestemmingsplan. En door het welstandskader voor de binnenstad concreter te formuleren. Het laatste document ligt nu voor u.

Vergunningplichtige bouwplannen moeten worden getoetst aan de eisen van het gemeentelijke welstandsbeleid. Als aanvulling hierop geeft het welstandskader voor de binnenstad nadere richtlijnen. Deze richten zich specifiek op het bovengenoemde plangebied. Ter ondersteuning van het toepassen van de richtlijnen beschrijft het welstandskader de ontwikkelingsgeschiedenis en de huidige ruimtelijke karakteristieken van het plangebied.

Het welstandskader is een overheidsinstrument voor het beoordelen van bouwplannen. Het is tevens een handreiking naar de initiatiefnemer van een bouwplan en zijn adviseurs. Het scheidt duidelijkheid in de verwachtingen, die de lokale overheid (de gemeente) heeft. Verwachtingen betreffende de kennis van de initiatiefnemer van de bouwlocatie en haar directe omgeving. En verwachtingen betreffende het welstandsniveau van het bouwplan. Bovendien hoopt de gemeente, dat het welstandskader de initiatiefnemer inspireert bij het ontwikkelen van zijn bouwplan.

Groningen,
28 januari 2015

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de relatie tussen het nu voorliggende welstandskader voor de binnenstad en de Welstandsnota 2008. De Welstandsnota 2008 beschrijft het gemeentelijke welstandsbeleid.

In hoofdstuk 2 vindt u de uitgangspunten voor de gebiedsspecifieke richtlijnen.

Hoofdstuk 3 beschrijft de gebiedsspecifieke richtlijnen. Als een bouwplan aan deze richtlijnen voldoet, voldoet het direct aan redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 4 licht de beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristieken toe. De beschrijving zelf is in de bijlage opgenomen.

In hoofdstuk 5 staat een uitleg van enkele gebruikte begrippen.

De bijlage beschrijft de ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad. De beschrijving is beknopt. Voor een vollediger verhaal wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Verkenning. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan Binnenstad gevoegd.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

1. Welstandskader binnenstad in relatie tot Welstandsnota 2008

1.1. *Betere bescherming ruimtelijke kwaliteiten Binnenstad*

De algemene wens is om de ruimtelijke kwaliteiten van de historische binnenstad beter te beschermen. Dit is onder meer vastgelegd in 1) het Collegeprogramma 2010-2014, 2) de uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan Binnenstad en 3) de Nota voor Ruimtelijke Kwaliteit. De gemeente heeft dit bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor de binnenstad opgepakt. Het plangebied bestaat uit de binnenstad gelegen binnen de diepen en het deel tussen de A en de Westerhaven/Westersingel.

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan scherpste de gemeente in 2013 de richtlijnen voor de binnenstad aan. Richtlijnen waarbinnen een bouwplan in de binnenstad zich voegt naar de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande ruimtelijke context. Deze aangescherpte richtlijnen uit 2013 staan in 'Gebied 8 Historische Binnenstad' uit de Welstands atlas behorende bij de Welstandsnota 2008.

Het nieuwe welstandskader voor de binnenstad vervangt voor dit plangebied de beschrijving uit 'Gebied 8 Historische Binnenstad' uit de Welstands atlas. Daarmee vervallen ook de aangescherpte richtlijnen uit 2013.

1.2. *Welstandskader binnenstad*

Het welstandskader voor de binnenstad geeft richtlijnen. De gemeente heeft deze richtlijnen specifiek voor het plangebied ontwikkeld. De bijlage bij het welstandskader voor de binnenstad beschrijft de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad. De beschrijving ondersteunt bij het toepassen van de richtlijnen. Onderlegger voor de beschrijving is de Cultuurhistorische Verkenning. De gemeente heeft deze verkenning in het voortraject van het bestemmingsplan voor de binnenstad opgesteld. Ze diende als onderlegger voor 1) het vastleggen van de regels in het bestemmingsplan en 2) het opstellen van het welstandskader. De Cultuurhistorische Verkenning is als bijlage bij het bestemmingsplan Binnenstad gevoegd.

Het welstandskader voor de binnenstad is ook een handreiking naar de initiatiefnemer van een bouwplan en zijn adviseurs. De gemeente verwacht, dat de initiatiefnemer toelicht hoe zijn bouwplan reageert op de context van de bouwlocatie.

Toelichting Welstandsnota 2008

Welstandsnota 2008

De Welstandsnota 2008 is een overheidsinstrument voor het beoordelen van bouwplannen. De nota beschrijft het gemeentelijke welstandsbeleid. Onderdeel van de Welstandsnota 2008 is de Welstands atlas. De Welstands atlas beschrijft de verschillende gebieden in de stad en hun ruimtelijke karakteristieken. Daarnaast geeft de Welstands atlas richtlijnen. Als een bouwplan aan deze richtlijnen voldoet, voegt het zich naar de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande ruimtelijke context. Het bouwplan voldoet dan aan redelijke eisen van welstand (zie voorwaarde 3 op de volgende pagina). De gemeente actualiseert de Welstandsnota in 2014.

Toelichting Welstandsnota 2008 (vervolg)

Algemene Groninger Criteria

Alle bouwplannen moeten voldoen aan de volgende drie Algemene Groninger Criteria:

1. Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan).
2. De schaal van het bouwwerk past bij de bouwopgave en bij de context, waarin men het realiseert. Bij nieuw- of verbouw binnen een bestaande (monumentale) context bestaat een duidelijk idee over de samenhang tussen de verschillende delen.
3. Men voert het bouwwerk consequent uit in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking passen bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

De Algemene Groninger Criteria zijn kort en bondig. Het zijn subjectieve doch vakmatige beoordelingsaspecten. Een bouwplan dat hieraan voldoet, voegt zich architectonisch in de omgeving maar kan daaraan ook contrasterend zijn. In het laatste geval vraagt dit extra architectonische kwaliteit.

Ruimtelijke context

De ruimtelijke context is belangrijk bij de toetsing aan de Algemene Groninger Criteria om te bepalen wat passend is. Bij een bouwwerk in een bestaande omgeving gaat het om de bestaande ruimtelijke context. Bij een bouwwerk, dat onderdeel is van een grootschaliger nieuwe ontwikkeling zoals de nieuwe oostwand van de Grote Markt, gaat het om de toekomstige ruimtelijke context. Een bouwplan voldoet in de volgende gevallen direct aan redelijke eisen van welstand:

1. *Het bouwplan voldoet aan een door de gemeente vastgesteld beeldkwaliteitskader;*
De gemeente kan voor een nieuwe ontwikkeling in een bepaald gebied een beeldkwaliteitskader vaststellen. In dat beeldkwaliteitskader staan op dat gebied gerichte, specifieke richtlijnen. Zo is er een beeldkwaliteitskader voor de oostwand van de Grote Markt. Op het overige deel van het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad is tot nu toe geen gebiedsspecifiek beeldkwaliteitskader van toepassing.
2. *Het bouwplan voegt zich naar de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande ruimtelijke context;*
Dit geldt, als er voor een bouwlocatie geen vastgesteld beeldkwaliteitskader is. Om de bestaande ruimtelijke context goed te begrijpen, staan in de Welstands atlas gebiedsspecifieke kenmerken en aanbevelingen. Het nu voorliggende nieuwe welstandskader voor de binnenstad vervangt, voor de delen van de binnenstad gelegen binnen de diepen en tussen de A en de Westerhaven/Westersingel, de kenmerken en aanbevelingen uit 'Gebied 8 Historische Binnenstad' uit de Welstands atlas.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

2. Uitgangspunten voor gebiedsspecifieke richtlijnen

2.1. Vooraf

Het welstandskader voor de binnenstad geeft richtlijnen. De gemeente heeft deze richtlijnen specifiek voor het plangebied ontwikkeld. Als een bouwplan aan deze richtlijnen voldoet, voegt het zich naar de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande ruimtelijke context. Het bouwplan voldoet dan aan redelijke eisen van welstand (zie voorwaarde 3 in het kader onderaan hoofdstuk 1).

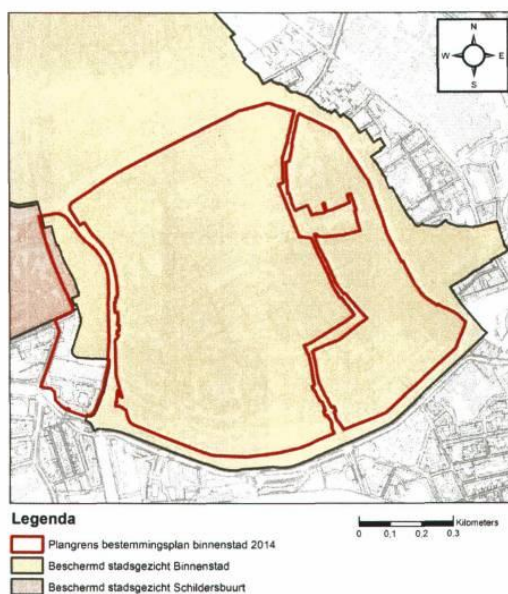
De richtlijnen gaan over:

1. Zorgvuldige omgang met de historisch gegroeide verkaveling en korrelgrootte en de positie daarvan in de stedenbouwkundige structuur;
2. Zorgvuldige omgang met schaal, compositie en materiaal;
3. Toekomstbestendige kwaliteit ten aanzien van constructie, materiaal en details.

Basis voor de richtlijnen zijn 1) de waarden van het beschermd stadsgezicht binnenstad en 2) de gegroeide, grote architectonische diversiteit van de binnenstad. Hieronder volgen de uitgangspunten voor de richtlijnen. Hoofdstuk 3 beschrijft de richtlijnen.

2.2. Beschermd stadsgezicht

In 1991 wees het Rijk de binnenstad van Groningen aan als beschermd stadsgezicht. Het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad valt hier grotendeels onder. Zie onderstaande plattegrond. Het welstandskader voor de binnenstad betreft het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad.



Grenzen Beschermd stadsgezichten Binnenstad en Schildersbuurt en Bestemmingsplan binnenstad (2014)

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Reden voor de aanwijzing als beschermd stadsgezicht was het bijzondere, historisch gegroeide ruimtelijke karakter binnen de 17^e eeuwse vesting en de laat 19^e eeuwse singel- en parkaanleg. Dit karakter ontwikkelde zich door de eeuwen heen. Het doel van de aanwijzing is om het belang van dit karakter zwaar mee te laten wegen bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De gemeente wil het karakter vasthouden en zo mogelijk versterken.

De naam doet anders vermoeden, maar de aanwijzing als 'beschermd stadsgezicht' beschermt zelf niets. De overheid borgt het doel van de aanwijzing op drie manieren. Door 1) beschermde monumenten aan te wijzen, 2) bepaalde zaken strikter te regelen in het bestemmingsplan en 3) het welstandskader voor de binnenstad concreter te formuleren. Bij de beoordeling van bouwplannen op welstand is het ruimtelijke karakter van de omgeving van de locatie erg belangrijk.

De toelichting bij de aanwijzing als beschermd stadsgezicht beschrijft het ontstaan van het gebied vanaf de eerste bewoning in de 2^e/3^e eeuw na Christus tot de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Daarnaast beschrijft ze de nog aanwezige karakteristieke historische elementen. Tenslotte geeft ze aan welke aspecten cultuurhistorisch gezien waardevol en het beschermen waard zijn. Grofweg is dit de samenhang tussen de stedenbouwkundige structuur van straten, pleinen, bouwblokken en de afzonderlijke bebouwing. Het accent in de toelichting bij de aanwijzing ligt sterk op de functionele en stedenbouwkundige structuren en minder op de architectuur.

2.3. Architectonische diversiteit op een fijnmazige historisch gegroeide structuur

De bestaande binnenstad is het resultaat van een voortdurend proces van ontwikkeling. Van een verzameling boerderijen, naar een vestingstadje, naar binnenstad in een stad. Van het bouwen met hout en leem tot het bouwen met keramische materialen, steen, beton, staal en glas. Iedere tijd heeft direct of indirect zijn sporen nagelaten. Zo bouwen we nog steeds in een stedenbouwkundige structuur, die grotendeels overeenkomt met de middeleeuwse stratenpatronen, en is de verkaveling terug te leiden tot de boerenerven en een verkaveling ten behoeve van een diephuis typologie. Maar ook processen als schaalvergroting voor kerkelijke instituties, wederopbouw na oorlogsschade en de opkomst van het modernisme zijn in de Groningse binnenstad terug te zien.

Architectonische ontwikkelingen hangen vaak samen met technische ontwikkelingen. Ontwikkelingen in bijvoorbeeld materialen, constructies, glasproductie en bouwtechniek, die leiden tot nieuwe mogelijkheden in vormgeving, schaal en typologie. Maar ook economische en maatschappelijke veranderingen vertalen zich in de architectuur; van bisdommen en heren als geldschietters tot banken, beleggers en ontwikkelaars. Steeds weer leiden deze ontwikkelingen tot een nieuwe eigentijdse expressie van macht en architectuur. Verschillende bouwstijlen volgden elkaar op en borduurden op elkaar voort. Gotiek, Hollandse renaissance, neoclassicisme, art nouveau, art deco, modernisme, structuralisme, post-, retro-, eclecticisme enzovoort.

De stad is altijd trots geweest op de diversiteit in de architectuur. De gemeente geeft met haar beleid de eigentijdse, architectonische en programmatische opgaves een plek in de binnenstad, in relatie tot het sterke en aantrekkelijke historische karakter. De sterke structuren van de historische binnenstad zorgen voor een samenhangend geheel. Typerend zijn de pandsgewijze ontwikkeling in relatief smalle diepe kavels ten behoeve van het middeleeuwse diephuis. De vele monumenten, uit vele verschillende tijden, ondersteunen het karakter in architectuur. In nieuwe ontwikkelingen is ruimte voor eigentijdse architectuur, binnen het gegeven van de korrel¹ van het perceel en de karakteristieken van de omgeving.

¹ Korrel: zie 5. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

3. Beschrijving van de gebiedsspecifieke richtlijnen

De gemeente hanteert de volgende gebiedsspecifieke richtlijnen:

1. Zorgvuldige omgang met de historisch gegroeide verkaveling en korrelgrootte en de positie daarvan in de stedenbouwkundige structuur;
 2. Zorgvuldige omgang met schaal, compositie en materiaal;
 3. Toekomstbestendige kwaliteit ten aanzien van constructie, materiaal en details.
- Hieronder volgt per richtlijn een korte toelichting.

Richtlijn 1 Zorgvuldige omgang met de historisch gegroeide verkaveling en korrelgrootte en de positie daarvan in de stedenbouwkundige structuur

In de 11^e eeuw legde men een rechthoekig stratenplan aan. De straten omsloten grote, voornamelijk noord-zuid gerichte blokken. Deze blokken kennen een complexe ontwikkeling van grootschalige boerenkavels naar steeds compactere stedelijke kavels. Eerst deelde men een groot deel van de stad op in brede en diepe kavels. Het gebeurde volgens een strak patroon evenwijdig aan en haaks op het stratenplan. Op de kavels bouwde men aanvankelijk boerderijen. Vanaf de 13^e eeuw verrezen er stenen huizen, meest diephuizen en enkele dwarshuizen. Eigenaren splitsten de kavels en voegden meer bebouwing toe. Dit was een geleidelijk proces. Achter de huizen bouwde men achterhuizen met binnenplaatsen. De bebouwing langs de straten raakte uiteindelijk aaneengesloten. Er ontstond een patroon van gesloten bouwblokken en straatwanden. Hier en daar zette op binnenterreinen de splitsing in kleinere kavels niet door. Dit hangt samen met de vestiging van kloosters, kerken en (in latere tijd) bestuursgebouwen op deze binnenterreinen. De overwegend fijnmazige verkavelingsstructuren¹ liggen er nog altijd. De pandsgewijze ontwikkeling leverde het kenmerkende, gevarieerde beeld van de binnenstad op.

De huizen in de stad zijn meestal over de gehele breedte van de kavel gebouwd. De breedte van de kavels bepaalt de breedte van de gevels aan de straat. Deze pandsgewijze breedtemaat noemen we de korrel². De korrels aan het Hoge der A zijn groter dan gemiddeld, die aan de Folkingestraat zijn kleiner dan gemiddeld. Soms zijn de korrels veel groter, bijvoorbeeld bij historische kavels van kloosters en kerken.

Kleine verschillen in de korrels binnen één straat zijn er altijd geweest. Daarnaast verschillen de panden onderling in hoogte. Dit zien we terug in de gevels van de panden; onderling en per gevel verschillen de hoogtes van gebouwen, verdiepingen, ramen en plinten³. De korrels en de (vaak kleine) differentiatie hierin en de differentiatie in de hoogte van de panden zijn essentieel voor het karakter van de straatwand. Iedere straat heeft zijn eigen karakteristiek. De historisch gegroeide verkavelingsstructuur is een belangrijke basis, waarop de stad zich transformeert. Op veel plaatsen is deze nog aanwezig in de vorm van vaak honderden jaren oude bouwmuren tussen de panden.

De ambitie van de gemeente is de historisch gegroeide verkavelingsstructuren en korrelgroottes zo veel mogelijk te behouden. De gemeente wil een zorgvuldige omgang met de positie hiervan in de stedenbouwkundige structuur. Soms is er vraag naar het samenvoegen van kavels ten behoeve van grotere functies. Het bestemmingsplan laat dit niet zomaar toe. Historisch belangrijke structuren en bouwdelen moeten in principe blijven bestaan. Als kavels worden samengevoegd, moet de oorspronkelijke verkavelingsstructuur zichtbaar zijn in de stedenbouwkundige structuur en de gevel van het bouwplan. De oorspronkelijke korrels moeten zichtbaar blijven. De voor een bouwplan gemaakte keuzes moeten worden gemotiveerd in de bouwaanvraag.

¹ Verkavelingsstructuur: zie 5. Begrippen

² Korrel: zie 5. Begrippen

³ Plint: zie 5. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Richtlijn 2 Zorgvuldige omgang met schaal, compositie en materiaal

Tot de industriële revolutie waren de toegepaste bouwmaterialen relatief klein van formaat. Denk aan baksteen, hout, kleine ramen, keramische pannen. Soms introduceerde men een iets grotere schaal door de gevel te pleisteren in een blokpatroon. De gegoede burger kon het zich financieel veroorloven naar wens ornamenten of versierde constructieve delen toe te voegen. Tot dan toe was de architectuur overwegend kleinschalig.

Vanaf het einde van de 19^e eeuw kwam door de industrialisatie de seriematige productie van bouwmaterialen op gang. Daardoor werden ze goedkoper; meer mensen konden versieringen aan hun woning betalen. Daarnaast ontstonden er technisch nieuwe mogelijkheden op het gebied van materialen, constructie en vormgeving. Dit zien we bijvoorbeeld in de slankheid van de toren van de Sint Jozefkerk aan de Radesingel en in de Jugendstil panden aan de Brugstraat. De modernistische beweging kwam op met haar abstractere vormtaal. Er trad een beginnende verschuiving op in de schaal en typologieën van gebouwen. Er verschenen grotere pakhuizen en fabrieken.

De komst van nieuwe typologieën van gebouwen zette zich in de 20^e eeuw voort. De samenstelling van huishoudens veranderde. Ontwikkende en beheerders instituten als woningbouwcoöperaties kwamen op. Nieuwe financieringsmogelijkheden ontstonden. De dienstensector groeide. Nieuwe functies vestigden zich in de binnenstad. Denk aan grootwinkelbedrijven, bankgebouwen, theaters, bioscopen en gebouwen met gestapelde eenheden als appartementen en kantoren.

Dit proces van veranderingen is zo oud als de stad zelf en zal zich in de toekomst voortzetten. Mede omdat de binnenstad is aangewezen als beschermd stadsgezicht, vragen de veranderende schaal en typologieën om duidelijke stedenbouwkundige en architectonische regels. Zij moeten de kwaliteiten van de omgeving en de openbare ruimte waarborgen en recht doen aan het karakter van het beschermde stadsgezicht. Stedenbouwkundig moet worden gekeken naar volume en schaal. Voor welstand gaat het vooral om de aansluiting bij het karakter van de bouwlocatie en zijn omgeving.

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

- A. een nieuwe beëindiging; een variatie op de dakverdieping of een kroon.
- B. 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 wachtgevels¹, vragen extra aandacht.

De ambitie van de gemeente is in het beschermde stadsgezicht van de binnenstad zorgvuldig om te gaan met (in relatie tot de belendende panden en het karakter van de omgeving):

1. de schaal en compositie van gebouw(delen), geveldelen en kapvormen, zoals ze in het straatbeeld zichtbaar zijn;
2. de keuze van materiaal, zowel in soort als in schaal en kleur;
3. de detaillering;
4. de aansluiting op de openbare ruimte.

N.B.: Bij verbouwing geldt dit ook ten aanzien van het te verbouwen pand.

Dit kan op vele manieren afhankelijk van de stijlkeuzes. Nieuwe ontwikkelingen voegen nieuwe kwaliteiten toe. Nieuwe ontwikkelingen mogen echter niet ten koste gaan van de waarden van het beschermd stadsgezicht. De voor een bouwplan gemaakte keuzes moeten worden gemotiveerd in de bouwaanvraag.

¹ Wachtgevel: zie 5. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Richtlijn 3 Toekomstbestendige kwaliteit ten aanzien van constructie, materiaal en details

De binnenstad van Groningen is een bijzonder gebied. Ze toont een lange geschiedenis en een grote dynamiek. Voortdurend wordt er aan de stad gesleuteld. Ze is het maatschappelijke, bestuurlijke en economische centrum van stad en ommeland. De ruimtelijke kwaliteit van de Groningse binnenstad ligt voor een belangrijk deel in de aanwezigheid van een historisch gegroeide structuur en veel oude gebouwen. Dit geeft sfeer, verhalen en een rijke architectuur. Anderzijds heeft Groningen de vernieuwing altijd omarmd. Door het vasthouden van grote functies zoals de universiteit, het provinciehuis, de rechtbank en het museum, bleef de binnenstad de functionele motor van de stad. Mede daardoor vormt de binnenstad nog altijd het bruisende hart van de stad.

Ruimtelijke kwaliteit is van groot belang om de binnenstad haar aantrekkingskracht te laten behouden. In de binnenstad is de ambitie van de gemeente op het gebied van architectuur dan ook hoog. De gemeente verwacht van nieuwe gebouwen een hoge kwaliteit, die past bij de ruimtelijke kwaliteit van haar omgeving en die ook op de lange duur goed blijft. Dit heeft gevolgen voor de te kiezen constructies, materialen en details. Daarbij moet een en ander goed te onderhouden zijn.

De gemeente respecteert de stijlkeuzes van de initiatiefnemer. Een bouwplan kan in stijl aansluiten bij het historische karakter van zijn omgeving. Daarvoor is het van belang de historische context te kennen. Let daarbij op zaken als kaveltype, gevelopbouw, kaptype, materialisering en architectonische ordes. De ambitie moet dan zijn het minstens zo goed te doen als wat er eerder stond, het liefst nog beter.

Een bouwplan kan ook een eigentijdse stijl hebben als uitdrukking van zijn tijd. Het moet echter wel passen bij de historische waarden van zijn directe omgeving. Dit kan op een conformerende en op een contrasterende manier.

De relatie met de directe omgeving op het schaalniveau van gebouw- en geveldelen moet echter altijd zichtbaar zijn.

Verder dienen materialen en details van hoge kwaliteit zijn.

En het bouwplan moet een passende relatie hebben met het maaiveld.

4. Toelichting op deelgebieden en ruimtelijke karakteristieken

4.1. Vooraf

Het welstandskader voor de binnenstad beschrijft in de bijlage de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad. Deze beschrijving ondersteunt bij het toepassen van de richtlijnen. Als een bouwplan aan deze richtlijnen voldoet, voegt het zich naar de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande ruimtelijke context. Het bouwplan voldoet dan aan redelijke eisen van welstand (zie voorwaarde 3 in het kader onderaan hoofdstuk 1). Onderlegger voor de beschrijving is de Cultuurhistorische Verkenning. De gemeente heeft deze verkenning in het voortraject van het bestemmingsplan voor de binnenstad opgesteld. De Cultuurhistorische Verkenning is als bijlage bij het bestemmingsplan Binnenstad gevoegd.

4.2. Ontwikkelingsgeschiedenis

De beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad is beknopt. Ze richt zich op de welstandsadvisering. Voor een volledig verhaal wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Verkenning. Allereerst schetst de bijlage een beeld van de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad. Daarna volgt een beschrijving per deelgebied. Voor deze beschrijving is de binnenstad opgeknipt in dertien deelgebieden volgens onderstaande afbeelding. Elk deelgebied heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristieken. De indeling is gebaseerd op de overeenkomsten in de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristieken.



Verdeling in deelgebieden

4.3. Ruimtelijke karakteristieken

De bijlage geeft naast een beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad een beeld van de ruimtelijke karakteristieken. Deze karakteristieken betreffen algemene (stedenbouwkundige) thema's:

- stedenbouwkundige structuur van het stratenpatroon;
- hiërarchie van de openbare ruimtes;

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

- verkavelingsstructuren¹: korrelmaten², (hiërarchie in) verkavelingsrichtingen, nokrichtingen;
- transformaties van de oorspronkelijke structuren.

Daarnaast beschrijven de karakteristieken voor zover van toepassing de volgende stedenbouwkundige en/of architectonische aandachtspunten:

- bijzondere omgang met rooilijnen;
- aanwezigheid van bijzondere ensembles;
- relatie tussen de gebouwen en het gebruik daarvan enerzijds en de openbare ruimte anderzijds, denk hierbij aan de aanwezigheid van:
 - opgetilde begane gronden;
 - stoepen en bordestrappen;
 - souterrains;
 - bijzondere plinten³;
- hiërarchie in verdiepingshoogten (waarbij de verdiepingshoogte naar boven toe afneemt), gevelgeleding en gevelbeëindiging aan de bovenzijde;
- toegepaste materialen.

Tenslotte zeggen de ruimtelijke karakteristieken iets over eventuele transformatierichtingen van het gebied. Transformatierichtingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, maar die ook voor de advisering op welstand van belang kunnen zijn. Denk bijvoorbeeld aan een verschuiving van een centrum naar gemengd-gebied, waarbij een winkel met etalages veranderd in een woningfunctie op de begane grond. Dit heeft ook invloed op het perspectief van context.

¹ Verkavelingsstructuur: zie 5. Begrippen

² Korrel: zie 5. Begrippen

³ Plint: zie 5. Begrippen

5. Begrippen

Korrel

De korrel is de breedte van het perceel. In de binnenstad komt de korrel voort uit de historisch gegroeide verkavelingsstructuur. De korrel is de ritmerende eenheid van gebouwen in een straatwand.

Verkavelingsstructuur

De manier waarop de grond in de loop der eeuwen is opgedeeld in bouwpercelen. De oorspronkelijke fundamenten en bouwmuren zijn vaak nog aanwezig. Dit zie je terug in de oude maar ook vaak in de nieuwe bebouwing. Men bouwt voort op wat er al is.

Modieus

In geval van etalages; volgens de nieuwste mode.

Plint

De onderste bouwla(a)g(en) van een gebouw, als deze visueel anders zijn uitgevoerd dan de hogere bouwlagen, zoals bij etalages, beletages en souterrains. Meestal is hier sprake van een bijzondere relatie tussen het gebouw en de straat.

Putstoel

Installatie, waarmee oppervlaktewater uit de A werd geput ten behoeve van het bierbrouwen.

Wachtgevel

Een gevel van een gebouw, die 'wacht' op de bouw van een toekomstig, belendend pand. Meestal is de wachtgevel een blinde muur.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

5c

Bijlage bij het Welstandskader voor de binnenstad van Groningen

Beschrijving ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke karakteristieken

21 januari 2015

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Inhoud

1.	Toelichting op deelgebieden en ruimtelijke karakteristieken.....	3
1.1.	Vooraf.....	3
1.2.	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	3
1.3.	Ruimtelijke karakteristieken.....	4
2.	Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke karakteristieken.....	6
	Vooraf.....	6
	Algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad.....	6
Gebied 1	Rond het Martinikerkhof.....	9
Gebied 2	De markten.....	12
Gebied 3	Historische toegangswegen.....	15
Gebied 4	Tussen Oude Ebbingestraat – Grote Markt/Vismarkt – Oude Kijk in 't Jatstraat – Muurstraat (zonder Oude Boteringestraat).....	19
Gebied 5	Tussen Broerstraat/Poststraat - Vismarkt/Akerkhof/Brugstraat - Hoge der A - Vishoek/ Hoekstraat/Muurstraat.....	22
Gebied 6	Tussen de markten en de gedempte diepen (zonder Herestraat en Oosterstraat) 25	
Gebied 7	De muurstraten aan de noord-, oost- en zuidzijde.....	28
Gebied 8	Het A-kwartier.....	31
Gebied 9	De diepen aan de noord- en oostzijde.....	34
Gebied 10	De gedempte diepen.....	37
Gebied 11	Tussen de gedempte diepen en de singels (zonder Herestraat, Verlengde Oosterstraat en Steentilstraat).....	40
Gebied 12	Het singelgebied aan de zuidzijde van de binnenstad.....	42
Gebied 13	Westerhaven en omgeving.....	45
3.	Begrippen.....	48

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

1. Toelichting op deelgebieden en ruimtelijke karakteristieken

1.1. Vooraf

Deze bijlage bij het welstandskader voor de binnenstad beschrijft de ontwikkelingsgeschiedenis en de huidige ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad. Deze beschrijving ondersteunt bij het toepassen van de gebiedsspecifieke richtlijnen uit het welstandskader. Als een bouwplan aan deze richtlijnen voldoet, voegt het zich naar de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande ruimtelijke context. Het bouwplan voldoet dan aan redelijke eisen van welstand (zie voorwaarde 3 in het kader onderaan hoofdstuk 1 van het welstandskader). Onderlegger voor de beschrijving is de Cultuurhistorische Verkenning. De gemeente heeft deze verkenning in het voortraject van het bestemmingsplan voor de binnenstad opgesteld. De Cultuurhistorische Verkenning is als bijlage bij het bestemmingsplan Binnenstad gevoegd.

1.2. Ontwikkelingsgeschiedenis

De beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad is beknopt. Ze richt zich op de welstandsadviesing. Voor een volledig verhaal wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Verkenning. Allereerst schetst de bijlage een beeld van de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad. Daarna volgt een beschrijving per deelgebied. Voor deze beschrijving is de binnenstad opgeknipt in dertien deelgebieden volgens onderstaand overzicht. Elk deelgebied heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristieken. De indeling is gebaseerd op de overeenkomsten in de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke karakteristieken.



Verdeling in deelgebieden

De indeling is als volgt:

Gebied 1 Rond het Martinikerkhof
Het Martinikerkhof en zijn omgeving

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

- Gebied 2 De markten*
De Grote Markt en Vismarkt als belangrijkste pleinen in de stad
- Gebied 3 Historische toegangswegen*
De zeven historische toegangswegen naar de middeleeuwse stad
- Gebied 4 Tussen Oude Ebbingestraat – Grote Markt/Vismarkt – Oude Kijk in 't Jatstraat – Muurstraat (zonder Oude Boteringestraat)*
De binnenterreinen van de bouwblokken ten noorden van de markten, in de middeleeuwen de vestigingsplaatsen van enkele kloosters en geestelijke instellingen
- Gebied 5 Tussen Broerstraat/Poststraat - Vismarkt/Akerkhof/Brugstraat - Hoge der A - Vishoek/ Hoekstraat/Muurstraat*
Het gebied in de noordwesthoek van de binnenstad
- Gebied 6 Tussen de markten en de gedempte diepen (zonder Herestraat en Oosterstraat)*
De noord-zuid straten en hun dwarsverbindingen ten zuiden van de markten
- Gebied 7 De muurstraten aan de noord-, oost- en zuidzijde*
De straten achter de middeleeuwse stadsmuur
- Gebied 8 Het A-kwartier*
Het gekanaliseerde riviertje de A en zijn omgeving aan de westzijde van de binnenstad
- Gebied 9 De diepen aan de noord- en oostzijde*
De diepen aan de buitenkant van de middeleeuwse stadsmuur aan de noord- en oostzijde van de binnenstad
- Gebied 10 De gedempte diepen*
De gedempte diepen aan de buitenkant van de middeleeuwse stadsmuur aan de zuidzijde van de binnenstad
- Gebied 11 Tussen de gedempte diepen en de singels (zonder Herestraat, Verlengde Oosterstraat en Steentilstraat)*
De straten tussen de gedempte diepen aan de buitenkant van de middeleeuwse stadsmuur en de 17^e-eeuwse vesting aan de zuidzijde van de binnenstad
- Gebied 12 Het singelgebied aan de zuidzijde van de binnenstad*
De singels ter plaatse van de geslechte 17^e-eeuwse vesting aan de zuidzijde van de binnenstad
- Gebied 13 Westerhaven en omgeving*
Het gebied ter plaatse en ten zuiden van de geslechte 17^e-eeuwse vesting aan de westzijde van de binnenstad

1.3. Ruimtelijke karakteristieken

De bijlage geeft naast een beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad een beeld van de ruimtelijke karakteristieken. Deze karakteristieken betreffen algemene (stedenbouwkundige) thema's:

- stedenbouwkundige structuur van het stratenpatroon;
- hiërarchie van de openbare ruimtes;
- verkavelingsstructuren¹; korrelmaten², (hiërarchie in) verkavelingsrichtingen, nokrichtingen;
- transformaties van de oorspronkelijke structuren.

Daarnaast beschrijven de karakteristieken voor zover van toepassing de volgende stedenbouwkundige en/of architectonische aandachtspunten:

- bijzondere omgang met rooilijnen;
- aanwezigheid van bijzondere ensembles;

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

- relatie tussen de gebouwen en het gebruik daarvan enerzijds en de openbare ruimte anderzijds, denk hierbij aan de aanwezigheid van:
 - opgetilde begane gronden;
 - stoepen en bordestappen;
 - souterrains;
 - bijzondere plinten¹;
- hiërarchie in verdiepingshoogten (waarbij de verdiepingshoogte naar boven toe afneemt), gevelgeleding en gevelbeëindiging aan de bovenzijde;
- toegepaste materialen.

Tenslotte zeggen de ruimtelijke karakteristieken iets over eventuele transformatierichtingen van het gebied. Transformatierichtingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, maar die ook voor de advisering op welstand van belang kunnen zijn. Denk bijvoorbeeld aan een verschuiving van een winkelstraat met etalages naar een woonstraat met woonfuncties op de begane grond.

¹ Plint: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

2. Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke karakteristieken

Vooraf

Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkelingsgeschiedenis en de huidige ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad. Het begint met een algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad. Daarna volgt de beschrijving per deelgebied; 1) de ontwikkelingsgeschiedenis van dat gebied als aanvulling op de algemene ontwikkelingsgeschiedenis en 2) de huidige ruimtelijke karakteristieken van dat gebied. De beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis is beknopt. Ze richt zich op de welstandsadvisering. Voor een vollediger verhaal wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Verkenning.

Algemene ontwikkelingsgeschiedenis van de binnenstad

Al in de vroege historie voerde over de Hondsrug een landroute vanuit Drenthe naar het wierdengebied. In de vroege middeleeuwen, rond 700, lagen er aan deze route en op de plaats van de huidige binnenstad van Groningen twee dorpen. Het ene dorp lag ten zuiden van het huidige Gedempte Zuiderdiep. Het andere lag in de noordelijke helft van de binnenstad en grensde aan de A. Ten oosten van dit dorp lag een grafveld, het latere Martinikerkhof zuidzijde.

Het noordelijke dorp werd in de 11^e en 12^e eeuw onder leiding van de Bisschop van Utrecht een omwalde stad. Men legde een rationeel, rechthoekig stratenplan aan. Dit stratenplan lag overwegend parallel aan en haaks op de oude landroute. De straten omsloten grote, voornamelijk noord-zuid gerichte blokken. Aan dit stratenplan voegde men de Grote Markt en de Vismarkt toe. Deze lagen gekoppeld aan de enige doorlopende oost-westverbinding. Om de stad legde men een aarden wal van vier meter hoog en een deels droge buitengracht. Het zuidelijke dorp verdween van de kaart.

Vanaf 1250 bouwde men rond de stad op de 11^e-eeuwse lage stadswal een bescheiden stadsmuur. Aan de buitenkant legde men een dubbele gracht aan. De muur was slechts twee kloostermoppen dik. De verdedigingswal was in totaal ongeveer vijf tot zes meter hoog. In de muur zaten zes poorten. Bij de knikken in de muur stonden torens.

Kort voor 1470 begon men met de aanleg van een nieuwe, bredere aarden wal met een gracht buiten de bestaande stadsmuur. De oude muur bleef voor het grootste deel intact en werd in de zuidwesthoek zelfs verlengd. Aan de westkant sloopte men de oude muur. Hier lag de muur langs de stadse kant van de A. De A was onderdeel van de verdedigingsfunctie van de muur. Men legde de nieuwe wal op enige afstand ten westen van de A en voegde de Kranepoort toe. Aan de noordkant kwam de nieuwe wal op de gedempte buitengracht bijna tegen de bestaande stadswal aan te liggen. Aan de oostkant ontstond wat meer ruimte. Aan de zuidkant vergrootte men de stad. Hier legde men de nieuwe wal op de plek, waar tegenwoordig de singels liggen.

Ondertussen verrees binnen de vesting steeds meer bebouwing. Oorspronkelijk verdeelde men de grote, voornamelijk noord-zuid gerichte blokken in lange oost-west georiënteerde boerenkavels. Op de kavels bouwde men boerderijen; één boerderij per kavel. In de 13^e eeuw verschenen de eerste steenhuisen. Deze bepalen in veel gevallen tot op heden de rooilijnen. In de eeuwen daarna groeide de bevolking. Men splitste de kavels en voegde meer bebouwing toe. Er kwamen kloosters en gasthuizen in de steden. In Groningen gebeurde dit vooral ten noorden van de Grote Markt en de Vismarkt. Hier lagen de hoofdstraten verder uit elkaar. Op de binnenterreinen, met name op de achterzijde van de grote erven, werd ruimte gemaakt voor grootschaliger ontwikkelingen. Uiteindelijk raakte de bebouwing langs de straten aaneengesloten. Eigenaren legden op eigen grond

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

dwarsstraten en stegen aan om de achterterreinen bereikbaar te houden. Dit proces was voltooid in de 16^e eeuw.

In de 16^e eeuw bouwde Alva een dwangburcht aan de zuidkant van de stad. Nog geen tien jaar later werd deze al weer afgebroken. Tussen 1608 en 1612 verving men de wal aan de zuidkant van de stad door nieuwe vestingwerken met bastions. In de eerste decennia van de 17^e eeuw werden deze vestingwerken rond de gehele stad doorgetrokken. Aan de noordkant legde men die op ruime afstand van de bestaande wal, waar nu het Noorderplantsoen ligt. Zo verloor de oude stadsmuur sinds het eind van de 16^e eeuw meer en meer haar verdedigingsfunctie.

Grotere ingrepen in de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad vonden in alle tijden plaats. In de 17^e eeuw legde men dwars door de bestaande structuur de Zwanestraat aan. Zij werd de nieuwe verbinding tussen de Grote Markt en de Stoeldraaierstraat/Oude Kijk in 't Jatsstraat. In de 19^e eeuw bouwde men het Harmoniecomplex aan de Oude Kijk in 't Jatstraat westzijde; een grote invulling op een binnenterrein.

Met de Vestingwet uit 1874 werd Groningen als vesting opgeheven. Eind 19^e eeuw slechtte men de 17^e-eeuwse vestingwerken. Aan de zuidkant van de stad vergroef men de verdedigingsgracht tot het Verbindingskanaal. Het werd de nieuwe vaarverbinding tussen de oost- en westkant van de stad. Op de plaats van de vestingwerken ontstonden singels. De oude gracht aan de buitenkant van de geslechte Adwinger aan de westkant van de stad werd de Westerhaven.

Bij de bevrijding van de stad aan het einde van de Tweede Wereldoorlog vonden hevige gevechten plaats. Daarbij sneuvelden onder meer belangrijke delen van de bebouwing op en rond de Grote Markt; vrijwel de gehele Waagstraat met uitzondering van het Goudkantoor, de oostwand en de noordwand van de Grote Markt en het voorste, westelijke deel van de Oude Ebbingestraat. Bij de wederopbouw verlegde men de oostwand van de Grote Markt 15 meter naar achteren. De Martinitoren kwam aan het plein te staan. De toegangen van de Oude Ebbingestraat, de Kreupelstraat, de Sint Jansstraat en de Oosterstraat/Poelstraat naar de Grote Markt werden breder. Achter het 19^e-eeuwse stadhuis bouwde men een nieuw stadhuis.

In 1969 kwam de gemeente met het 'Structuurplan Groningen'. Dit structuurplan hing samen met een aantal verkeerskundige plannen, allen gebaseerd op het Plan Goudappel. De binnenstad zou uitsluitend een werk-winkelfunctie krijgen. Het wonen moest vooral in de omliggende wijken en dorpen plaatsvinden. Grote ingrepen vond men noodzakelijk om bijzondere functies in de binnenstad te behouden. Zo verscheen aan de Rademarkt het politiebureau en breidde men de universiteit aan de Oude Boteringestraat uit. Grote verkeerswegen moesten de binnenstad optimaal bereikbaar maken. Daarvoor zouden gebouwen en zelfs delen van de binnenstad wijken. Als voorproefje verbreedde men de Steentilbrug en kreeg het Zuiderdiep een breed verkeersprofiel. Veel bewoners van de binnenstad trokken naar de nieuwe wijken Paddepoel, Vinkhuizen en Selwerd. In de binnenstad trad verpaupering en stilstand op.

Vanaf 1972 kwam er een kentering in het ruimtelijk beleid van de gemeente. De optimistische groeicijfers uit de jaren '60 werden naar beneden bijgesteld en er kwam een herwaardering van de bestaande stad. Het woon- en leefmilieu in de binnenstad moest worden hersteld. Voetgangers en langzaam verkeer moesten zich er weer thuis gaan voelen. De auto werd zo veel mogelijk geweerd. Dit leidde in 1977 tot het verkeerscirculatieplan. De menselijke schaal kwam terug.

De woonfunctie van de binnenstad werd versterkt. In de jaren '70, '80 en '90 vond grootschalige stadsvernieuwing plaats. Particulieren knapten hun woningen op. Institutionele beleggers en de overheid bouwden grotere woningcomplexen aan bijvoorbeeld de Schoolholm, de Folkingestraat/Haddingestraat en Raamstraat. De groep alleenstaanden en

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

tweepersoonshuishoudens groeide. Het aantal studenten nam sterk toe. Bestaande panden zoals pakhuizen werden verbouwd tot betaalbare HAT- of Van Dam-eenheden. De directe woonomgeving werd opgeknapt. Monumenten werden gericht aangepakt. Wegen, riolering, kademuren, enzovoort werden verbeterd.

Daarnaast versterkte men de centrumpositie van Groningen in Noord-Nederland door het aantrekken van grote publiekstrekkingen. Grote functies, die van belang waren voor de economie, werden behouden in de binnenstad. In 1987 werd de Universiteitsbibliotheek tegenover het Academiegebouw in gebruik genomen. Aan de Oude Boteringestraat bouwde men een nieuwe Openbare Bibliotheek. Het provinciehuis werd uitgebreid langs de Turfsingel. Aan het Gedempte Zuiderdiep verrees een nieuw kantoorgebouw van een gemeentelijk dienst. Hierdoor vond horizontale en verticale schaalvergroting plaats.

In 1991 werd de binnenstad van Groningen aangewezen als beschermd stadsgezicht. Tegelijkertijd bleef de stad zich ontwikkelen. In 1994 verrees in het Verbindingskanaal het Groninger Museum in combinatie met de Werkmanbrug. Zo ontstond een nieuwe, belangrijke fiets-/voetgangersroute vanaf het station via de Werkmanbrug, de Ubbo Emmiusstraat en de Folkingestraat naar het kernwinkelgebied in de binnenstad. De Folkingestraat veranderde van een enigszins noodlijdende in een zeer succesvolle winkelstraat. In 1996 realiseerde men midden in het centrum het Waagstraatcomplex op de plek van het 'nieuwe' stadhuis. In het Westershavengebied kwamen een winkelcentrum en een ondergrondse parkeergarage. Daarmee werd het gebied onderdeel van het kernwinkelgebied in de binnenstad.

Trokken gezinnen in de jaren '60 massaal de binnenstad uit, nu is de binnenstad weer populairder onder gezinnen. In de laatste decennia verschenen nieuwe, grondgebonden gezinswoningen, bijvoorbeeld aan de Reitemakersrijge/Schuitemakerstraat en de Prinsenstraat. Daarnaast wordt veel particulier ontwikkeld, met name op het gebied van studentenhuishouding. Dit gaat van woningen boven en achter winkels tot voormalige pakhuizen, kantoren en scholen.

Om haar aantrekkingskracht te houden, moet de binnenstad constant blijven vernieuwen en inspelen op nieuwe ontwikkelingen en formules. In deze visie past de bouw van het Forum. Op dit moment legt men de oostwand van de Grote Markt weer 15 meter naar voren, terug op zijn oorspronkelijke plek. Achter de nieuwe bebouwing ontstaat een nieuw plein, de Nieuwe Markt. Op dit plein verrijst straks het Forum. Het wordt een algemene ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers van de stad. In het Forum komen onder andere de Openbare Bibliotheek, een bioscoop, een stripmuseum en tal van commerciële functies.

De binnenstad staat nooit stil. Nieuwe ontwikkelingen zullen altijd blijven plaatsvinden. Het gewaardeerde historische karakter, het belang van ontwikkeling en investering en het eigenzinnige moderne karakter van Groningen moeten daarbij in balans blijven.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 1 *Rond het Martiniekerkhof*

Het Martiniekerkhof en zijn omgeving

Kreupelstraat, Kwinkenplein, Jacobijnerstraat, Sint Walburgstraat, Kattenhage, Martiniekerkhof, Kleine Snor, Turfstraat, Sint Jansstraat, Popkenstraat, Nieuwe Markt



Gebied 1

Ontwikkelingsgeschiedenis

In 800 bouwde men op het Martiniekerkhof de eerste (houten) Maartenskerk. In de 11^e eeuw, in de tijd van de eerste stadsaanleg, verving men de houten Maartenskerk door een eenvoudig, tufstenen kerkgebouw. Kroon op de nieuwe stadsaanleg was de bouw van de Sint-Walburgkerk. Deze stond tot 1626 ten noorden van de Maartenskerk op het huidige Martiniekerkhof. Rond 1225 verrees de bakstenen Martiniekerk op de plek van de tufstenen kerk. In de 15^e eeuw werd de Martiniekerk verbouwd en in westelijke richting vergroot. De huidige Martinitoren verrees. Vanaf 1469 bouwde men huizen tegen de toren. Het Martiniekerkhof lag steeds besloten en afzijdig van de Grote Markt. Het had overwegend smalle toegangen. In 1827 vaardigde Koning Willem I een decreet uit; in plaatsen met meer dan 1000 inwoners mocht niet meer binnen de bebouwde kom begraven worden. Daarmee verloor het Martiniekerkhof zijn functie als begraafplaats.

Ten zuiden van het Martiniekerkhof legde men in de vroege middeleeuwen de Bisschopshof aan. Dit gebeurde op de plek van het huidige binnenterrein van het bouwblok Grote Markt – Martiniekerkhof/Sint Jansstraat – Schoolstraat – Poelestraat. Het hoorde bij het samenhangende, kerkelijke gebied tussen de Kreupelstraat/Kattenhage, Poelestraat, Grote Markt en de middeleeuwse stadsrand. Later volgden andere invullingen zoals een klooster en een weeshuis. Het bouwblok heeft hierdoor altijd zijn relatief forse maat behouden.

In de 15^e eeuw bouwde men aan de noordkant van het Martiniekerkhof het Grote huis van de Broeders des Gemenen Levens, nu het Prinsenhof. Oorspronkelijk een geestelijke woongemeenschap, in de 16^e eeuw korte tijd woonhuis van de bisschop, daarna van de Spaanse Stadhouder. In de 17^e en 18^e eeuw was het de stadhouderlijke residentie en kreeg het de huidige naam. Het gebouw heeft sindsdien diverse andere functies gehad. Na de slechting van de middeleeuwse vesting legde men in 1626 ten noordoosten van het Prinsenhof de Prinsentuin aan. Deze ligt op het tracé van de geslechte stadsmuur en dubbele gracht. De huidige tuin is een reconstructie uit de jaren '30 van de 20^e eeuw van de oorspronkelijke tuin.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

In 1602 nam men de 15^e-eeuwse Latijnse school aan de Singelstraat in gebruik als Statenzaal van het Provinciehuis. In 1870 werd het Provinciehuis in zuidelijke richting fors uitgebreid. Het 'nieuwe' Provinciehuis vond men aan het begin van de 20^e eeuw alweer verouderd. Het werd gesloopt. Sinds 1917 staat er het huidige provinciehuis. Vlak daarna bouwde men aan de Sint Jansstraat het Rijksarchief.

Aan het eind van de 19^e eeuw en in de jaren '30 van de 20^e eeuw sloopte men de huizen tegen de Martinatoren om de toren te kunnen restaureren. In de gevechten om de bevrijding van Groningen aan het eind van de Tweede Wereldoorlog sneuvelde nog meer bebouwing rond de voet van de Martinatoren. Ook de hoofdwacht uit 1509 aan de zuidkant van de Martinatoren overleefde de gevechten niet. Het deels verwoeste gebouw werd uiteindelijk gesloopt.

Bij de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog veranderde de middeleeuwse structuur aan de Grote Markt en aan het begin van de Kreupelstraat/Sint Walburgstraat en de Sint Jansstraat. Men verbreedde de Kreupelstraat en legde het Kwinkenplein aan als voorruimte voor het warenhuis van V&D. Oorspronkelijk kwamen de Kreupelstraat, de Jacobijnerstraat en Kattenhage samen bij een entree naar het Martinierkerkhof. Men verlegde de Kreupelstraat aan de noordzijde en legde de Sint Walburgstraat aan; beiden in het verlengde van Kattenhage. Daarmee halveerde de Jacobijnerstraat en ontstond ten oosten van de Sint Walburgstraat een driehoekig pleintje. Aan de noordoostkant van dit pleintje bleef de historische bebouwing bewaard. De Kreupelstraat kreeg een bredere toegang naar de Grote Markt, vooral om meer ruimte te geven aan het openbaar vervoer.

De oostwand van de Grote Markt schoof 15 meter naar achteren. Vanaf dat moment stond de Martinatoren aan de Grote Markt en lag het Martinierkerkhof minder afzijdig van de Grote Markt. Mede daardoor is het zuidelijke deel nog moeizaam te herkennen als onderdeel van het oorspronkelijke kerkhof. Momenteel legt men de oostwand van de Grote Markt op zijn oorspronkelijke plek terug. Achter de te verplaatsen oostwand ontstaat op de plek van het vroegere Bisschopshof een nieuw plein. Hier bouwt men aan het Forum. De achterkanten van de bebouwing aan de Sint Jansstraat (de Popkenstraat) en de Poelestraat worden voorkanten aan het nieuwe plein.

Het Martinierkerkhof met zijn omgeving was altijd een wereld op zich. Een gebied met een eigen, geleidelijke ontwikkeling. Tot aan de 17^e eeuw was er aan de achterzijde geen relatie met de buitengebieden. Er lagen geen bruggen over de diepen achter het Martinierkerkhof. Er liepen geen belangrijke doorgaande routes door het gebied. De Sint Jansstraat was een steeg tot zij aan het begin van de 20^e eeuw werd verbreed. Tot het einde van de Tweede Wereldoorlog lag het Martinierkerkhof afzijdig van de Grote Markt. Pas bij de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog werd de relatie met de Grote Markt en de rest van de stad sterker. De Sint Jansstraat doorsnijdt de zuidkant van het gebied. De Kreupelstraat, de Sint Walburgstraat en Kattenhage vormen samen een belangrijke uitvalsroute van de binnenstad. Samen met de Vismarkt en de Grote Markt vormt het Martinierkerkhof nog altijd een bijzondere reeks van open ruimten in het stratenpatroon van de binnenstad.

Ruimtelijke karakteristieken

Het Martinierkerkhof ontwikkelde zich geleidelijk. De stedenbouwkundige structuur groeide organisch. Het gebied wijkt daarin af van de overheersend rationale rechthoekige structuur van de binnenstad. Naast woningen zijn er in het verleden meerdere grootschalige voorzieningen als bestuurlijke gebouwen, kerken en kloosters neergezet. De korrelmaten¹ van de bebouwing wisselen daardoor sterk. De grotere korrels zien we terug in de Martinierkerk, het Provinciehuis en het Prinsenhof aan het Martinierkerkhof, in het pand voor (oorspronkelijk) de Maatschappij tot Nut van het Algemeen in de Jacobijnerstraat en de school op het binnenterrein tussen de Jacobijnerstraat en de Hofstraat. Het meest recente voorbeeld is het in aanbouw zijnde Forum achter de oostwand van de Grote Markt in

¹ Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

het oorspronkelijke gebied van de Bisschopshof. Het nieuwe, grote gebouw en plein zijn nieuwe elementen in de middeleeuwse structuur van het binnengebied.

De middeleeuwse verkavelingsstructuur¹ binnen de voormalige stadsmuur en de 17^e-eeuwse verkavelingsstructuur daarbuiten zijn voor het grootste deel goed bewaard gebleven. Hierop staat nog veel historische bebouwing. Een bijzonder ensemble is het 17^e-eeuwse Aaffien Wilsoor Gasthuis aan de noordwestkant van de Kattenhage. Ondanks verschillen in raam- en goothoogtes vormen de woningen één geheel door de doorlopende kap en de gevelbehandeling. Het complex is het gevolg van een ontwikkeling van het gebied tussen de stadsmuur en de buitengracht. Een dergelijke ontwikkeling zien we ook in de Turfstraat. Bij de uitbreiding van het Provinciehuis in 1870 verdween de van oorsprong middeleeuwse verkaveling tussen de Sint Jansstraat, de Singelstraat, de Kleine Snor en het Martiniekerkhof, op de Latijnse school na.

Van een heel andere orde zijn de gebieden met oorlogsschade uit de Tweede Wereldoorlog. Aan de Kreupelstraat, het Kwinkenplein en het begin van de Sint Walburgstraat staan vooral grotere complexen van vlak na de Tweede Wereldoorlog. Sommigen hebben colonnades. De Kreupelstraat en de Sint Jansstraat zijn radialen met meerdere openbare functies op de begane grond. We zien enkele stoepen, verhoogde begane grondvloeren en souterrains.

Grote delen van het gebied zijn verkeersluw. Het Martiniekerkhof is sinds de jaren '70 groen en parkachtig ingericht. Samen met de Prinsentuin vormt ze een van de belangrijkste openbare groene ruimtes in de binnenstad. Het zuidelijk deel van het Martiniekerkhof heeft een veel steniger karakter.



Martiniekerkhof oostzijde



Kreupelstraat



Martiniekerkhof zuidzijde



Sint Jansstraat

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 2 De markten

De Grote Markt en Vismarkt als belangrijkste pleinen in de stad
Grote Markt, Waagstraat, Guldenstraat, Tussen beide Markten, Vismarkt, Akerkhof



Gebied 2

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het rechthoekige stratenplan uit de 11^e en 12^e eeuw ligt parallel aan en haaks op de aloude landroute Herestraat – Oude Boteringestraat. De aan dit stratenplan gekoppelde Grote Markt en Vismarkt waren oorspronkelijk kleiner dan ze nu zijn. In de 13^e eeuw verschenen de eerste steenhuizen. Enigszins afzijdig van de Grote Markt verrees de bakstenen Martinikerk als vervanging van de tufstenen voorganger. Op de Vismarkt bouwde men de Akerk als tweede parochiekerk, die in de 15^e eeuw nog eens flink werd vergroot. Op de Grote Markt kwam een op het noorden gericht stadhuis. Dit werd in 1810 vervangen door het huidige stadhuis met zijn hoofdentree aan de oostkant.

Van de noord- en oostwand van de Grote Markt is tijdens de gevechten aan het eind van de Tweede Wereldoorlog veel verloren gegaan. Bij de wederopbouw raakte het plein zijn vroegere beslotenheid kwijt. De toegangen naar het plein vanaf de Oosterstraat, rond de Martinatoren en vanuit de Oude Ebbingestraat werden verbreed. Men legde de oostwand 15 meter naar achteren. Veel oude percelen werden samengevoegd. Momenteel legt men de oostwand van de Grote Markt in de oorspronkelijke rooilijn terug. Achter de nieuwe oostwand ontstaat een nieuw plein met daarop het Forum.

Het gebied tussen het stadhuis op de Grote Markt en de Vismarkt is altijd bebouwd geweest. De Herestraat steekt het gebied in, waardoor de doorgang tussen de beide markten is ingesnoerd. Ook in dit tussengebied is in de Tweede Wereldoorlog veel verwoest. Het Goudkantoor uit 1635 overleefde de oorlog. In 1962 bouwde men naast het Goudkantoor het 'nieuwe stadhuis', dat men met een luchtbrug verbond met het oude stadhuis. In 1994 werd het weer afgebroken. Sinds 1996 domineert het Waagstraatcomplex het gebied. Bij de bouw van het complex ontstond achter het oude stadhuis een nieuw, besloten plein; het Waagplein.

De Vismarkt is een langgerekte ruimte met een duidelijke oost-westrichting. In 1774 bouwde men op de overgang van de Vismarkt naar het Akerkhof een houten Korenbeurs. In 1865 verving men het

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

door het huidige stenen gebouw. De Korenbeurs vormt een duidelijke afsluiting van het plein aan de westkant.

De noord- en zuidkant van de Vismarkt hebben zich verschillend ontwikkeld. De noordkant is altijd veel intensiever gebruikt. Het is het oudste winkelgebied van de binnenstad. De belangrijke verkeersroute langs de noordkant is onderdeel van de oorspronkelijke oost-westroute door de binnenstad. De zuidkant ligt meer in de luwte.

De lengterichting van de Vismarkt zet zich ruimtelijk voort in de brede noordkant van het Akerkhof. Dit deel sluit in functie en profiel aan op de noordkant van de Vismarkt. Het profiel van het Akerkhof zuidzijde is veel smaller. De Akerk en het kerkhof werden als eerste aangelegd. Later plaatste men de bebouwing aan de zuidkant tegen de grens van het kerkhof. Dankzij de belangrijke oost-westroute door de noordkant van het gebied kwam de bebouwing daar op enige afstand van het kerkhof te liggen. Hierdoor staat de Akerk a-centraal in het gebied.

Ruimtelijke karakteristieken

De Grote Markt en de Vismarkt met in het kielzog het Akerkhof zijn de belangrijkste openbare ruimtes in de stad. Ze vormen letterlijk en figuurlijk het centrum van de stad. De belangrijkste routes komen erop uit. Het zijn rechthoekige ruimtes, gelieerd aan het eveneens rechthoekig stratenplan van de binnenstad. De smalle zijstraten nemen van oudsher een ondergeschikte positie in. De hoekbebouwing is gericht op de markten. Uitzondering hierop vormen de in de Tweede Wereldoorlog verwoeste gebieden. De wanden zijn aaneengesloten en vertonen weinig variatie in bebouwingshoogte. We zien veel publieksgerichte functies met bijzondere, vaak later aangepaste plinten¹. In de historisch goed bewaarde delen staan veel oude monumenten. Maar we zien ook jongere monumenten van vlak voor en na de oorlog. Ze hebben vaak een grotere schaal in de korrel², de materialen en de detaillering.

Aan de zuidkant van de Grote Markt is de middeleeuwse verkavelingsstructuur³ nog altijd goed zichtbaar in de bebouwing. De korrels zijn klein. De zuidwand heeft een sterk historisch karakter. De gevels bestaan vooral uit baksteen en stucwerk. De panden hebben meestal een kap. Per pand zien we een hiërarchie in verdiepinghoogten; naar boven toe neemt de verdiepinghoogte af. Dit zien we terug in de onderlinge verschillen in hoogtes van de ramen en goothoogtes. Sommige panden hebben een stoep met een bordestrap.

Aan de noord- en oostkant van de Grote Markt is in de gebieden met oorlogsschade de middeleeuwse verkavelingsstructuur geheel verdwenen. De grote mate van transformatie is duidelijk zichtbaar in de architectuur. De bebouwing is grootschaliger en moderner dan aan de zuidzijde van de Grote Markt. De begane grond bevindt zich op het niveau van de straat.

Aan de Vismarkt zien we de middeleeuwse verkavelingsstructuur goed terug in de bebouwing, vooral aan de zuidkant. De zuidkant heeft een sterk historisch karakter. Net als aan de Grote Markt zuidzijde zijn de korrels klein. De gevels bestaan vooral uit baksteen en stucwerk. Per pand neemt de verdiepinghoogte naar boven toe af. Dit zien we terug in de onderlinge verschillen in hoogtes van de ramen en goothoogtes. De panden hebben meestal een kap haaks op de straat. Enkele panden hebben nog een stoep met een bordestrap. De inrichting van de openbare ruimte is er intiem. De wandelzone is smal. Net als de rijbaan, die alleen wordt gebruikt door fietsers.

¹ Plint: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

³ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Aan de noordkant van de Vismarkt heeft men in de 20^e eeuw diverse percelen tot grotere eenheden samengevoegd ten behoeve van grotere winkelpanden. Het trottoir en de rijbaan zijn hier breed. Ze worden intensief gebruikt. Net als aan de Grote Markt zien we een verschil in de architectuur van de noord- en de zuidkant. De zuidkant heeft een sterk historisch karakter. Aan de noordkant zien we meer variatie in de leeftijd van de architectuur; van middeleeuws tot modern.

De bebouwingskarakteristieken aan het Akerkhof zijn te vergelijken met die aan de Vismarkt. De middeleeuwse verkavelingsstructuur¹ aan het Akerkhof noordzijde is beter herkenbaar in de bebouwing dan aan de Vismarkt noordzijde. Er zijn minder percelen samengevoegd. We zien hier een aantal ingrepen uit het begin van de 20^e eeuw.

Het Waagstraatcomplex tussen de Grote Markt en de Vismarkt bestaat uit winkels, horeca, woningen, kantoren en het Waagplein. Het complex functioneert goed als schakel tussen beide markten. De Grote Markt is het centrum van bestuur en evenementen. De markt is stenig ingericht; open met enkele bomen. Aan de zuidkant liggen terrassen. De Vismarkt is het centrum van handel. Het is ingericht als een plein met granietbestrating en bomen aan de lange zijden. Het Akerkhof westzijde heeft een groene inrichting.



Grote Markt



Waagplein



Vismarkt zuidzijde



Vismarkt westzijde

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 3 Historische toegangswegen

De zeven historische toegangswegen naar de middeleeuwse stad
*Herestraat, Oosterstraat/Verlengde Oosterstraat/Rademarkt, Steentilstraat, Poelestraat,
Oude Ebbingestraat, Oude Boteringestraat, Brugstraat/Astraat*



Gebied 3

Ontwikkelingsgeschiedenis

Ongeveer op de plek van de historische landroute van Drenthe naar het wierdengebied liggen nu de Herestraat en de Oude Boteringestraat. In de 11^e en 12^e eeuw legde men parallel hieraan en haaks erop het rechthoekige stratenplan aan. Aan dit stratenplan voegde men de Grote Markt en de Vismarkt toe. Samen met de Brugstraat/Astraat en de Poelestraat vormden zij de oost-westelijke as. De Herestraat, Oude Boteringestraat, Brugstraat/Astraat en Poelestraat waren samen met de Oosterstraat en de Oude Ebbingestraat de voornaamste toegangswegen naar de stad. Ze kwamen uit op de zes poorten in de middeleeuwse stadsmuur. De Herestraat en de Poelestraat kregen een opstelruimte voor wagens direct achter de poort. Dit zien we terug in de verbreding in de profielen.

Bij de aanleg van de nieuwe aarden wal rond 1470 vergrootte men de stad aan de zuidzijde. De bebouwing aan de Herestraat en de Oosterstraat breidde zich in zuidelijke richting uit. De Rademarkt werd aangelegd. Net als achter de middeleeuwse stadsmuur bij de Herestraat en de Poelestraat ontstond hier achter de nieuwe Oosterpoort een opstelruimte voor wagens. Vanaf de vroege 16^e eeuw vormt de Steentilstraat in de 15^e-eeuwse uitleg de tweede stadstoegang in het oosten.

Bij de uitbreiding van de stad in de 17^e eeuw breidde ook de bebouwing langs de Boteringestraat en de Ebbingestraat aan de noordkant zich buiten de middeleeuwse stad uit. In de late 19^e eeuw slechtte men de 17^e-eeuwse vesting. Aan de zuidkant van de stad legde men singels aan. Bij de kruising van de Herestraat met de singels ontstond het Hereplein; een rond groen plein met losse villabebouwing.

Rond de eeuwwisseling naar de 20^e eeuw nam de stadsontwikkeling een grote vlucht. Groningen ontwikkelde zich tot een moderne stad. Statige woonstraten als de Herestraat en de Oude Ebbingestraat veranderden in winkelstraten. Bij de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog verbreedde men de toegangen naar de Grote Markt vanaf de Poelestraat/Oosterstraat en de Oude Ebbingestraat. Aan de Oude Ebbingestraat legde men de rooilijnen fors terug en vormden twee colonnades de markttoegang. Tot 1945 kwam de Oosterstraat via de Poelestraat uit op de Grote

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Markt. Na het naar achteren leggen van de oostwand van de Grote Markt takte de Oosterstraat rechtstreeks aan op de Grote Markt. Momenteel brengt men de oude situatie hier terug door de oostwand van de Grote Markt weer naar voren te leggen. Bij de wederopbouw werd aan de zuidkant van de Oosterstraat de rooilijn op de hoek met het Gedempte Kattendiep eveneens teruggelegd.

Ruimtelijke karakteristieken

De middeleeuwse verkavelingsstructuur¹ langs de historische toegangswegen is voor het grootste deel redelijk tot goed bewaard gebleven. De kleine korrels² zien we terug in de bebouwing. Vooral de Brugstraat heeft een sterk historisch karakter; hier bestaan de gevels vooral uit baksteen en stucwerk. Per pand zien we een hiërarchie in verdiepingshoogten; naar boven toe neemt de verdiepingshoogte af. Hoogtes van ramen en goothoogtes verschillen per pand. Ook de Steentilstraat is als 'voorstad' van de oude stad gaaf bewaard gebleven. Hier staat nog veel 16^e- en 17^e-eeuwse bebouwing. De percelen aan de noordkant strekken zich uit tot het veel lager gelegen Gedempte Kattendiep. Op de begane grond bevindt zich een niveauverschil; soms zelfs met een hoogte van een complete bouwlaag.

Aan de Brugstraat vonden aan het begin van de 20^e eeuw wat kleinere transformaties plaats zoals de bouw van een Jugendstilpand op nummer 7. Grotere transformaties uit de jaren '50 van de 20^e eeuw waren er aan de Oude Ebbingestraat zuidzijde, bij de overgang van de Oosterstraat/Poelestraat naar de Grote Markt en op de hoek van de Oosterstraat met het Gedempte Kattendiep. Rooilijnen liggen terug. In de 20^e eeuw voegde men aan de Herestraat diverse percelen samen ten behoeve van grotere winkelpanden.

Dankzij de ligging op de Hondsrug gloeien de straten licht. Ze vernauwen en verbreden zich geleidelijk en gering. De straatwanden zijn gesloten. Er zijn nauwelijks sprongen in de rooilijn, de grotere historische sprongen in de Herestraat, de Oosterstraat, de Poelestraat en de Oude Ebbingestraat uitgezonderd. De huizen hadden oorspronkelijk vaak een stoep. Deze zijn hier en daar nog aanwezig. Vooral in de Oude Boteringestraat zien we er veel.

Ook de verkavelingsstructuren uit de 15^e tot 17^e eeuw ten zuiden van het Gedempte Zuiderdiep langs de Herestraat en de Verlengde Oosterstraat ligt er voor het grootste deel nog. Een grote uitzondering vormt de plek van het Hoofdbureau van Politie aan de Rademarkt uit de jaren '80 van 20^e eeuw.

De markten zijn in stedenbouwkundig opzicht het belangrijkste in de hiërarchie van het stratenstelsel. Daarna komen de historische toegangswegen. Oorspronkelijk waren de huizen hier hoger dan in de secundaire straten. De bebouwing in de stad heeft zich in een proces van eeuwen pandsgewijs en geleidelijk ontwikkeld. Hierbij nivelleerden de verschillen in bouwhoogte tussen de straten onderling. De kavels liggen haaks op de straat. Bij de hoeken met de Grote Markt is de bebouwing oorspronkelijk gericht op de markt. Op sommige plekken wijzigde zich dit in latere tijden. Dit zien we bijvoorbeeld aan de Oosterstraat. Aan de zuidkant wisselen oriëntaties toevallig bij de overgang van de middeleeuwse naar de 15^e-eeuwse verkavelingsstructuur. De nokken liggen meestal, net als de verkavelingsrichting, haaks op de straat.

Alle historische toegangswegen hebben overwegend publieksgerichte functies. Vaak alleen op de begane grond, soms ook daarboven. De functies zijn per straat verschillend van karakter. Aan de Oude Boteringestraat zien we veel dienstverlening, gebouwen van de universiteit en de Openbare Bibliotheek. Aan de overige straten gaat het om winkels en/of horeca. De Poelestraat is een typische

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

uitgaansstraat met veel terrassen. Achter de Poelestraat verrijst het Forum. De achterkanten van de bebouwing aan de Poelestraat worden dan voorkanten aan een nieuw plein.

De winkelpanden hebben een verbijzonderde, modieuze¹ plint² met een etalage. De verdiepingen tonen nog een historisch gevelbeeld. Soms strekt de winkelfaçade zich door tot over de tweede bouwlaag, soms zelfs tot over de hele gevel. De verdiepingen boven de winkels worden verschillend gebruikt. Soms als opslagruimte voor de winkel, soms als woonruimte. Vaak is het woekeren met de dure vierkante meters winkeloppervlakte. Zie bijvoorbeeld de Herestraat. Daar liggen de toegangen van de bovenwoningen niet aan de straatzijde maar aan de achterzijde van de panden. De etalages strekken zich over de volledige breedte van het pand uit.

Hier en daar zien we galerijen; aan het eind van de Brugstraat op de hoek met de Hoge der A, aan de zuidwestkant van de Herestraat op de hoek met het Gedempte Zuiderdiep en bij de toegang van de Oude Ebbingestraat naar de Grote Markt. Het gaat hier steeds om oorspronkelijk smallere doorgangen. Dankzij de galerijen ontstond een breder profiel met meer ruimte voor het voetgangers.



Herestraat



Steentilstraat



Poelestraat



Oude Ebbingestraat

¹ Modieus: zie 3. Begrippen

² Plint: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Oude Boteringestraat



Brugstraat

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 4 Tussen Oude Ebbingestraat – Grote Markt/Vismarkt – Oude Kijk in 't Jatstraat – Muurstraat (zonder Oude Boteringestraat)

De binnenterreinen van de bouwblokken ten noorden van de markten, in de middeleeuwen de vestigingsplaatsen van enkele kloosters en geestelijke instellingen *Butjesstraat, Kleine Butjesstraat, Pausgang, 't Klooster, Weeshuisgang, Rode Weeshuisstraat, Stalstraat, Broerstraat, Academieplein, Poststraat, Zwanestraat, Soephuisstraatje*



Gebied 4

Ontwikkelingsgeschiedenis

Tussen de Oude Ebbingestraat en de Oude Boteringestraat stond het middeleeuwse klooster het Olde Convent, later het Rode Weeshuis. In het gebied vond in de jaren '80 en '90 van de 20^e eeuw grootscheepse stadsvernieuwing plaats. Van het Rode Weeshuis zijn aan de zuidkant grote delen bewaard gebleven. Deze zijn opgenomen in het wooncomplex tussen 't Klooster en de Weeshuisgang.

Tussen de Oude Boteringestraat en de Oude Kijk in 't Jatstraat stonden aan weerszijden van de Broerstraat het Menolda- en Sywenconvent en het Broederenklooster. In 1614 stichtte men hier de universiteit. Ze werd gehuisvest in de leegstaande gebouwen van de kloosters. Aan het begin van de 17^e eeuw werd de Zwanestraat aangelegd. Doordat het terrein van het Broederenklooster vrijkwam, ontstond ruimte voor deze nieuwe route tussen de Grote Markt en de Stoeldraaierstraat/Oude Kijk in 't Jatstraat.

In de 19^e eeuw bouwde men aan de noordkant van de Broerstraat het eerste Academiegebouw. De rooilijn werd flink teruggelegd, zodat het Academieplein ontstond. Het Academiegebouw brandde in 1906 af, waarna men het huidige Academiegebouw bouwde. Aan de zuidkant verschenen in 1987 de Universiteitsbibliotheek op de plek van de Martinuskerk en in 1990-1992 de Openbare Bibliotheek.

Ruimtelijke karakteristieken

De middeleeuwse en 17^e-eeuwse verkavelingsstructuur¹ is in de stadsvernieuwinggebieden voor een groot deel verdwenen. In de Broerstraat was van oudsher al forse bebouwing aanwezig op de

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

oude achtererven van de Boteringestraat. De korrels¹ zijn hier groot. Belangrijke uitzonderingen zijn de Rode Weeshuisstraat noordzijde, een deel van het Rode Weeshuis achter de Rode Weeshuisstraat, de zuidkant van de Poststraat en de Zwanestraat. Deze gebieden hebben vaak nog een sterk historisch karakter. De oorspronkelijke, kleine korrels zijn goed zichtbaar in de bebouwing.

De Oude Ebbingestraat, de Oude Boteringestraat en de Oude Kijk in 't Jatstraat staan bovenaan in de stedenbouwkundige hiërarchie. De Rode Weeshuisstraat, de Zwanestraat, het Academieplein en de Broerstraat zijn ondergeschikt. Ze zijn echter wel belangrijk in het gebruik. In de laatste drie straten zien we vooral publieksgerichte functies. De Zwanestraat is een winkelstraat met veel etalages.

De overige straten zijn achterstraten van de winkelstraten. De kavels aan de Oude Ebbingestraat en de Oude Boteringestraat lopen door tot aan de achterstraten. Hier zijn de korrels in de bebouwing klein. In de gevelwand zijn in de 19^e eeuw diverse pakhuizen gebouwd. Op de hoeken van de dwarsstraten met de winkelstraten zien we lange zijgevels van de hoekpanden.

Op de binnenterreinen hebben veel transformaties plaatsgevonden. Rooilijnen zijn verlegd om de van oorsprong kleine straatjes breder te maken. Bij de stadsvernieuwingscomplexen is van een overheersende verkavelings- en nokrichting geen sprake meer. Delen van deze complexen liggen met de achterkant aan de straat. Privé buitenruimtes zijn van de straat afgescheiden door een lage muur.



Kleine Butjesstraat



Butjesstraat



Rode Weeshuisstraat



Academieplein

¹ Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Poststraat



Zwanestraat

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 5 *Tussen Broerstraat/Poststraat - Vismarkt/Akerkhof/Brugstraat - Hoge der A - Vishoek/Hoekstraat/Muurstraat*

Het gebied in de noordwesthoek van de binnenstad
Oude Kijk in 't Jatstraat, Stoeldraaierstraat, Grote en Kleine Kromme Elleboog, Turftorenstraat, Akerkstraat, Lutkenieuwstraat, Kuipersplaats, De Laan, Uurwerkersgang, Visserstraat



Gebied 5

Ontwikkelingsgeschiedenis

De Stoeldraaierstraat en de Oude Kijk in 't Jatstraat zijn in noord-zuidrichting aangelegd volgens het 11^e-eeuwse rechthoekige stratenplan. Samen met de Folkingestraat ten zuiden van de Vismarkt vormen zij de westelijke grens van dat stratenplan. De Oude Kijk in 't Jatstraat eindigde aan de noordkant oorspronkelijk bij de muurstraten. Dwars op de Oude Kijk in 't Jatstraat zijn pas later eerst de Turftorenstraat en in de 15^e eeuw de Visserstraat aangelegd. De bebouwing langs het Akerkhof en de Oude Kijk in 't Jatstraat raakte langzaam aan gesloten. Daarna legden de grondeigenaren, waarschijnlijk op pragmatische gronden, de Ellebogen en de Akerkstraat aan. De Laan bestond al voor de stadsaanleg. Ze volgt het slingerende verloop van de A.

Opvallend in het gebied is het grote 11^e-eeuwse bouwblok Oude Kijk in 't Jatstraat – Visserstraat – De Laan – Uurwerkersgang. In de 15^e eeuw bouwde men op het binnenterrein het Vrouw Claren Convent. Dankzij dit klooster en de daarop volgende grootschalige bebouwing, heeft het bouwblok altijd zijn grote afmetingen behouden. In 1856 verrees hier de Harmonie, een sociëteitscomplex met een concertzaal. Het complex kreeg een voorpleintje aan de Oude Kijk in 't Jatstraat. In 1973 sloopte men het grootste deel van het complex. Alleen het voorste deel van de sociëteit bleef staan. Erachter staan nu faculteitsgebouwen van de universiteit.

In de Stoeldraaierstraat explodeerde in de Tweede Wereldoorlog een munitiewagen. Van de oude bebouwing bleef niets over. Bij de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog bouwde men er winkelpanden met grote etalages en daarboven woningen terug. Daarbij legde men de rooilijn aan de westkant terug. In de jaren '80 van de 20^e eeuw heeft in een groot deel van De Laan stadsvernieuwing plaatsgevonden.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Ruimtelijke karakteristieken

In de stedenbouwkundige structuur zijn de Hoge der A, het Akerkhof en de Oude Kijk in 't Jatstraat/Stoeldraaijerstraat langs de randen van het gebied het belangrijkste. De hoekbebouwing richt zich op de hoofdstraten. In de zijstraten zien we de lange zijgevels van de achterhuizen aan de hoofdstraten. Het gebied binnen deze straten groeide organisch. De Visserstraat, de Turftorenstraat en de Grote Kromme Elleboog zijn secundaire straten. De overige straten zijn daaraan ondergeschikt. De Laan en de Lutkenieuwstraat functioneerden als achterstraat van de Hoge der A. Hier vonden later grote transformaties plaats. De Uurwerkersgang was een achterstraat van de Turftorenstraat. Dat zien we nog altijd goed terug aan de Uurwerkersgang zuidzijde. Langs de straten wisselen bebouwing en tuinen van panden aan de Turftorenstraat elkaar af.

De middeleeuwse verkavelingsstructuur¹ is voor het grootste deel redelijk tot goed bewaard gebleven. De korrels² zijn overwegend klein. De kavels en de nokken liggen overwegend haaks op de straat. Aan de Visserstraat zien we in verhouding veel nokken evenwijdig aan de straat. Aan de Stoeldraaijerstraat, De Laan en de Kleine Kromme Elleboog noordzijde zijn de oorspronkelijke verkavelingsstructuren voor het grootste deel verdwenen. Hier zien we een grote korrel. Die zien we ook bij de universiteitsgebouwen op het binnenterrein van het bouwblok Oude Kijk in 't Jatstraat – Visserstraat – De Laan – Uurwerkersgang.

In de Visserstraat verspringt hier en daar de rooilijn per pand. Hier begon men in de 19^e eeuw met het verbreden van de straat. Dit is nooit voltooid, zodat er in de gevelwand soms wat rommelige hoekjes zijn. Overige sprongen in rooilijnen in het gebied dateren uit de 20^e eeuw. Bij nieuwe ontwikkelingen verlegde men de rooilijnen om meer ruimte op straat te krijgen. De grootste ingreep was die bij de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog aan de Stoeldraaijerstraat. De Uurwerkersgang noord-westzijde heeft nooit een duidelijke rooilijn gehad. Ze is nooit bebouwd geraakt.

De Oude Kijk in 't Jatstraat is een gemengde straat met veel etalages. Enkele etalages zijn nog van het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw. Zij zijn goed bewaard gebleven. Ook zien we hier nog veel oude stoepen.



De Laan



Visserstraat

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Akerkstraat



Akerkstraat



Uurwerkersgang



Oude Kijk in 't Jatstraat

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 6 Tussen de markten en de gedempte diepen (zonder Herestraat en Oosterstraat)

De noord-zuid straten en hun dwarsverbindingen ten zuiden van de markten *Peperstraat, Papengang, Kleine Peperstraat, Gelkingestraat, Kleine Gelkingestraat, Hoogstraat, Carolieweg, Kleine Pelsterstraat, Pelsterstraat, Pelsterdwarstraat, Haddingestraat, Haddingedwarstraat, Folkingestraat, Folkingedwarstraat, Schoolholm, Munnekeholm, Schuitemakerstraat*



Gebied 6

Ontwikkelingsgeschiedenis

In dit gebied zien we de overwegend noord-zuid gerichte structuur van de binnenstad goed terug. Negen straten liggen parallel aan elkaar, voor het grootste deel op eenzelfde onderlinge afstand van circa 75 meter. De Schuitemakerstraat ligt als tiende straat in oost-west richting. De bebouwing langs de straten raakte in de loop der eeuwen uiteindelijk aaneengesloten. Men legde dwarsstraten en stegen aan om de achterterreinen bereikbaar te houden. De bouwblokken in dit gebied zijn smaller dan die ten noorden van de Grote Markt en de Vismarkt. Daardoor vestigden zich nauwelijks grootschalige voorzieningen op de binnenterreinen.

De Herestraat en Oosterstraat komen aan de orde in 'Gebied 3 Historische toegangswegen'. De overige zeven noord-zuidstraten eindigden tot de slechting van de middeleeuwse stadsmuur bij de muurstraten. Na de slechting van de muur trok men ze in zuidelijke richting door tot aan het Gedempte Zuiderdiep of (onder een andere naam) nog verder. In de 17^e eeuw voegde men de Hoogstraat als nieuwe dwarsverbinding toe.

Tussen de Pelsterstraat en de Haddingestraat verrees in 1973 een parkeergarage. Daarbij werd de Pelsterdwarstraat aangelegd. In de Schoolholm, de Folkingestraat, de Folkingedwarstraat en de zuidelijke delen van de Pelsterstraat en de Haddingestraat bouwde men in de jaren '80 van de 20^e eeuw in het kader van de stadsvernieuwing veel grotere wooncomplexen. De Folkingestraat is sinds de bouw van het Groninger Museum en de Werkmanbrug in het Verbindingskanaal in 1994 een belangrijke aanlooproute naar het kernwinkelgebied.

Ruimtelijke karakteristieken

In de stedenbouwkundige structuur zijn de noord-zuid gerichte straten het belangrijkste. Ze begrenzen lange en smalle bouwblokken. Het aantal grotere dwarsverbindingen is beperkt. De dwarsstraten zijn

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

ondergeschikt. De noord-zuid straten hebben geleidelijke, geringe vernauwingen en verbredingen in het profiel. Door de ligging op de Hondsrug hebben ze een licht glooiend beloop. Bij de doorgangen naar het Gedempte Zuiderdiep zien we soms flinke hoogteverschillen. In de Kleine Peperstraat staan zelfs forse steunberen tegen de hoge blinde muur van het Pepergasthuis om het hoogteverschil op te vangen.

De Pelsterstraat en de Gelkingestraat waren achterstraten van de Herestraat. Aan de Pelsterstraat zien we nog altijd veel bedrijfsbebouwing, soms behorende bij de winkels aan de Herestraat, soms zelfstandige. De Peperstraat was een achterstraat van de Oosterstraat, de Schuitemakerstraat een achterstraat van de Brugstraat. De Pelsterdwardsstraat en de Haddingedwardsstraat ontsluiten de achterkanten van de panden aan de Vismarkt.

De oorspronkelijke verkavelingsstructuur¹ is voor het grootste deel goed bewaard gebleven. Tot aan de muurstraten is deze middeleeuws, daarbuiten stamt ze uit de 17^e eeuw. De korrels² zijn hier klein. Hier en daar zien we latere transformaties met grote korrels. Aan de Munnekeholm staat het voormalige hoofdkantoor uit 1909. Aan de Kleine Peperstraat is de oorspronkelijke verkavelingsstructuur deels verdwenen als gevolg van oorlogsschade uit de Tweede Wereldoorlog.

De bouwblokken zijn dwars op de noord-zuid straten verkaveld. De nokken liggen meestal haaks op de straat. Bij de hoekpanden zien we een verdraaiing in de oriëntatie. De hoekpanden richten zich niet op de straten maar op de markten aan de noordkant en het Gedempte Zuiderdiep aan de zuidkant. De straatwanden eindigen met de zijgevels van de hoekpanden. Tegelijkertijd versmalt het profiel zich hier vaak. Ook bij de kruisingen met de muurstraten zien we wisselingen in nokrichtingen en de oriëntatie van de bebouwing. De binnenterreinen zijn vaak dicht bebouwd maar soms verrassend open en groen ingericht.

De Munnekeholm heeft van oudsher een bajonet-achtig verloop. Halverwege de straat bevinden zich aan beide zijden forse sprongen in de rooilijn. Oude sprongen in rooilijnen zien we ook bij de kruisingen van de noord/zuid straten en de muurstraten. Aan de Gelkingestraat op de hoek met de Hoogstraat zien we een forse sprong in de rooilijn uit latere tijd. Hier staat een pand uit de jaren '80 van de 20^e eeuw ter vervanging van de gesloopte Paterskerk.

De Folkingestraat, de Carolieweg, de Gelkingestraat en de Peperstraat hebben op straatniveau vooral publieksgerichte functies. De Peperstraat is een uitgaansstraat. De cafés en discotheken zijn in hun vormgeving vaak gesloten en in zichzelf gekeerd. De andere drie straten zijn vooral winkelstraten. De panden hebben verbijzonderde plinten³. Bij winkels zien we modieuze⁴ etalages. In de Gelkingestraat hebben enkele panden historische stoepen.

Interessante ensembles in het gebied zijn het Pelstergasthuis op de hoek van de Pelsterstraat en Nieuwstad (de oudste delen stammen uit de 13^e eeuw), het Pepergasthuis tussen de Peperstraat en Achter de Muur uit 1405 en het Aduardergasthuis aan de Munnekeholm uit 1604 en 1775. Een pakhuis aan de Papengang was vroeger een katholieke schuilkerk. Noemenswaardig is verder de Synagoge aan de Folkingestraat uit 1906. Aan de Pelsterstraat en de Haddingestraat staan enkele 19^e en 20^e-eeuwse pakhuisen.

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

³ Plint: zie 3. Begrippen

⁴ Modieus: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Schoolholm



Folkingestraat



Haddingestraat



Gelkingestraat

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 7 *De muurstraten aan de noord-, oost- en zuidzijde*

De straten achter de middeleeuwse stadsmuur

Vishoek, Hoekstraat, Muurstraat, Hardewikerstraat, Hofstraat, Singelstraat, Schoolstraat, Achter de Muur, Burchtstraat, Bruine Ruitersstraat, Nieuwstad, Torenstraat



Gebied 7

Ontwikkelingsgeschiedenis

Kort voor 1470 begon men met de aanleg van een nieuwe, bredere aarden wal met een gracht buiten de bestaande stadsmuur. De nieuwe wal lag aan de noordkant bijna tegen de bestaande stadswal aan. Aan de oostkant was meer afstand tussen de oude en nieuwe wal. Hier legde men tuinen aan. Aan de zuidkant werd de stad vergroot. De oude muur bleef voor het grootste deel intact en werd in de zuidwesthoek zelfs verlengd. Vanaf het eind van de 16^e eeuw verloor de oude stadsmuur meer en meer haar verdedigingsfunctie. Er ontstond bebouwing langs de routes achter de muur. Delen van de muur werden gesloopt. Men bouwde huizen tegen de muur, zodat deze onderdeel werd van de bebouwing. De muur verdween voor het grootste deel uit het zicht. Alleen aan Achter de Muur is nu nog een restant van de middeleeuwse muur zichtbaar. Ook enkele torens werden in de nieuwe bebouwing opgenomen.

De samenhang in de muurstraten is nog altijd goed zichtbaar. Ze is op vier plekken onderbroken. Tussen de Torenstraat en de Bruine Ruitersstraat woedde in de 15^e eeuw een grote brand. Bij de herbouw verlegde men Nieuwstad in noordelijke richting. Dit verklaart, waarom Nieuwstad en de Bruine Ruitersstraat niet in elkaars verlengde liggen. Bij het Prinsenhof sloopte men in 1626 de muur voor de aanleg van de Prinsentuin. De muurstraat ten zuiden van de Kleine Peperstraat verdween in de 17^e eeuw bij de aanleg van het Kattendiep. De bouw van een grootschalig winkelgebouw voor C&A aan de Herestraat in 1970 ging ten koste van de samenhang in de muurstraten tussen de Burchtstraat en de Bruine Ruitersstraat.

In 1991 kwam het Casino met de daarachter gelegen parkeergarage aan het Gedempte Kattendiep gereed. De lange zijgevels grenzen aan Achter de Muur. Op de hoek van de Singelstraat met de Sint Jansstraat verscheen in 1996 het nieuwe Provinciehuis, een forse uitbreiding van het oude Provinciehuis aan het Martinikerkhof. Heel recent werd de binnenkant van de Schoolstraat gesloopt ten behoeve van de bouw van het Forum.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Ruimtelijke karakteristieken

De muurstraten vormen een duidelijke ring in de binnenstad. Toch zijn ze in de stedenbouwkundige hiërarchie ondergeschikt aan de hoofdstraten. De hoekbebouwing richt zich op de hoofdstraten.

De verkavelingsstructuur¹ aan de binnenkant van de muurstraten is middeleeuws, die aan de buitenkant stamt uit de 17^e eeuw. Ze is aan beide kanten op de meeste plekken bewaard gebleven. De korrels² zijn klein. De bebouwing aan de binnenkant heeft een ander karakter dan aan de buitenkant. De bebouwing aan de binnenkant staat op smalle en diepe kavels. Kavels, zoals we die overwegend zien in de binnenstad. De kavels aan de buitenkant liggen tegen de voormalige, middeleeuwse stadsmuur aan. Deze zijn breder en ondieper. Aan de Hoekstraat trok men na de slechting van de stadsmuur de kavels door tot aan de Noorderhaven. De verschillen in de verkaveling aan de binnenkant en de buitenkant zien we terug in de bebouwing. Aan de binnenkant liggen de nokken haaks op de straat. Aan de buitenkant liggen ze vaak evenwijdig aan de straat.

De middeleeuwse verkavelingsstructuur is voor een groot deel verdwenen aan de binnenkant van de Hardewikerstraat, Hofstraat, Schoolstraat, Bruine Ruitersstraat en Torenstraat. Dat geldt ook voor de 17^e-eeuwse verkavelingsstructuur aan de buitenkant van Achter de Muur en de Bruine Ruitersstraat. De nieuwere invullingen op deze plekken zijn vaak kleinschalig en hebben meestal een kleine korrel. Aan de oostkant van de stad zien we enkele grootschalige nieuwere ontwikkelingen met een grotere korrel zoals het Casino en het nieuwe Provinciehuis. Verder zien we hier en daar stadsvernieuwing uit de jaren '80 van de 20^e eeuw.

De bebouwing staat overwegend in de rooilijn. Aan de binnenkant van de Burchtstraat wisselen bebouwde en onbebouwde percelen elkaar af. Tussen de huizen liggen tuinen met gemetselde tuinmuren aan de straatkant. De Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat hebben diverse kleine sprongen in de rooilijn. In de 19^e eeuw startte men pandsgewijs met de verbreding van de straat om de straat lichter en ruimer te maken. Het proces is niet voltooid, zodat er in de gevelwand soms wat rommelige hoekjes zijn. Bij de bouw van het woonwinkelcomplex op de hoek van de Schoolstraat en de Sint Jansstraat vlak voor de Tweede Wereldoorlog verlegde men eveneens de rooilijn.

De bebouwing langs de muurstraten ligt direct aan de straat. Er zijn geen stoepen. Ook zijn er nauwelijks bijzondere plinten³, de 'etalages' in de rosse Hoekstraat en Nieuwstad uitgezonderd. Soms zien we lange, min of meer gesloten zijgevels van grotere gebouwen als het nieuwe Provinciehuis aan de Schoolstraat of het Casino aan Achter de Muur. Deze gebouwen hebben hun entree aan de hoofdstraten en zijn verder in zichzelf gekeerd.

Aan de Vishoek, de Hoekstraat, de Muurstraat en de Hardewikerstraat staan enkele pakhuizen uit de 17^e tot en met de 19^e eeuw. Ook aan Achter de Muur staan enkele 19^e-eeuwse pakhuizen. Deze horen bij panden aan de Peperstraat.

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

³ Plint: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Hoekstraat



Hofstraat



Singelstraat



Torenstraat

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 8 *Het A-kwartier*

Het gekanaliseerde riviertje de A en zijn omgeving aan de westzijde van de binnenstad
*Hoge der A, Kleine der A, Reitdiepskade, Lage der A, Pottebakkersrijge,
Sledemennerstraat, Dwarsstraat, Apoortenmolendrift*



Gebied 8

Ontwikkelingsgeschiedenis

In de middeleeuwen lag in de A een langgerekt eiland. Rond 1470 legde men de nieuwe vestingwal ten westen van het eiland. De westelijke loop van de A werd gedempt. Hier ontstond de Sledemennerstraat. Men sloopte de oude stadsmuur aan de stadse kant van de A. De A werd een stadsgracht; de rivier werd een binnenhaven. Aan de Lage der A kwam bebouwing. De Sledemennerstraat werd een achterstraat van de Lage der A.

In de kromming van het water en de bebouwing zien we het oorspronkelijke, natuurlijke verloop van de rivier terug. De nieuwe wal kreeg een extra poort; de Kranepoort. De Verlengde Visserstraat werd naast de Astraat een belangrijke ontsluitingsroute voor het gebied. Vooral de Hoge der A profiteerde van de gunstige ligging ten opzichte van de hoofdwegen. Het werd een vestigingspunt voor handel en industrie met een combinatie van wonen en werken. Langs de kade stonden veel pakhuizen voor graanopslag en bierbrouwerijen met putstoelen¹ op de kade. De brouwerijen veranderden in de 19^e eeuw van functie; de gebouwen werden (graan)pakhuizen. De putstoelen verdwenen uit het straatbeeld. Vanaf de jaren '80 in de 19^e eeuw kreeg het wonen de overhand. Nu zien we vooral statige woonhuizen en tot wooneenheden verbouwde pakhuizen.

Eind 19^e eeuw sloopte men de wallen. Men trok de rooilijn langs de Reitdiepskade door met het water mee de bocht om. Aan de zuidkant werden de kade en rooilijn van de Pottebakkersrijge voorbij de Apoortenmolendrift in een rechte lijn door getrokken. Langs de Lage der A verrezen pakhuizen. In 1904 verbreedde men de Sledemennerstraat. Aan de zuidkant legde men de westelijke rooilijn naar achteren. Alleen Sledemennerstraat 22 bleef in de oude rooilijn staan.

¹ Putstoel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Ruimtelijke karakteristieken

De oorspronkelijke verkavelingsstructuur¹ is bijna overal nog aanwezig. Voor het grootste deels is ze middeleeuws. Aan de noordelijke helft van de Reitdiepskade stamt ze uit de 19^e eeuw. De korrel² is meestal klein. Aan de Sledemenerstraat is de oorspronkelijke verkavelingsstructuur als gevolg van stadsvernieuwing in de jaren '80 van de 20^e eeuw deels verdwenen.

In de hiërarchie van de stad is de Brugstraat het belangrijkste. De A met zijn kades is in principe ondergeschikt maar als grote open ruimte erg belangrijk. De bebouwing is gericht op het water. Nokken liggen haaks op de straat. De Kleine der A wijkt hiervan af. De Kleine der A ligt lager. De kade werd altijd minder intensief gebruikt. Daarnaast is de kade meer op de schop geweest door wijzigingen in het beloop van de stadsmuur en gracht. De kavels aan de Hoge der A zijn smal en diep. De Kleine der A ligt aan de kopse kant van het bouwblok Brugstraat – Akerkhof – Schuitemakerstraat. De kavels zijn ondiep. Oorspronkelijk zijn de huizen aan de Kleine der A achterhuizen van het hoekpand aan de Brugstraat. De Sledemenerstraat is duidelijk van ondergeschikter belang. Zij is deels een achterstraat van de Lage der A.

De bebouwing staat meestal in de rooilijn. Aan de Hoge der A zien we veel stoepen, soms met bordestrappen. Opvallend is het vrijstaande Heykenshuys op de hoek van de Hoge der A met de Brugstraat. Oorspronkelijk stond aan de overkant van de Brugstraat nog zo'n vrijstaand huis; samen vormden zij resten van de middeleeuwse Apoort. Dit huis is in 1766 gesloopt om de straat te verruimen. Een vergelijkbare situatie zien we aan de andere kant van de Hoge der A bij de Visserstraat. Ook daar zijn vrijstaande huizen gesloopt. Er bevindt zich nog altijd een forse sprong in de rooilijnen van de Hoge der A en de Noorderhaven.

De kavels aan de Hoge der A zijn groot. Hier staan hoge pakhuizen uit de 13^e eeuw en voorname woonhuizen. Het historische karakter is sterk. De korrels zijn hier breder dan in de andere delen langs de A. De gevels bestaan vooral uit baksteen en stucwerk. De panden hebben meestal een kap. Per pand zien we een hiërarchie in verdiepingshoogten; naar boven toe neemt de verdiepingshoogte af. Dit zien we terug in de onderlinge verschillen in hoogtes van de ramen en goothoogtes.

De woonhuizen aan de Lage der A en de Pottebakkersrijge zijn kleiner en minder statig. Tussen de woonhuizen staan grote, 19^e-eeuwse pakhuizen. Aan de Sledemenerstraat is in de loop der tijd veel veranderd. In grote delen van de straat staan stadsvernieuwingscomplexen met een grote korrel. Op de kade van de Kleine der A staat een vrijstaand openbaar toilet, gebouwd voor de architectuurmanifestatie Blue Moon in 2001.

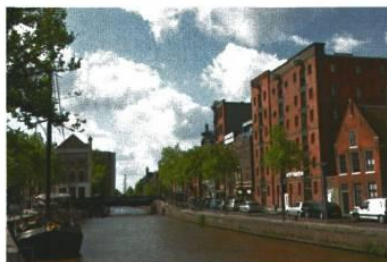
¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Hoge der A



Lage der A



Sledemenerstraat



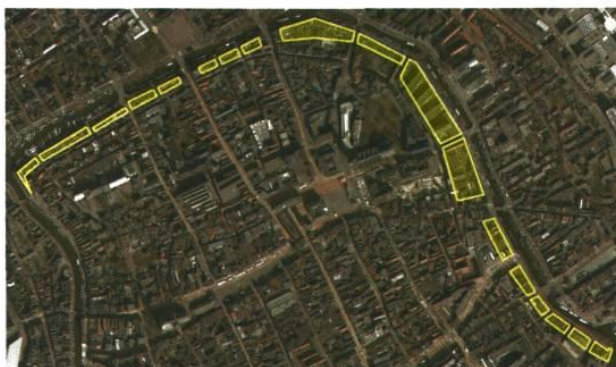
Pottebakkersrijge

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 9 *De diepen aan de noord- en oostzijde*

De diepen aan de buitenkant van de middeleeuwse stadsmuur aan de noord- en oostzijde van de binnenstad

Noorderhaven zuidzijde, Lopende Diep, Spilsluizen, Turfsingel, Schuitendiep, Winschoterkade



Gebied 9

Ontwikkelingsgeschiedenis

Bij de bouw van de laatste vestingwerken in de 17^e eeuw verloor de middeleeuwse stadsmuur definitief zijn verdedigingsfunctie. Delen van de muur werden gesloopt. Tot die tijd eindigde de Oude Kijk in 't Jatstraat in de bebouwing langs de muur. Men trok de straat in noordelijke richting over het water door. Langs de gracht aan de buitenkant van de muur kwamen huizen en tuinen. Hier en daar legden men tussen de diepen en de muurstraten nieuwe verbindingen; de driften, Kattenhage, de Turfstraat. De belangrijke binnenhavenfunctie van de A zette zich om de bocht voort in de Noorderhaven. Dit is zichtbaar in de grote breedte van het water. Oorspronkelijk bestond de bebouwing uit panden met gemengde functies; vaak wonen en opslag onder één dak. Door de eeuwen heen trad een schaalvergroting op. Uiteindelijk verrezen er 19^e-eeuwse pakhuizen en handels- en bedrijfspanden gemengd met enige woonhuizen.

In oostelijke richting nam de woonfunctie toe. Voorbij de Kijk in 't Jatbrug is het oorspronkelijke, aan de Noorderhaven gerelateerde handels- en bedrijfsaspect vrijwel geheel uit de bebouwing verdwenen. Het water versmalt zich. Bij de Boteringestraat en de Ebbingestraat doorsnijdt het water de hoger gelegen noordelijke uitloper van de Hondsrug. De kades worden hoger. Bij de Boteringebrug en Ebbingebrug liggen onderkades om het toenemende niveauverschil tussen kades en water te overbruggen. Voorbij de Ebbingebrug worden de kades weer lager. Bij de Ebbingebrug lagen de Spilsluizen. Hier lag tot 1877 de scheiding tussen het binnen- en buitenwater en waren de getijdewisselingen van het buitenwater merkbaar.

Het Winschoterdiep liep via een waterpoort onder de 17^e-eeuwse vesting door de stad in. Bij de slechting van de 17^e-eeuwse omwalling takte men het Winschoterdiep aan op de huidige diepenring. Met het Verbindingskanaal legde men de Oosterhaven aan. De Winschoterkade ontstond.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Ruimtelijke karakteristieken

Oorspronkelijk waren de diepen als verdedingsgrachten in het stedelijk netwerk ondergeschikt aan de historische toegangswegen van de stad. Vanaf de 17^e eeuw veranderde hun rol binnen relatief kort tijdsbestek ingrijpend. Als ruimtelijk element staat de diepenring tegenwoordig hoog op de ladder in de stedenbouwkundige hiërarchie.

Functioneel gezien zijn er grote verschillen tussen de delen van de diepen onderling. Elk deel kent zijn eigen ontwikkeling; afhankelijk van de ligging ten opzichte van de stad en de ommelanden. Dit zien we terug in de verschillende functies langs de diepen. Het uit zich ook in de economische en culturele status van de bebouwing langs de diepen. Bij de historische radialen en de beide havens is die hoog. In de delen daartussen is die lager.

Langs de diepen staan nu overwegend woonhuizen. Bij de Noorder- en Oosterhaven zien we nog altijd enkele pakhuizen. Aan de Turfsingel liggen de 17^e-eeuwse Prinsentuin en het nieuwe Provinciehuis uit het einde van de 20^e eeuw met hun relatief gesloten gevels. De hoofdingang van het Provinciehuis bevindt zich om de hoek aan de Sint Jansstraat. Langs de Prinsentuin ligt een muur met een monumentale poort.

De aanwezigheid van historische bebouwing, de verschillen in gebruik van de diepen en de transformaties door de jaren heen leverden een divers beeld op. De 17^e-eeuwse verkavelingsstructuur¹ is op de meeste plekken goed bewaard gebleven. De korrel² is overwegend klein. De verkaveling ligt dwars op de straat, net als de meeste kappen. Aan de Noorderhaven staat een opvallende, historische rij woningen met de kap evenwijdig aan de straat. De oriëntatie van kavels en nokken draait op de hoeken met de belangrijke radialen; de Steentilstraat, de Poelestraat, de Oude Ebbingestraat, de Oude Boteringstraat en de Oude Kijk in 't Jatsstraat.

Het gebied heeft veel hoogteverschillen. Soms staan de panden direct aan de straat en vangen trappen binnen de huizen het hoogteverschil tussen voor en achter op. Soms zie je het hoogteverschil terug in de voorgevel. Het pand heeft dan een opgetilde begane grond met een stoep en een bordestrap. Aan de Noorderhaven bevindt zich een grote sprong in de rooilijn. Deze komt waarschijnlijk voort uit de vroegere overslagfunctie van de kade. Op de kade stond een kraan.



Noorderhaven



Turfsingel

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Schuitendiep

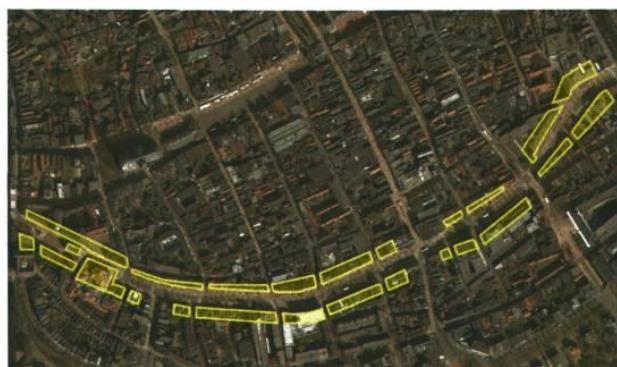


Winschoterkade

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 10 De gedempte diepen

De gedempte diepen aan de buitenkant van de middeleeuwse stadsmuur aan de zuidzijde van de binnenstad
Gedempte Kattendiep, Gedempte Zuiderdiep, Reitemakersrijge, Museumstraat langs het Gedempte Zuiderdiep



Gebied 10

Ontwikkelingsgeschiedenis

In de 15^e eeuw legde men een nieuwe vestingwal aan. De stad breidde zich naar het zuiden uit. De 11^e-eeuwse stadsgracht langs de zuidkant van de oude wal verloor zijn verdedigingsfunctie. Langzaam groeide hij dicht. In de 17^e eeuw groef men de gracht weer uit om de verbinding tussen de A en het Schuitendiep te herstellen. Het Kattendiep en het Zuiderdiep vormden een onaanzienlijke gracht met onbeduidende bebouwing en vooral tuinen. Aan de Reitemakersrijge lagen enige scheepswerven. Het Kattendiep zuidzijde was vooral een achterstraat van de Steentilstraat. De percelen aan de Steentilstraat liepen door tot aan het Kattendiep.

Na de aanleg van het Verbindingskanaal in 1879 verloren het Kattendiep en het Zuiderdiep hun functie als waterloop. Ze werden gedempt. Men legde de Stationsstraat aan (zie gebied 12. Het singelgebied aan de zuidzijde van de binnenstad). Door deze extra ontsluiting werd het Gedempte Zuiderdiep belangrijker als verkeersroute voor bussen en bodenrijders vanuit de provincie. Pas daarna groeide de bebouwing langs de gedempte diepen tot een forser formaat. Straatwanden raakten aaneengesloten. Er vond schaalvergroting in de bebouwing plaats. Kavels werden samengevoegd. De gemeente bouwde er een brandweerkazerne en een kantoor voor Gemeentewerken. Moderne gebouwen verrezen; een hotel, het kantoor van het Nieuwsblad van het Noorden, banken, een gemeenschapshuis. Op de plek van de brandweerkazerne verscheen later een grote bioscoop. Uiteindelijk leverde dit een gevarieerd bebouwingsbeeld op, zowel in hoogte als in pandbreedte.

In 1984 verrees Academie Minerva aan de westkant van het Gedempte Zuiderdiep. Het gebouw schoof half het Gedempte Zuiderdiep op. Er ontstond een enorme sprong in de rooilijn. Het Gedempte Zuiderdiep kreeg hiermee een nieuwe beëindiging. In 1998 bouwde men achter Academie Minerva ter hoogte van de Reitemakersrijge de School voor Architectuur. Door de aanwezigheid van beide gebouwen is het karakter van het Gedempte Zuiderdiep hier sterk veranderd. De inrichting van

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

het openbare gebied met een plantsoen en een terras met een trap aan de A laat de oorspronkelijke functie als waterloop zien.

Ruimtelijke karakteristieken

Binnen de stedenbouwkundige structuur van het gebied zijn de Oosterstraat en de Herestraat het belangrijkste. Het Kattendiep en het Zuiderdiep waren ondanks hun forse breedte oorspronkelijk ondergeschikt. De zijstraten van de diepen staan onderaan in de hiërarchie. Dit zien we terug in de verkaveling en de bebouwing. De verkaveling ligt haaks op de diepen. De nokken liggen dwars op de straat. Uitzonderingen zijn de hoekpercelen bij de Herestraat en de Oosterstraat. Daar oriënteert de bebouwing zich op de hoofdstraten.

Het Kattendiep en het Zuiderdiep veranderden langzaam van karakter. Ze werden in de loop der tijd steeds belangrijker in functie. In de 19^e eeuw voegde men de Stationsstraat aan het stratenpatroon toe. Sindsdien zijn de gedempte diepen tussen de Schoolholm en het Schuitendiep een belangrijk onderdeel van het functioneel stedelijk weefsel. De hoekbebouwing bij de Stationsstraat is tweezijdig georiënteerd. De entrees liggen op de hoeken.

De bebouwing langs de gedempte diepen ontwikkelde zich door de eeuwen heen geleidelijk. De verkavelingsstructuur¹ stamt uit de 15^e tot en met de 20^e eeuw. Dit leverde uiteindelijk een gevarieerd bebouwingsbeeld op. Zowel in stijl als in afmetingen. De samenvoeging van percelen leverde hier en daar grootschalige bebouwing op. De korrel² varieert sterk.

De bebouwing staat hoofdzakelijk in de rooilijn. Het pand op de hoek met de Oosterstraat westzijde ligt iets terug. Dit pand heeft nog altijd een klein tuintje aan het Gedempte Zuiderdiep. Het is het laatste restant van de vele tuinen, die er ooit zijn geweest. Een grote uitzondering vormen de Academie Minerva en de School voor Architectuur. Tenslotte bevindt zich aan de Reitemakersrijge een groot gat in de straatwand. Hier grenst het achterterrein van het voormalige hoofdpstkantoor aan de Munnekeholm aan de straat. Het terrein is afgeschermd met een hoog hek.

Het bestemmingsplan voor de binnenstad laat aan het Gedempte Kattendiep, het Gedempte Zuiderdiep, de Reitemakersrijge en de Museumstraat langs het Gedempte Zuiderdiep een grotere hoogte toe dan gemiddeld. Zie paragraaf 3.2.3 'Ruimtelijke uitgangspunten (maatvoeringsregels)' uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Daardoor kunnen extremere verschillen ontstaan in panden onderling; zowel in de hoogte als in de schaal van de panden. Dit vraagt om extra aandacht voor de architectuur.

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Gedempte Kattendiep zuidzijde



Gedempte Zuiderdiep zuidzijde



Gedempte Zuiderdiep noordzijde



Reitemakersrijge

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 11 Tussen de gedempte diepen en de singels (zonder Herestraat, Verlengde Oosterstraat en Steentilstraat)

De straten tussen de gedempte diepen aan de buitenkant van de middeleeuwse stadsmuur en de 17^e-eeuwse vesting aan de zuidzijde van de binnenstad *Kostersgang, Moeskersgang, Kleine Molenstraat, Trompstraat, Radebinnensingel noordzijde, Eerste en Tweede Drift Gedempte Zuiderdiep, (Achter de) Barakken, Ypenmolendrift, Prinsenstraat, Herebinnensingel noordzijde, Ruitenstraat, Kleine Raamstraat, Phebenstraat, Herepoortenmolendrift, Raamstraat, Driemolendrift, Coehoornsingel noordzijde, Zuiderkuipen, Jonkerstraat, Museumstraat, Ganzevoortsingel*



Gebied 11

Ontwikkelingsgeschiedenis

Bij de aanleg rond 1470 van de nieuwe aarden wal werd de stad aan de zuidzijde groter. De oude stadsmuur bleef echter nog intact en werd in de zuidwesthoek zelfs verlengd. Men verbond de Steentilstraat met het nieuw gegraven Damsterdiep net buiten de diepenring. In de 16^e eeuw bouwde Alva een dwangburcht voor de Herepoort aan de zuidkant van de stad. Deze werd nog geen tien jaar later weer afgebroken. Op de gracht van de burcht legde men de Raamstraat en de Prinsenstraat aan. Dit verklaart het scheve, ogenschijnlijk willekeurige verloop van deze straten.

In het begin ontwikkelde het gebied zich langzaam. Lange tijd was het economisch gezien niet interessant genoeg je hier te vestigen. Het gebied was lang dun bebouwd. Er was ruimte voor tuinen, kerkhoven, gasthuizen en dergelijke. Na de slechting van de laatste vestingwerken in de 19^e eeuw raakte de ontwikkeling van het gebied in een stroomversnelling. Ten zuiden van het gebied legde men de chique singels aan. Men legde de Stationsstraat door het gebied. Het Gedempte Zuiderdiep werd belangrijker en daarmee het deel van de binnenstad tussen de gedempte diepen en de singels. De programmatische druk op het gebied groeide. Het gebied raakte uiteindelijk volledig bebouwd. Er ontstond een mix van woningbouw en bedrijvigheid.

In de Tweede Wereldoorlog sneuvelde bebouwing op de hoek van de Herestraat en de Herebinnensingel en aan de noordoostkant van het Hereplein. Bij de wederopbouw kwamen aan het Hereplein een flatgebouw van elf lagen hoog en een bioscoop. De bedoeling was een dergelijke schaalvergroting aan de westkant van het plein te herhalen. Dit zou de entree van stad markeren. Het plan is nooit uitgevoerd. In 1967 verscheen aan de Rademarkt het Hoofdbureau van Politie. Hiervoor verdwenen twee straten van de kaart. Het oude gasthuis, dat hier stond, is verplaatst naar

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

het Openluchtmuseum in Warffum. Eind 20^e eeuw vond in het gebied op grote schaal stadsvernieuwing plaats. Bij de stadsvernieuwing tussen de Ruitersstraat en de Kleine Raamstraat verlegde men de Herepoortenmolendrift, kreeg de Kleine Raamstraat een nieuw verloop en trok men de Raamstraat door.

Ruimtelijke karakteristieken

De belangrijkste straten binnen de stedenbouwkundige structuur zijn de binnensingels. Oorspronkelijk vormden ze een rafelrand langs de 17^e-eeuwse vestingwerken. Na de aanleg van de singels kregen ze hun huidige vorm. Veel straten in het gebied lijken bij toeval ontstaan, zoals de Driemolendrift, de Jonkerstraat, de Molenstraat en de Trompstraat als routes naar de bolwerken. Of de Moeskersgang, de Kleine Molenstraat en de Driften als kleine verbindingstraatjes. De Kosterse gang was een achterstraat van de Steentilstraat.

De oorspronkelijke verkavelingsstructuren¹ zijn voor het grootste deel verdwenen. De resterende verkavelingsstructuren in het gebied verschillen sterk in leeftijd. In het gebied rond de Steentilstraat en de Herestraat stammen ze uit de 15^e eeuw.

De oorspronkelijke bebouwing was vaak bescheiden; meestal slechts één laag hoog met een kap. Hiervan is weinig bewaard gebleven. De huidige bebouwing is divers in tijd, architectuur en typologie. Kavelgroottes verschillen sterk en daarmee ook de korrels². In het gebied domineert de bebouwing uit de tijd van de stadvernieuwing uit de laatste decennia van de 20^e eeuw.



Radebinnensingel/Kleine Molenstraat



Rademarkt



Raamstraat



Herebinnensingel

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 12 *Het singelgebied aan de zuidzijde van de binnenstad*

De singels ter plaatse van de geslechte 17^e-eeuwse vesting aan de zuidzijde van de binnenstad

Radesingel, Radebinnensingel zuidzijde, Heresingel, Herebinnensingel zuidzijde, Hereplein, Ubbo Emmiussingel, Coehoorsingel zuidzijde, Emmaplein, Praediniussingel, Ganzevoortsingel zuidzijde, Stationsstraat



Gebied 12

Ontwikkelingsgeschiedenis

Met de Vestingwet uit 1874 werd Groningen als vesting opgeheven. De Haagse architect Bert Brouwer ontwierp een plan voor de vrijkomende gronden. De zuidkant van de stad werd een representatieve entree van de stad. Men ruimde de vestingwerken op en vergroef de verdedigingsgracht tot het Verbindingskanaal. Een gebogen reeks singels werd aangelegd. De oude straten achter de vroegere wallen werden binnensingels; achterstraten van de nieuwe singels met nieuwe, bescheidener bebouwing aan de zuidkant. Hier kwamen woningen en bedrijfsjes.

Voor een betere ontsluiting van de stad voegde men de Stationsstraat toe. De Verlengde Oosterstraat, Herestraat en Stationsstraat doorsneden het singelpatroon. Bij de kruisingen van de singels met de Herestraat en de Stationsstraat legde men het Hereplein en het Emmaplein aan in de vorm van rotondes. Beide pleinen kregen een groene inrichting met losse villabebouwing langs de rand. Bij de kruising met de Verlengde Oosterstraat bouwde men de Sint Jozefkerk.

Als bindend element hebben de singels een brede en open groene middenberm met bomen langs de randen. De bebouwing aan de noordkant van de singels is gesloten. Aan de zuidkant staan vooral villa's met ruime tuinen rondom. Uitzondering hierop is de gesloten wand aan de zuidkant van de Radesingel. De tuinen lopen tegenwoordig door tot aan het Verbindingskanaal. Oorspronkelijk lag er achter deze tuinen nog een openbaar voetpad. Door de brede percelen had men vanaf de singels ruim zicht op het achtergelegen kanaal en de landerijen buiten de stad. Aan de westkant bouwde men als afsluiting van de singels het (oude) Groninger Museum, later het Natuurmuseum, nu onderdeel van Academie Minerva.

De oorspronkelijke bebouwing langs de singels bestond hoofdzakelijk uit woonhuizen. Veel hiervan, vooral de villa's, zijn nu (deels) in gebruik als kantoor. Ook de singels hadden te maken met schade uit de Tweede Wereldoorlog. Op de opengevallen plekken aan de noordkant van de Ubbo

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Emmiussingel verzeen bij de wederopbouw nieuwe panden. Men legde als extra straat de Phebenstraat aan. Een oude tabaksfabriek aan de oostkant van de Radesingel werd vervangen door een grootschalig kantorencomplex, nu een hotel. Enkele verwoeste villa's aan de zuidkant van de singels verving men door appartementencomplexen.

Aan de Zuiderhaven aan de westkant van het Verbindingskanaal staat een clubhuis uit 1994 van de roeivereniging De Hunze. Ernaast staan op de plek van het oude Diaconessenhuis twee woontorens van zeven en dertien lagen hoog. Het Groninger Museum uit 1994 in de zwaaihoek van het kanaal bij de Ubbo Emmiussingel springt het meest in het oog. Het museum ligt in het water van het Verbindingskanaal. Het is gebouwd in combinatie met een nieuwe fiets-/voetgangersbrug, de Werkmanbrug. De brug verbindt de binnenstad met het stationsgebied. Ze speelt een grote rol in het functioneren van de binnenstad.

Ruimtelijke karakteristieken

Het gebied is voor het grootste deel nog in takt en daardoor erg waardevol. Het gebied wijkt sterk af van de rest van de binnenstad, zowel in structuur als in architectuur. In tegenstelling tot de rest van de binnenstad vormde de oorspronkelijke bebouwing direct de belangrijkste structuur in het gebied. Aan de noordkant staan de gesloten bouwblokken met hun overwegend groene binnenterreinen; aan de zuidkant de vrijstaande villa's met hun groene tuinen rondom. Samen met het Verbindingskanaal vormen ze een open en groene rand van de binnenstad. De balans tussen kwaliteit en intensiteit is goed.

Functioneel zijn de singels ondergeschikt aan de radiale toegangswegen. In de stedenbouwkundige structuur zijn ze gelijkwaardig aan de Herestraat en de Stationsstraat. Hun brede profiel, de monumentale bebouwing en de ligging aan het water spelen hierin een rol. Maar ook de vormgeving van het Hereplein en het Emmaplein als rotondes met losse bebouwing langs de randen geeft de gelijkwaardigheid van alle erop uitkomende straten aan. Op de hoek van de Radesingel en de Verlengde Oosterstraat vormt de toren van de Sint Jozefkerk een hoogteaccent. De Verlengde Oosterstraat is in de stedenbouwkundige structuur ondergeschikt aan de singels.

De 19^e-eeuwse verkavelingsstructuur¹ is voor het grootste deel goed bewaard gebleven. Op enkele plekken is ze als gevolg van oorlogsschade uit de Tweede Wereldoorlog verdwenen. De kavels van de bouwblokken tussen de singels en de binnensingels en van de rijbebouwing aan de zuidkant van de Radesingel liggen haaks op de straat. De kapvormen zijn gevarieerd. De nokken liggen meestal dwars op de straat.

De rijbebouwing langs de singels richt zich nadrukkelijk op de singels. Er is een formele relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte. Beletages met soms verdiepte souterrains, bordestrappen, stoepen en andere bijzondere plinten² wisselen elkaar af. De bebouwing staat in de rooilijn. Uitzondering is de school aan de noordkant van de Radesingel. Deze heeft een plein aan de straat. De rooilijn ligt acht meter terug. Ook de losse bebouwing aan de zuidkant van de singels staat afgezien van enkele uitzonderingen in één lijn. De villa's zijn alzijdig georiënteerd en hebben gevarieerde kapvormen.

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Plint: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Heresingel zuidzijde



Heresingel noordzijde



Stationsstraat



Ganzevoortsingel zuidzijde

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

Gebied 13 *Westerhaven en omgeving*

Het gebied ter plaatse en ten zuiden van de geslechte 17^e-eeuwse vesting aan de westzijde van de binnenstad

Verlengde Visserstraat, Westerbinnensingel, Westersingel, Westerhavenstraat, Westerhaven, Westerkade, Steenhouwerskade, Sluiskade



Gebied 13

Ontwikkelingsgeschiedenis

Eind 19^e eeuw slechtte men de 17^e-eeuwse vestingwerken. Aan de westkant van de binnenstad legde men de Westerbinnensingel en de Westerhavenstraat aan. Deze kwamen op de plaats van het vroegere pad achter de wal te liggen. De oude gracht aan de buitenkant van de geslechte Adwinger werd de Westerhaven. Aan de stadskant ontstond de Westerkade. Ten noorden van de Astraat legde men de Westersingel aan; een voorname straat met chique bebouwing. Deze was onderdeel van het singelplan van de Haagse architect Bert Brouwer (zie deelgebied 12. Het singelgebied aan de zuidzijde van de binnenstad).

In dezelfde tijd bebouwde men het gebied rond de Steenhouwerskade en de Sluiskade aan de zuidkant van de Westerhaven; het zogeheten 'Kanaleneiland'. Er kwamen woningen, enkele bedrijven en zelfs een boerderij. De gemeente saneerde het gebied in de jaren '70 van de 20^e eeuw. Er verrees een complex met woningen, kantoren en een parkeergarage.

De zuidelijke helft van de Westersingel ontwikkelde zich tot een bedrijvige straat met kantoren en winkels. In de Tweede Wereldoorlog sneuvelde de bebouwing aan de noordkant op de hoek met de Reitdiepskade. Hier verrees in de jaren '50 van de 20^e eeuw de Plantsoenflat.

In 1962 dempte men de Westerhaven. Het nieuwe plein werd een parkeerterrein voor bezoekers van de binnenstad. Tussen 1993 en 2001 bouwde men er een winkelcentrum en een ondergrondse parkeergarage. Daarmee werd het gebied onderdeel van het kernwinkelgebied in de binnenstad. Het verloop van de bebouwing aan de Westerkade en de vorm van het winkelcentrum herinneren nog altijd aan de vorm van de 17^e-eeuwse Adwinger. In de jaren '80 van de 20^e eeuw saneerde men een groot deel van de historische bebouwing tussen de Westerbinnensingel en de Sledemenerstraat. Hier staat een appartementencomplex.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

De Westersingel (met uitzondering van de nummers 1, 3 en 5), de Westerhaven, de Steenhouwerskade en de Sluiskade vallen buiten het beschermd stadsgezicht Binnenstad. De Westersingel valt voor het grootste deel in het beschermd stadsgezicht Schildersbuurt.

Ruimtelijke karakteristieken

Het Westerhavengebied is altijd een belangrijke entree van de stad geweest. Eerst als haven, later als parkeerterrein voor bezoekers van de binnenstad, nu als winkelcentrum en parkeergarage gelegen aan een voetgangersgebied aan de rand van het kernwinkelgebied. Het ligt op een knooppunt van een aantal belangrijke routes door de stad. De Astraat staat daarbij op de eerste plek; daarop volgen direct de Westersingel en de Westerhaven. De Westerbinnensingel is van sterk ondergeschikt belang. Functioneel geldt dat ook voor de Steenhouwerskade en Sluiskade. Door hun ligging aan het open water van de Zuiderhaven en de grote maat van de bebouwing spelen ze echter een grote rol in de stedenbouwkundige structuur.

Binnen dit gebied zijn de verschillen in structuur en architectuur groot. De grens tussen de historische stad en de nieuwere delen ligt langs de Westersingel en de Westerkade. De 17^e-eeuwse en oudere verkavelingsstructuren¹ aan de oostkant van de Westerbinnensingel en de Verlengde Visserstraat en de 19^e-eeuwse verkavelingsstructuur langs de Westerbinnensingel westzijde, de Westersingel en de Westerkade zijn goed bewaard gebleven. De korrels² zijn er overwegend klein. Aan de Westerbinnensingel staan enkele pakhuizen en een school. Een grote korrel zien we bij het stadsvernieuwingscomplex aan de Westerbinnensingel. Hier staat de bebouwing bovendien voor een groot deel achter de rooilijn. Op de Westerhaven zelf en aan de Steenhouwerskade en Sluiskade is van de oorspronkelijke structuur in de bebouwing geen sprake meer.

Aan het voetgangersgebied van de Westerkade zijn de functies gemengd. Er staan statige huizen en in de bocht een voormalig pakhuis. Sommige huizen hebben nu een winkel- of horecafunctie op de begane grond. Hier zien we moderne plinten³ met etalages. Het winkelcentrum op de Westerhaven heeft een extreem grote korrel. Hiermee refereert het aan de schaal van de voormalige haven. Het winkelcentrum heeft aan de kant van de Westerkade grote etalages, soms twee bouwlagen hoog. Aan de andere kant, de westkant, heeft het gebouw door de gesloten gevel geen relatie met de straat. De gemeente hecht belang aan een sterkere verbinding tussen de zuidkant van het Westerhavengebied en de binnenstad.

De appartementen aan de Steenhouwerskade en de Sluiskade vormen één complex. In de architectuur van het complex is een kleinere korrel in zekere mate zichtbaar gemaakt.

¹ Verkavelingsstructuur: zie 3. Begrippen

² Korrel: zie 3. Begrippen

³ Plint: zie 3. Begrippen

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad



Westerkade



Steenhouwerskade



Westerhavenstraat



Westersingel

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

3. Begrippen

Korrel

De korrel is de breedte van het perceel. In de binnenstad komt de korrel voort uit de historisch gegroeide verkavelingsstructuur. De korrel is de ritmerende eenheid van gebouwen in een straatwand.

Verkavelingsstructuur

De manier waarop de grond in de loop der eeuwen is opgedeeld in bouwpercelen. De oorspronkelijke fundamenten en bouwmuren zijn vaak nog aanwezig. Dit zie je terug in de oude maar ook vaak in de nieuwe bebouwing. Men bouwt voort op wat er al is.

Modieus

In geval van etalages; volgens de nieuwste mode.

Plint

De onderste bouwla(a)g(en) van een gebouw, als deze visueel anders zijn uitgevoerd dan de hogere bouwlagen, zoals bij etalages, beletages en souterrains. Meestal is hier sprake van een bijzondere relatie tussen het gebouw en de straat.

Putstoel

Installatie, waarmee oppervlaktewater uit de A werd geput ten behoeve van het bierbrouwen.

Wachtgevel

Een gevel van een gebouw, die 'wacht' op de bouw van een toekomstig, belendend pand. Meestal is de wachtgevel een blinde muur.

BIJLAGE

SC

Verslag inspraak
Ontwerp-wijziging welstandnota
Welstandskader Binnenstad

Januari 2015

Bijlage:

- Ingediende inspraakreactie (alleen in analoge versie)

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

3

Inleiding

De ontwerp-wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad heeft in juni 2014 ter inzage gelegen conform de Woningwet. De ingediende inspraakreactie is in dit verslag samengevat en van commentaar voorzien. Dit verslag is een bijlage bij het raadsvoorstel om de wijziging van de Welstandnota vast te stellen.

Wijziging welstandnota

De terinzagelegging van de ontwerp-wijziging van de welstandnota is gebeurd volgens artikel 12a lid 2^o. 12 lid 4 van de Woningwet (Ww) j^o. artikel 5 van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. Van de terinzagelegging is op de voorgeschreven wijze kennis gegeven in de stadsberichten in De Groninger Gezinsbode van 15 mei 2014. Tegelijkertijd zijn de kennisgeving en de ontwerp-wijziging geplaatst op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl/Stadsberichten. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn inspraakreactie over het ontwerp naar voren kan brengen bij de raad. De ingekomen inspraakreactie is inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het voorstel. Na vaststelling van de wijziging kunnen burgers via een beroepsprocedure tegen bijvoorbeeld een omgevingsvergunning waarbij getoetst is aan het kader aan een rechter voorleggen of het kader, op de onderdelen waaraan getoetst is, aan de wettelijke eisen voldoet.

Ontvankelijkheid inspraakreactie

Het Platform cultureel erfgoed Groningen heeft een inspraak reactie ingezonden. De inspraakreactie is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Wij hebben de inspraakreactie op 26 juni 2014 ontvangen, dat was de laatste dag van de termijn. De inspraakreactie is tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling inspraakreactie

Onderstaand is de inspraakreactie samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Dit resulteert in een voorstel aan de raad om de inspraakreactie wel of niet over te nemen. Hieronder is de gemeentelijke reactie op de ingekomen inspraakreactie te zien in de rechterkolom. Een samenvatting van de inspraakreactie staat in de linkerkolom. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens is het verslag geanonimiseerd. Een kopie van de ingekomen brief is alleen in de analoge versie van dit inspraakreactieverslag opgenomen.

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

4

Inspraakreactie	Standpunt college
1.	
<p>a. De indiener van de inspraakreactie vraagt zich af welke samenhang wordt bedoeld bij nieuw- of verbouw binnen een bestaande (monumentale) context als wordt gesproken over een duidelijk idee over de samenhang tussen de verschillende delen. Zij vraagt zich af of hiermee wordt bedoeld op het idee van de ontwerper? Zij stelt voor deze passage duidelijker te formuleren.</p>	<p>Het gaat hierbij om het achter het ontwerp liggende idee van de ontwerper. Het legt aan de ontwerper de verplichting op dit aan de welstandtoets ook inzichtelijk te maken in een toelichting.</p> <p>De betreffende passage is letterlijk overgenomen uit de bestaande welstandnota. Dit is gedaan om het welstandskader binnenstad als zelfstandig document van een leesbare inleiding te voorzien. Het is daarom niet mogelijk nu deze formulering aan te passen.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de inspraakreactie op dit punt niet over te nemen.</i></p>	
<p>b. De indiener van de inspraakreactie vraagt zich af wat het verschil is tussen een nieuwe beëindiging, een variatie op een dakverdieping of een kroon enerzijds en een nieuw bouwdeel anderzijds? Waarom moet in het laatste geval, in tegenstelling tot de daarvoor genoemde gevallen, gemotiveerd worden omgegaan met schaal en compositie? Zij stelt voor om deze passage duidelijker toe te lichten.</p>	<p>Een beëindiging van een gebouw staat per definitie in relatie tot het gebouw. Bij een nieuw bouwdeel moet je dat wel opnieuw definiëren. Vandaar het verschil. Maar om de leesbaarheid te verbeteren zal de zinsopbouw worden aangepast: "Afhankelijk van het pand is een opbouw A. een nieuwe beëindiging van het gebouw; een variatie op de dakverdieping of een kroon. B. een nieuw bouwdeel. Dan is gemotiveerde omgang met schaal en compositie belangrijk om tot een nieuw geheel te komen."</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de tekst op dit punt aan te passen.</i></p>	
<p>c. De indiener van de inspraakreactie vraagt zich af wat wordt bedoeld met 'architectonische ordes'. Gaat het hier om de architectonische ordes zoals die in Amsterdam gebruikt worden bij de indeling van het erfgoed, ook met het oog op nieuwbouw in een historische omgeving? Bestaat in de gemeente Groningen ook zo'n indeling? Zo ja, waarom maakt die geen deel uit van de welstandnota? De waarde van de historische context kan verschil maken als het gaat om conformerend bouwen, eigentijds conformerend bouwen of eigentijds contrasterend bouwen. Indiener stelt voor om meer uitleg te geven bij het begrip architectonische ordes en aan te geven hoe deze ordes het bouwplan kunnen beïnvloeden.</p>	<p>Architectonisch orde gebruiken wij in de algemene betekenis die daar in architectuur aan wordt verbonden. De architectonische orde gaat over de hiërarchie, proporties en articulatie van gebouwdelen. In de traditionele Hollandse stadswoning gaat het dan veelal om de orde van plint, een middendeel met verticale ramen en daklijst. In tegenstelling tot Amsterdam hebben wij de aanwezige architectonische ordes niet geïnventariseerd en gecategoriseerd. Het is aan de aanvrager om de architectonische orde, inherent aan de stijl van de belendende gebouwen, op te nemen in zijn analyse van de omgeving. Wij gebruiken de term in de algemene betekenis die aan het woord kan worden toegekend in deze context en vinden hem voldoende duidelijk.</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de inspraakreactie op dit punt niet over te nemen.</i></p>	
<p>d. De indiener van de inspraakreactie heeft moeite met de alinea over de 'eigentijdse stijl' in de laatste alinea van pagina 10 en wel met de zinnen: "De relatie op het schaalniveau van gebouw- en geveldelen moet altijd zichtbaar zijn" "Het bouwplan moet een passende relatie hebben met het maaiveld." Zij stelt voor deze passages duidelijker te formuleren met een toelichting.</p>	<p>Wij zijn van mening dat de formulering kan worden verbeterd. Wij stellen de volgende aanpassing voor: "De relatie met directe omgeving, op het schaalniveau van gebouw- en geveldelen, moet echter altijd zichtbaar zijn. Verder moeten materialen en details van hoge kwaliteit zijn. En het bouwplan moet een passende relatie hebben met het maaiveld."</p>
<p><i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de tekst op dit punt aan te passen.</i></p>	
<p>e. De indiener van de inspraakreactie vraagt zich af of er in de laatste alinea van p.10 sprake is van een eigentijdse conformerende en een eigentijdse contrasterende manier van bouwen. In beide gevallen moet het gebouw passen bij de historische waarden van zijn directe omgeving. Indiener zou graag willen weten in hoeverre het eigentijds conformerende bouwen rekening houdt met de historische waarden en in hoeverre het eigentijds contrasterende bouwen dat doet. Wat is het verschil? Indiener stelt voor richtlijnen en voorbeelden op te nemen van hoe je eigentijds conformerend of eigentijds confronterend kunt bouwen terwijl je rekening houdt met de</p>	<p>Wij kiezen ervoor om geen richtlijnen en voorbeelden op te nemen omdat de variaties oneindig zijn.</p> <p>Dit aspect van conformeren/contrasterend, op basis van een analyse, wordt door de welstand al langere tijd gebruikt en werkt goed als middel voor gesprek en inzichtelijk maken van keuzes. Het is dan ook opgenomen in de welstandsrichtlijnen. Wij kiezen er daarom voor dit niet te veranderen.</p>

Raadsvoorstel - Wijziging welstandnota Welstandkader Binnenstad

5

	Inspraakreactie	Standpunt college
	historische waarden van de directe omgeving. Bijvoorbeeld richtlijnen en afbeeldingen over hoe vijf samengevoegde kavels (dat mag volgens het nieuwe bestemmingplan) zowel op een conformerende als op een contrasterende manier kunnen worden ingevuld met behoud van de oude percelering en rekening houdend met de architectonische ordes en de cultuurhistorische waarde van de omgeving.	
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de inspraakreactie op dit punt niet over te nemen.</i>	
f	De indiener van de inspraakreactie vraagt zich af waarom in het ontwerp op pagina 5 wordt gesproken over de transformatie van winkel naar woonstraat terwijl het bestemmingsplan dat niet mogelijk maakt	De termen winkel en woonstraat komen niet verder voor in het stuk en zijn daarom inderdaad verwarrend. De tekst wordt aangepast in: verschuiving van centrum naar gemengd gebied en daarbij een winkel veranderd in een woning.
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de tekst op dit punt aan te passen.</i>	
g	De indiener van de inspraakreactie vindt de zinsnede op pagina 13, dat de architectuur aan de noord en oostkant van de Grote Markt gevarieerder en vaak moderner is dan de architectuur aan de zuidzijde, niet klopt.	De term gevarieerder is inderdaad niet op zijn plaats. Het woord is geschrapt uit de tekst.
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de tekst op dit punt aan te passen.</i>	
h.	De indiener van de inspraakreactie merkt op dat voor het Gedempte Kattendiep de afwijkingsbevoegdheid is ingetrokken.	Dit gaat over het bestemmingsplan en die is hier niet aan de orde.
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de inspraakreactie op dit punt niet over te nemen.</i>	
i.	De indiener van de inspraakreactie vindt dat de Museumstraat nu geen Gedempte Zuiderdiep meer is en dus de hoogte daar zou moeten aansluiten bij de gemiddelde hoogte van 2 bouwlagen of bij de hoogte van het vorige bestemmingsplan.	Het gaat in dit geval om een wijziging van de Welstandsnota en die gaat niet over de bouwhoogtes. Daarvoor is het bestemmingplan leidend. We kunnen u wel melden dat dit ook zo in het bestemmingsplan staat, met uitzondering van de bestaande en vergunde uitzonderingen.
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de inspraakreactie op dit punt niet over te nemen.</i>	
j	De indiener van de inspraakreactie merkt op dat bij het voormalig PTT-gebouw aan de Reitmakersrijke geen hoogte is ingevuld op de plankaart bij het nieuwe bestemmingsplan.	Het gaat in dit geval om een wijziging van de Welstandsnota en die gaat niet over de bouwhoogtes. Daarvoor is het bestemmingplan leidend. Wij kunnen u wel melden dat dit punt in het definitieve bestemmingplan is hersteld.
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de inspraakreactie op dit punt niet over te nemen.</i>	
k.	De indiener van de inspraakreactie vraagt zich af de term 'moderne' niet een betere term is dan 'modieuze' voor etalages in de winkelstraten.	Er is gekozen voor modieus, als 'in de mode zijnde'. Modern in architectuur wordt veelal geassocieerd met de modernistische stijl. Daarom handhaven wij de gekozen term.
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de inspraakreactie op dit punt niet over te nemen.</i>	
l.	De indiener van de inspraakreactie vraagt zich af waarom in het voorstel de Hortusbuurt, de Binnenstad oost en het Ebbingekwartier, die ook niet zijn beschreven in de huidige welstandsnota, niet worden meegenomen.	De aanscherping van de welstandsrichtlijnen zijn in het kader van de procedure van de actualisering bestemmingsplan Binnenstad gemaakt en de vraagstukken die daaruit voortkwamen. De door u genoemde gebieden zullen onderdeel gaan uitmaken van toekomstige aanpassingen van de nota. Daarbij zullen de door u genoemde gebieden waarschijnlijk eerst aan bod komen. Tot die tijd geldt voor deze gebieden de huidige gebiedsspecifieke welstandsrichtlijnen van gebied 8.
	<i>Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de inspraakreactie op dit punt niet over te nemen.</i>	

Bijlage: Inspraakreactie (alleen in analoge versie)

Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen

NIET PUBLICABEL

Platform Cultureel Erfgoed Groningen
p/a Haddingestraat 24
9711 KD Groningen

BEVAT PERSOONSGEGEVENS
(privacywetgeving)

Groningen, 25 juni 2014

Aan de leden van de Raad van de gemeente Groningen
Grote Markt 1
Groningen

Betreft: zienswijze over de Ontwerp-wijziging welstandsnota 'Welstandskader Binnenstad'

Geachte leden van de Raad,

Het Platform Cultureel Erfgoed, waarin de Bond Heemschut, de Stichting Vrienden van de Stad Groningen, het A-Kwartier en de Bewonersorganisatie Binnenstad Oost vertegenwoordigd zijn, wil graag reageren op de Ontwerp-wijziging welstandsnota 'Welstandskader Binnenstad' en de Bijlage bij het Welstandskader voor de binnenstad van Groningen.

Deze ontwerp-wijziging met een nieuw welstandskader voor de binnenstad vervangt de aangescherpte richtlijnen voor gebied 8 Historische binnenstad in de huidige welstandsnota, Welstandsnota 2008.

I. 'Welstandskader Binnenstad'

Het Platform heeft veel waardering voor de verschuiving van het gemeentelijk welstandsbeleid voor de binnenstad in de richting van een betere bescherming van de ruimtelijke kwaliteiten van de binnenstad. Door een nieuw bestemmingsplan, het aanwijzen van beschermde monumenten en een striktere formulering van het welstandskader hoopt de gemeente dit doel te bereiken.

Toch heeft het Platform nog een aantal vragen over de formulering van dit nieuwe welstandskader.

In hoofdstuk 1 op p. 5 staan de drie redelijke eisen van welstand waar een gebouw aan moet voldoen volgens de gewijzigde welstandsnota van 2008. Artikel 2 en 3 luiden:

- 1. "Het bouwplan voegt zich naar de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande ruimtelijke context; Als er voor een bouwlocatie geen vastgesteld beeldkwaliteitskader is, geldt deze voorwaarde. Om de bestaande ruimtelijke context goed te kunnen begrijpen, staan in de Welstands atlas gebiedsspecifieke kenmerken en aanbevelingen. Het nieuwe welstandskader voor de binnenstad vervangt voor de delen van de binnenstad gelegen binnen de diepen en tussen de A en de Westerhaven/Westersingel de kenmerken en aanbevelingen uit 'Gebied 8 Historische Binnenstad' uit de Welstands atlas.*
- 2. Het bouwplan voldoet aan de Algemene Groninger Criteria. Voegt een bouwplan zich niet naar de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande ruimtelijke context, dan*

Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen

moet het voldoen aan de volgende drie Algemene Groninger Criteria:

1. Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan).
2. De schaal van het bouwwerk past bij de bouwoopgave en bij de context, waarin men het realiseert. Bij nieuw- of verbouw binnen een bestaande (monumentale) context bestaat een duidelijk idee over de samenhang tussen de verschillende delen.
3. Men voert het bouwwerk consequent uit in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking passen bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk. "

Vraag 1. Bij punt 2.2 staat "*Bij nieuw- of verbouw binnen een bestaande (monumentale) context bestaat een duidelijk idee over de samenhang tussen de verschillende delen.*"

Welke delen worden hier bedoeld? Met idee wordt hier bedoeld het idee van de ontwerper?

Voorstel 1. Een duidelijker formulering van deze passage met een toelichting.

In hoofdstuk 3 *Beschrijving van gebiedsspecifieke richtlijnen*, worden richtlijnen gegeven waaraan een bouwplan moet voldoen, wil het voldoen aan de bovengenoemde criteria. (Artikel 2 en 3 op p. 5 in hoofdstuk 1)

"De gemeente hanteert de volgende gebiedsspecifieke richtlijnen:

1. Zorgvuldige omgang met de historisch gegroeide verkaveling en korrelgrootte en de positie daarvan in de stedenbouwkundige structuur;
2. Zorgvuldige omgang met schaal, compositie en materiaal;
3. Toekomstbestendige kwaliteit ten aanzien van constructie, materiaal en details." (p. 8)

Bij de beschrijving van richtlijn 1 wordt vermeld: "De ambitie van de gemeente is de historisch gegroeide verkavelingsstructuren en korrelgroottes zo veel mogelijk te behouden. De gemeente wil een zorgvuldige omgang met de positie hiervan in de stedenbouwkundige structuur. Soms is er vraag naar het samenvoegen van kavels ten behoeve van grotere functies. Het bestemmingsplan laat dit niet zomaar toe. Historisch belangrijke structuren en bouwdelen moeten in principe blijven bestaan. Wanneerkavels worden samengevoegd, moet de oorspronkelijke verkavelingsstructuur zichtbaar zijn in de stedenbouwkundige structuur en de gevel van het bouwplan. De oorspronkelijke korrels moeten zichtbaar blijven. De voor een bouwplan gemaakte keuzes moeten worden gemotiveerd in de bouwaanvraag." (p. 8)

Bij de beschrijving van richtlijn 2 staat op p. 9:

"De ambitie van de gemeente is in het beschermde stadsgezicht van de binnenstad zorgvuldig om te gaan met (in relatie tot de belendende panden en het karakter van de omgeving):

- a. de schaal en compositie van gebouw(delen), geveldelen en kapvormen, zoals ze in het straatbeeld zichtbaar zijn;
- b. de keuze van materiaal, zowel in soort als in schaal en kleur;
- c. de detaillering;

Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen

d. de aansluiting op de openbare ruimte.

N.B.: Bij verbouwing geldt dit ook ten aanzien van het te verbouwen pand. Dit kan op vele manieren afhankelijk van de stijlkeuzes. Nieuwe ontwikkelingen voegen nieuwe kwaliteiten toe. Nieuwe ontwikkelingen mogen echter niet ten koste gaan van de waarden van het beschermd stadsgezicht. De voor een bouwplan gemaakte keuzes moeten worden gemotiveerd in de bouwaanvraag.

Over optoppingen van gebouwen (p. 9):

"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 wachtgevels¹, vragen extra aandacht."

Vraag 2. Wat is het verschil tussen een nieuwe beëindiging, een variatie op een dakverdieping of een kroon enerzijds en een nieuw bouwdeel anderzijds? Waarom moet in het laatste geval in tegenstelling tot de daarvoor genoemde gevallen gemotiveerd worden omgegaan met schaal en compositie?

Voorstel 2. Een duidelijker formulering van deze passage met een toelichting.

Bij richtlijn 3 wordt vermeld op p. 10:

"Ruimtelijke kwaliteit is van groot belang om de binnenstad haar aantrekkingskracht te laten behouden. In de binnenstad is de **ambitie** van de gemeente op het gebied van architectuur dan ook hoog. De gemeente verwacht van nieuwe gebouwen een hoge kwaliteit, die past bij de ruimtelijke kwaliteit van haar omgeving en die ook op de lange duur goed blijft. Dit heeft gevolgen voor de te kiezen constructies, materialen en details. Daarbij moet een en ander goed te onderhouden zijn." (p.10)

"De gemeente respecteert de stijlkeuzes van de initiatiefnemer. Een bouwplan kan in stijl aansluiten bij het historische karakter van zijn omgeving. Daarvoor is het van belang de historische context te kennen. Let daarbij op zaken als kaveltype, gevelopbouw, kaptype, materialisering en **architectonische ordes**. De ambitie moet dan zijn het minstens zo goed te doen als wat er eerder stond, het liefst nog beter."

"Een bouwplan kan ook een eigentijdse stijl hebben als uitdrukking van zijn tijd. Het moet echter wel passen bij de historische waarden van zijn directe omgeving. Dit kan op een conformerende en op een contrasterende manier. **De relatie op het schaalniveau van gebouw- en geveldelen moet altijd zichtbaar zijn.** Materialen en details moeten van hoge kwaliteit zijn. **Het bouwplan moet een passende relatie hebben met het maaiveld.**"

Vraag 3. Bedoelt u met 'architectonische ordes' de architectonische ordes zoals die in Amsterdam gebruikt worden bij de indeling van het erfgoed, ook met het oog op nieuwbouw in een historische omgeving? Bestaat in de gemeente Groningen ook zo'n indeling? Zo ja, waarom maakt die geen deel uit van de welstandsnota? De waarde van de historische context kan verschil maken als het gaat om conformerend bouwen,

Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen

eigentijds conformerend bouwen of eigentijds contrasterend bouwen.

Voorstel 3. Uitleg bij het begrip architectonische ordes en hoe deze ordes het bouwplan kunnen beïnvloeden.

Vraag 4. Het Platform heeft moeite met de bovenstaande alinea over de 'eigentijdse stijl' in de laatste alinea van p. 10 en wel met de zinnen: "De relatie op het schaalniveau van gebouw- en geveldelen moet altijd zichtbaar zijn." "Het bouwplan moet een passende relatie hebben met het maaiveld."

Voorstel 4. Een duidelijker formulering van deze passages met en toelichting.

Vraag 5. Er is in de laatste alinea van p.10 sprake van een **eigentijdse conformerende en een eigentijdse contrasterende manier van bouwen. In beide gevallen moet het gebouw passen bij de historische waarden van zijn directe omgeving.** Wij zouden graag willen weten in hoeverre het eigentijds conformerende bouwen rekening houdt met de historische waarden en in hoeverre het eigentijds contrasterende bouwen dat doet. Wat is het verschil?

Voorstel 5. Richtlijnen en voorbeelden van hoe je eigentijds conformerend of eigentijds confronterend kunt bouwen terwijl je rekening houdt met de historische waarden van de directe omgeving.

Bijvoorbeeld richtlijnen en afbeeldingen over hoe vijf samengevoegde kavels (dat mag volgens het nieuwe bestemmingplan) zowel op een conformerende als op een contrasterende manier kunnen worden ingevuld met behoud van de oude percelering en rekening houdend met de architectonische ordes en de cultuurhistorische waarde van de omgeving.

Bijlage bij het Welstandskader voor de binnenstad van Groningen,

II. Over de bijlage niets dan lof. Het is niet alleen een handig apparaat voor de welstandscommissie en ambtenaren bij RO/EZ bij het toepassen van de drie richtlijnen uit het welstandskader binnenstad, maar het is ook voor andere lezers een hanteerbaar en interessant verhaal.

Zeer verhelderend is het verdelen van de binnenstad in 13 gebieden die qua ontwikkelingsgeschiedenis bij elkaar horen met karakteristieken van verschillende straten.

We hebben een aantal opmerkingen

- 1 Bij p. 5. Hier wordt de mogelijke transformatie van winkelstraat naar woonstraat genoemd. Het nieuwe bestemmingplan maakt een transformatie van winkelstraat naar woonstraat niet mogelijk op het ogenblik.
2. De opmerking op p.13 dat de architectuur aan de noord en oostkant van de Grote Markt gevarieerder en vaak moderner is dan de architectuur aan de zuidzijde klopt niet.
3. In het nieuwe bestemmingsplan is de afwijkingsbevoegdheid voor het Gedempte Kattendiep ingetrokken.
4. De Museumstraat is nu geen Gedempte Zuiderdiep meer, dus daar zou de hoogte moeten aansluiten bij de gemiddelde hoogte van 2 bouwlagen of bij de hoogte in

Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen

het vorige bestemmingsplan van 2,9 bouwlagen. De bouwhoogte zou daar twee of drie bouwlagen moeten zijn, dus 8/11 of 11/15.

5. Op de plek van het voormalige PTT-gebouw aan de Reitemakersrijge staat geen hoogte ingevuld op de plankaart bij het nieuwe bestemmingplan.
6. Is 'modieuze' een passend adjectief voor etalages in de Groningse winkelstraten? Het woord 'modieus' heeft zoveel verschillende betekenissen. Is 'moderne' niet een betere benaming? Deze opmerking geldt ook voor de Begrippenlijst bij het Welstandkader, p. 13.

Gebieden die niet in de Welstands atlas of elders beschreven zijn

Er is nog een probleem niet opgelost. Gebied 8 van de Welstands atlas bevat niet alleen de binnenstad binnen de diepenring, maar ook het beschermd stadsgezicht van de Hortusbuurt, het beschermd stadsgezicht van Binnenstad Oost, het niet-beschermd deel van Binnenstad Oost, en het Ebbingekwartier. Tot februari 2013 bestonden er nauwelijks welstandseisen voor gebied 8 en werden er geen richtlijnen gegeven voor beoordeling van bouwplannen, behalve de aanbevelingen:

- "Bouwiniciatieven maken een motiveerbare keuze tussen contrast en overeenkomst
- Gebouwen moeten op overtuigende wijze op de grond staan." (Zie bijlage 1)

In februari 2013 werden de welstandscriteria voor de binnenstad binnen de diepenring aangescherpt en nu ligt het Welstandskader voor het gebied binnen de diepenring ter inzage.

Voor de overige delen van gebied 8 van de Welstands atlas blijft de situatie zoals hij was sinds 2008. Voor deze gebieden bestaat geen beschrijving van de karakteristieken en bestaan geen richtlijnen voor de welstandsbeoordeling behalve de bovengenoemde aanbevelingen en de drie 'redelijke eisen van welstand', die niet voldeden voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen binnen de diepenring. De Hortusbuurt, Binnenstad Oost en het Ebbingekwartier, worden als enige buurten van de gemeente Groningen niet beschreven in de Welstands atlas of een Welstandskader. Waarom krijgen de Hortusbuurt, Binnenstad Oost en het Ebbingekwartier een andere behandeling dan de andere gebieden binnen de gemeente Groningen? (Zie bijlage 2)

Wij verzoeken het College van B en W en de Raad er zorg voor te dragen dat ook de Hortusbuurt, Binnenstad Oost en het Ebbingekwartier binnenkort een welstandskader krijgen met een beschrijving van karakteristieken en richtlijnen, of een beschrijving in de Welstands atlas.

Met vriendelijke groet,

Namens het Platform Cultureel Erfgoed Groningen

Namens De Bond Heemschut

Tineke Vooijs

Namens de Vrienden van de Stad Groningen

Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen

Pieter Bootsma

Namens het A-Kwartier,

Henk Cuperus

Namens Binnenstad Oost

Annelies de Wijk

Bijlagen:

- 1) Gebied 8 van de Welstands atlas
- 2) Gebied 5 van de Welstands atlas

Gebied 5 - Vroeg-planmatige uitbreidingen van de eerste helft van de 20e eeuw



Gebied 5.

Vroeg-planmatige stedelijke uitbreidingen in de eerste helft van de 20^e eeuw

Stedenbouwkundige kenmerken

Vroeg Planmatige Uitbreidingen kenmerken zich door een esthetische benadering van de stad, waarbij straten, pleinen en groen een sterk samenhangende ruimtelijke compositie vormen. Zichtlijnen zijn een belangrijk ingrediënt. Uitbreidingen hebben een duidelijk stedelijk karakter en kennen een hiërarchische opbouw van hoofdstraten en woonstraten, die vaak ook in bebouwingshoogte indicatief wordt uitgewerkt. Middels een directe relatie tussen beplanting, straatbreedte en gevelhoogte is sprake van grote aandacht voor de straatprofilering. Het gesloten bouwblok vormt de basis van de uitbreidingen. In directe samenspraak met de architectonische opstand 'organiseert' het de openbare ruimte. Binnen de blokken liggen privé-tuinen of ruimten voor semi-openbaar gebruik. De overgangen tussen openbaar en privé zijn hard en duidelijk: de gevel vormt de begrenzing, soms voorafgegaan door kleine privé-tuinen waarvan de erfafscheiding in de vorm van beplanting weer deel uitmaakt van het totaalontwerp. Sommige uitbreidingen uit deze periode kennen een apart deel bestemd voor vrijstaande villabebouwing. De Oranjebuurt, met haar villabebouwing aan de rand van het Noorderplantsoen, is wat dat betreft kenmerkend. Qua structuur en architectuur lijkt deze bebouwing sterk op die van de eerste planmatige villawijken welke ongeveer gelijktijdig gerealiseerd werden (Helpman).

Architectonische kenmerken

De architectuur staat in dienst van het stedenbouwkundig beeld. Bouwblokken worden als één geheel ontworpen of zijn opgedeeld in eenduidige clusters. Aan de hoekpunten van de blokken is relatief veel aandacht besteed. Ze zijn verbijzonderd en gedetailleerd binnen de stijl van de rest van de gevel en versterken het karakter van het gehele blok. De architectuur is expressief en kenmerkt zich door een nadruk op horizontale geleiding. Veel gevels kennen een klassieke opbouw van plint, middendeel en een in ritmiek afwijkende toplaag. De plint is soms verbijzonderd en uitgevoerd in gesinterde baksteen. De daken zijn plat of hebben de vorm van een lange doorlopende kap, evenwijdig aan de straat. Daklijsten zijn soms verbijzonderd.

Welstandsnota 2008 Op weg naar vereenvoudigde welstand gemeente Groningen 5.751.ROEZ

Herhaling, samenhang en ritmiek bepalen de kwaliteit van de gevel. Lange horizontale rijen van vensters, een doorlopende daklijst en de vorm van kozijnen en ingangspartijen bepalen in sterke mate het straat- en gevelbeeld. Ook balkons of erkers kunnen deel uitmaken van de gevelcompositie. De individuele uiting is daarbij duidelijk ondergeschikt aan het totaal. Ensembles vertonen zowel stedenbouwkundig als architectonisch een hoge mate van eenheid. Vooral de kozijngeleding is bepalend voor het gevelaanzicht en de kwaliteit van het totaal. Het gaat hier zowel om de dikte van de kozijnbalken als de roedenverdeling. Dit gaat ook op voor de entree en de materialisatie en detaillering van de voordeur. Ook het voeg- en metselwerk draagt sterk bij aan de expressiviteit van de architectuur. De vrijstaande villabebouwing toont weliswaar grote stilistische overeenkomsten met de bouwblokken, maar richt zich in eerste instantie op de kwaliteit van het object zelf. Aangezien individuele kwaliteit hier boven collectieve kwaliteit gaat, zijn de meest omvangrijke fragmenten van villabebouwing uit deze periode ondergebracht binnen het gebiedstype Villagebieden.

Vroege invullingen van het plan Mulock Houwer

De Schildersbuurt en delen van de Zeeheldenbuurt nemen binnen de Vroege Planmatige Uitbreidingen een bijzondere plaats in. Dit is enerzijds het gevolg van de ontmoeting tussen planmatige en niet-planmatige woningbouw, anderzijds van de vroege, kavelgewijze invulling van Mulock Houwers' Plan van Uitleg, die de niet-planmatige ontwikkeling in beide buurten opnam in zijn eerste Groninger uitbreidingsplan. Vooral de Schildersbuurt is exemplarisch. Hier stamt het merendeel van de bebouwing aan de Westersingel, de Nieuwe Blekerstraat, de Kraneweg, en de Leeuwarderstraat, maar ook de lineaire bebouwing aan de A-weg en het Hoendiep, uit de periode van vóór 1906. De straten zijn ingevuld door particulieren, bouwbedrijven en investeerders en sluiten daarmee qua karakter aan bij de Niet Planmatige Stadsuitbreidingen. Ook de Herman Colleniusstraat en de Taco Mesdagstraat kennen bebouwing uit de periode voor 1906.

Latere invullingen voegen zich binnen de door Mulock Houwer geschetste bouwblokken. Er is hier sprake van een meer dan gemiddelde planmatig aangebrachte samenhang tussen architectuur, stedenbouw en openbare ruimte. De hoogte van de bebouwing is opgeschroefd naar drie of meer bouwlagen en vertoont een grotere eenheid dan de bebouwing uit de voorgaande periodes. De straten zijn breder en 'rechtgetrokken', en is er via de aanleg van pleinen en beplanting relatief veel aandacht voor de openbare ruimte. Veel straten hebben allure of een grote potentie daartoe.

Typerende horizontaal gelede gevels met duidelijke architectonische eenheid zijn relatief zeldzaam in de Schildersbuurt. De bebouwing is divers en kent een grote verscheidenheid in architectuur, vorm en decoratie: Jugendstil, traditionele architectuur, neogotiek en architectuur in de geest Berlage. Het merendeel van de woningen kent een verticale geleding en benadrukt daarmee de individualiteit, echter wel binnen de kaders van het gesloten bouwblok. De relatief zeldzame horizontaal gelede straatgevels stammen uit de jaren twintig en sluiten stilistisch aan bij de Verstrakte Amsterdamse School, die zo typerend is voor de stad Groningen.

De meest recente invullingen in de Schildersbuurt stammen uit het laatste kwart van de twintigste eeuw. In de jaren '70 werd op het terrein van een voormalige houtzagerij een nieuwe woonbuurt aangelegd. De buurt, bestaande uit de Mondriaanstraat en de Rubensstraat, draagt in architectuur en stedenbouw een zelfde 'herbergzame' sfeer als de wijken Beijum en Lewenborg en wordt daarom behandeld in het hoofdstuk Planmatige woningbouw 1970-1983.

Aanbevelingen:

- nieuwe bebouwing is zich bewust van het straatbeeld en reageert in schaal, hoogte en vormgeving nadrukkelijk op de belendende en overliggende bebouwing
- bouwinitiatieven houden nadrukkelijk rekening met de architectonische en stedenbouwkundige eenheid in het gebied
- collectieve visuele kwaliteit gaat boven de individuele uiting

Object: het bouwwerk op zichzelf

- nieuwbouw binnen een bestaande gevelwand met een duidelijke architectonische eenheid voegt zich naar de buurpanden en 'heelt' daarmee het totale gevelbeeld
- de gevelopbouw is consequent en ritmisch van aard
- balkons, erkers en andere uitspringende gebouwdelen zijn onderdeel van de ritmiek in de gevel
- balkons, erkers en andere uitspringende gebouwdelen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm

Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen

41

- hoekbebouwing krijgt een meer dan gemiddelde aandacht en zoekt naar een architectonische vertaling van de bouwblokbe grenzing

Detail: detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- binnen een ensemble krijgen kozijnvorm en kozijngeleding extra aandacht
 - entreepartijen, deur- en kozijngeleding sluiten aan bij de architectuur en zijn (mede) bepalend voor de totale gevelgeleding
 - details en ornamentiek zijn verfijnd, ondergeschikt aan de hoofdvorm en benadrukken de gevelgeleding (ze ondersteunen het ontwerp)
 - materiaalgebruik, detaillering en kleur zijn afgestemd op de context
-

Privacy gevoelige bijlage, Zienswijze van Platform Cultureel Erfgoed Groningen



Gebied 8 - Historische binnenstad



Gebied 8 Historische Binnenstad

De uniciteit van het stadscentrum heeft directe gevolgen voor de welstandstoets. De bebouwing is hier namelijk zo divers en de ruimtelijke verhoudingen zijn dermate complex, dat het lastig is om voor de binnenstad een algemene beschrijving te geven, waaruit eenvoudig sneltoetscriteria te destileren zijn. Er zijn daarvoor te weinig (of juist teveel) gemene delers. Daar komt bij dat het hele stadscentrum vanwege haar grote cultuurhistorische waarde de status van beschermd stadsgezicht heeft, hetgeen de bijzondere positie alleen maar vergroot.

Het centrumgebied wordt naast de historische waarde tevens gekenmerkt door dynamiek door de eeuwen heen. Gevolg hiervan is een subtiele balans tussen contrasten en overeenkomsten, zowel in schaal, vorm, volume, geleding, textuur als in kleur.

Aanbevelingen:

- Bouwinitiatieven maken een motiveerbare keuze tussen contrast en overeenkomst
- Gebouwen moeten op overtuigende wijze op de grond staan.

Raadsvoorstel - Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde ...

Raadsvoorstel



Onderwerp **Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording moties en initiatiefvoorstellen**
Registratienr. 4841500 Steller/telnr. Laurens.Huis in 't Veld/ 83 02 Bijlagen -0

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie
Ruimte & Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. de richtingen van beleid voor het integraal gebiedsgerichte werken en het wijkwethouderschap in het oefenjaar 2015 vast te stellen;
2. de procedure rond de besteding van de beschikbare budgetten voor de jaarschijf 2015 vast te stellen;
3. in te stemmen met de afhandeling van de gerelateerde moties en initiatiefvoorstellen.

Samenvatting

Op 21 oktober 2014 hebben wij u (br. 4656354) nader geïnformeerd over het integraal gebiedsgerichte werken en de introductie van wijkwethouders. Dit voornemen uit het Coalitieakkoord "Voor de verandering" is in de loop van 2014 nader uitgewerkt. De hoofdlijnen, de rolinvulling van wijkwethouders en de geografische verdeling daarvan zijn in de betreffende raadsbrief nader toegelicht. Ook hebben wij u een eerste inzicht gegeven in de gedachte organisatie en hoe we denken te komen tot een verfrissende aanpak richting de wijken aan de hand van een stappenplan.

In dit raadsvoorstel geven wij een vervolg op de inhoud van de brief. We delen met u onze eerste ervaringen en geven aan hoe wij om willen gaan met de wijk, de wijkorganisaties en zich aandienend initiatief. Ook leggen wij aan u voor hoe we om willen gaan met de beschikbare middelen in 2015.

Wij vragen u aan de hand van de inhoud van dit raadsvoorstel expliciet om feedback. Het jaar 2015 zien we als oefenjaar waarbij we werkendeweg willen leren en ervaringen en adviezen willen benutten op weg naar een meer structurele vormgeving van het gebiedsgerichte werken.

In dit raadsvoorstel geven we tevens antwoord op een vijftal voorliggende moties en initiatiefvoorstellen, gerelateerd aan het gebiedsgerichte werken.

B&W-besluit d.d.: 10 februari 2015

Raadsvoorstel - Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde ...

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Zoals aangekondigd in ons Coalitieakkoord "Voor de Verandering" gaat de gemeente Groningen werken met wijkwethouders. Dit wijkwethouderschap vormt onderdeel van de gemeente brede beweging om meer gebiedsgericht, dichterbij de burgers en partijen, te gaan werken. Ons College streeft naar een samenleving waarin iedereen meedoet en niemand tussen wal en schip raakt. Om dat te bereiken, willen wij een overheid zijn die laagdrempelig benaderbaar is, luistert en in samenspraak met partners tot activiteiten komt. Daarnaast willen we de vaak gescheiden werelden tussen sociaal, economisch en fysiek opheffen en nadrukkelijk de aansluiting zoeken bij initiatieven van bewoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen en andere belanghebbenden.

Op 22 oktober 2014 is vervolgens gestart met het integraal gebiedsgericht werken en de introductie van het wijkwethouderschap. Daarbij is afgesproken om 2015 als een oefenjaar te zien en werkendeweg te leren, op weg naar een structurele vormgeving. Daarbij wil ons College uw raad nadrukkelijk betrekken. Met uw raad is tegelijkertijd afgesproken om nader in gesprek te gaan over het integraal gebiedsgerichte werken (en de veranderagenda). Dat willen we dit voorjaar graag in twee stappen doen.

Een eerste discussie vindt plaats op 4 maart in de raadszitting. R&W aan de hand van het voorliggende raadsvoorstel. In dit voorstel vragen we uw raad expliciet om instemming met en feedback over de voorgestelde richtingen van beleid. Wij stellen voor om voor deelname aan deze discussie raadsbreed uit te nodigen. Van onze zijde zullen wethouder Van der Schaaf en wethouder Schroor aanwezig zijn. Medio april volgt een fundamentele discussie in de vorm van een workshop over het integraal gebiedsgericht werken, die wij in gezamenlijkheid voorbereiden met de griffie en vertegenwoordigers van uw raad.

Kader

Het gebiedsgerichte werken is gebaseerd op de gemaakte afspraken in het Coalitieakkoord "Voor de verandering". Dit voornemen is in de tweede helft van 2014 nader uitgewerkt, beschreven en toegelicht in de brief van 21 oktober 2014 (br. 4656354). In deze brief wordt uw raad geïnformeerd over de hoofdlijnen van het gebiedsgerichte werken, het wijkwethouderschap en het programma voor het startjaar 2015, onder verwijzing naar de teksten in de begroting 2015. Ook is in deze brief een nadere toelichting gegeven op de gedachte organisatie en hoe te komen tot de gewenste verfrissende aanpak richting de wijken aan de hand van een stappenplan. Op 22 oktober 2014 heeft vervolgens de officiële kick-off plaatsgevonden van het gebiedsgerichte werken en het wijkwethouderschap, waarbij pers en bewonersorganisaties in zeer ruime mate aanwezig waren.

Argumenten en afwegingen

In het voorliggende raadsvoorstel wordt ingegaan op de eerste ervaringen rond het integraal gebiedsgerichte werken en het wijkwethouderschap. Daarnaast ligt een voorstel voor hoe om te gaan met het - bij de begroting 2015 - door de raad beschikbaar gestelde budget. Daarnaast vindt een beantwoording plaats van een drietal aangenomen moties en een tweetal initiatiefvoorstellen. Met de voorgestelde beantwoording en handelwijze stelt het College voor deze als afgehandeld te zien. Ze krijgen een plek bij de verdere uitwerking van het gebiedsgerichte werken. Het initiatiefvoorstel "Sociaal en fysiek sterke wijken" zal voor wat betreft de omgang met de NLA-wijkteams ook terugkomen bij de woonvisie en de doorontwikkeling van de vernieuwing binnen het sociaal domein naar uiteindelijk de sociale wijkteams.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het maatschappelijk draagvlak en de participatie vormen enerzijds punt van nadere uitwerking. Anderzijds gaan we in dit raadsvoorstel zo concreet mogelijk in op ditzelfde maatschappelijk draagvlak en de participatiemogelijkheden vanuit de wijken aan de hand van de beantwoording (en afhandeling) van vijf moties en initiatiefvoorstellen.

Raadsvoorstel - Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde ...

Financiële consequenties

Dit raadsvoorstel heeft geen directe financiële consequenties. Het betreft een verdeelvoorstel van het beschikbare budget voor de jaarschijf 2015 en de aankondiging van een stevige zoektocht naar substantiële middelen voor de periode 2016-2018. De dekking voor de jaarschijf 2015 is geregeld. Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met het voorliggende verdeelvoorstel van het (resterende) beschikbaar gestelde budget van 1,65 mln. euro. Aanvullend wordt voorgesteld om met het wijkwethoudersbudget (5 x 0,2 mln. euro) op dezelfde wijze om te gaan als met het eerdere stadsdeelbudget met verantwoording achteraf. Hetzelfde stellen we voor wat betreft de omgang met de resterende 0,65 mln. euro die zullen worden gereserveerd voor projecten/activiteiten die de spankracht en reikwijdte van het wijkwethoudersbudget te boven gaan.

Overige consequenties

De overige consequenties benoemen we vooralsnog als PM. 2015 betreft een oefenjaar waarin richtingen van beleid worden verkend.

Vervolg

In onderstaande beschouwing gaan we nader in op een viertal punten:

1. stand van zaken, bevindingen en voortgang integraal gebiedsgericht werken en wijkwethouderschap;
2. de omgang met het beschikbare budget voor gebiedsgericht werken, jaarschijf 2015;
3. de omgang met de wijk, de burgers en wijkorganisaties, ideeën en initiatieven, mede aan de hand van een drietal voorliggende aanvaarde moties en twee initiatiefvoorstellen;
4. de rol en participatiemogelijkheden van uw Raad.

ad 1. Stand van zaken, bevindingen en voortgang integraal gebiedsgericht werken en wijkwethouderschap;

Op 22 oktober 2014 heeft ons College de voorbereidingen rond het integraal gebiedsgerichte werken bezegeld met de instelling van vijf gebiedsteams die naast en in nauwe samenwerking met de GGA-teams binnen het sociale domein (straks sociale wijkteams) gaan functioneren. Ons College wil het integrale gebiedsgericht werken borgen met de gelijktijdige introductie van het wijkwethouderschap en de beschikbaarstelling van een substantieel budget.

Ons College heeft zich recent gebogen over de bevindingen tot dusver. Voorzichtige conclusie is dat we tevreden mogen zijn over de stand van zaken en de startup's van de wijkwethouders. Het geheel overziend is er tevens een aantal aandachtspunten te benoemen. Deze betreffen de relatie tussen wijkwethouder en portefeuillehouder, het programma en de prioriteiten daarbinnen en de communicatie met de wijk. Voor het beschikbare budget en de omgang met de wijk, burgers en wijkorganisaties is separaat aandacht.

rollen wijkwethouder en portefeuillehouder

Met de slagkracht van de gebiedsteams en de wijkwethouders doen we werkendeweg ervaring op. Vooralsnog ligt in het oefenjaar 2015 het primaat nog bij de portefeuillehouders. Gedurende het jaar 2015 zal aldus nog geen overdracht van bevoegdheden plaatsvinden. De rol van de wijkwethouder in het oefenjaar 2015 omschrijven we in het kort als volgt: coördinerende rol, bewaken samenhang tussen de wijk en de projecten, verbindingsofficier tussen wijk en college, daarnaast oren en ogen van de wijk.

Voor het welslagen van het integraal gebiedsgerichte werken is de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de wijkwethouder en het gebiedsteam in de wijk cruciaal. Hieraan zullen we nadrukkelijk gaan werken. Het gebiedsteam rond de wijkwethouder richt zich vooral op integrale vraagstukken in de wijk en maakt afspraken over de omgang met zich aandienende opgaven en initiatieven. Sectorale (deel)vraagstukken worden doorgeleid naar het betreffende stedelijke programma en de portefeuillehouder.

programma en prioriteiten (focusprojecten)

We hanteren het programma zoals geformuleerd in de begroting voor 2015 als leidraad. Daarnaast gaan we op zoek naar nieuwe ontwikkelingen en initiatieven, veelal vanuit de wijk geïnitieerd. In de zoektocht naar de evt. daarvoor noodzakelijke middelen wordt, afhankelijk van project of activiteit, gekeken naar de financiële mogelijkheden binnen het gebiedsbudget en de stedelijke budgetten. Het gebiedsbudget wordt, gezien de beperkte omvang daarvan in 2015, primair ingezet als stimuleringsbudget, voor het "laatste duwtje" (zie ook paragraaf 2).

Raadsvoorstel - Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde ...

Doelgroepen, communicatiemogelijkheden en instandhouding bestaande loketten

Niet alleen de burgers en wijkorganisaties vormen de doelgroepen van de gebiedsteams en wijkwethouders. Het gaat ons evenzeer om de ondernemers, (maatschappelijke) instellingen en andere partijen en initiatiefnemers in het bijzonder. Het lopende jaar gaan we in de gebiedsteams experimenteren met de omgang met deze partijen en de vormgeving van het participatieproces. Daarbij maken we uiteraard gebruik van het opgebouwde netwerk "Stad doet mee" en reeds bekende initiatiefnemers. Daar waar in wijken initiatief ontbreekt, trachten we deze te mobiliseren. In paragraaf 3 gaan we nader in om de omgang met de wijken: de burgers, de wijkorganisaties en initiatiefnemers. Momenteel werken we, mede vanwege de NLA-afloop en introductie van het integraal gebiedsgericht werken, aan aanpassing van de gemeentelijke wijk-websites. Deze worden tevens toegesneden op de integrale opgaven en vragen en initiatieven vanuit de wijk. Ook zal adequaat worden verwezen naar de bestaande loketten voor sectorale vragen en klachten.

Ad 2. Financiële verdeling beschikbaar budget en omgang met de raad: een voorzet.

In de begroting 2015 staat de volgende tekst: *"Het gebiedsgericht werken komt deels tot uitdrukking in de diverse stedelijke programma's die onderdeel uitmaken van de begroting. Naast de stedelijke programma's is er in 2015 voor elk stadsdeel een flexibel budget van € 200.000 euro per wijkwethouder gereserveerd om acute problemen snel op te lossen en ontwikkelingen (kansen, initiatieven) in de wijken te stimuleren".*

Er is voor de jaarschijf 2015 ca. € 2,15 mln. beschikbaar voor integraal gebiedsgericht werken en wijkwethouderschap. Hiervan is conform raadsbesluit (december, 2014) reeds € 0,5 mln. ingezet voor de afwikkeling van ID-Banen in 2015, zij het geconcentreerd in één jaarschijf. We gaan aldus uit van een beschikbare € 1,65 mln. Van deze beschikbare € 1,65 mln. is 5 x € 0,2 mln. geoordeeld als budget voor de wijkwethouders. We stellen voor om het restant van € 0,65 mln. te reserveren voor projecten die de spankracht en reikwijdte van het wijkwethoudersbudget te boven gaan en voor generieke activiteiten.

Ten aanzien van het budgetrecht van de raad. Het beschikbare budget per wijkwethouder (€ 200.000,-) betreft dezelfde omvang per stadsdeel als het eerdere stadsdeelbudget (t/m 2014). We stellen de raad voor om in 2015 er op dezelfde manier mee om te gaan. De relatief beperkte omvang van het budget en de kleine bijdrage per specifiek onderdeel in het bijzonder, alsmede de wenselijkheid van een flexibele, vaak snelle inzet geënt op zich aandienende initiatieven of acute problemen, zou een dergelijke omgang kunnen rechtvaardigen. We stellen daarom voor de lijn, zoals eerder gehanteerd bij het stadsdeelbudget, met een verantwoording achteraf over de bestedingen per stadsdeel te continueren. Hetzelfde stellen we voor wat betreft de omgang met de resterende 0,65 mln. euro die zullen worden gereserveerd voor projecten/activiteiten die de spankracht en reikwijdte van het wijkwethoudersbudget te boven gaan en voor generieke activiteiten.

Momenteel verkennen we tevens de mogelijkheden voor een substantieel budget (indicatie 5 mln euro) vanaf 2016, in lijn met de begrotingstekst: *"Voor de jaarschijf 2016 en verder komen we nog met nadere voorstellen over de beschikbaarheid van middelen. Daartoe zullen verschillende opties worden uitgewerkt. Om de gewenste financiële ruimte binnen de meest relevante programma's te kunnen creëren, zullen we nu al moeten starten. Een belangrijk aandachtspunt is daarbij de beschikbaarheid van middelen per programma en de relatie met de (voorgenomen) bezuinigingen binnen deze programma's".*

Ad 3. Beantwoording en afhandeling van voorliggende moties en initiatiefvoorstellen

Tijdens de begrotingsbehandeling is de motie "Gebalanceerd in Gesprek" aangenomen waarin wordt gevraagd om evenwichtige participatie vanuit de diverse bewoners(groepen) in de wijken. Eerder waren al een tweetal moties aanvaard over "sociaal en fysiek sterke wijken" met de vraag naar blijvende aandacht voor de kennis en kracht van NLA-wijkteams en "Stad aan Zet" over de omgang met vragen en ideeën vanuit de samenleving en de rol die de Raad daarbij kan spelen. Ook liggen nog een tweetal initiatiefvoorstellen voor: het D66-voorstel met als titel "wijkconferenties" waarin het College wordt gevraagd een pilot te organiseren voor een wijkconferentie, en het PvdA-voorstel "Bewoners nemen heft in eigen handen" waarin het College wordt gevraagd om een plan van aanpak waarin volgens de gedachte "loslaten in vertrouwen", wijkbudgetten en bewonersbedrijven een plaats krijgen.

Raadsvoorstel - Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde ...

Hieronder geven we een reactie op en concrete invulling aan de vragen en punten die door de raad zijn voorgesteld. Al eerder gaven wij aan dat we al werkende weg uitvoering geven aan deze moties en initiatiefvoorstellen. Met het instellen van gebiedsteams en wijkwethouders geven we een extra impuls aan de samenwerking met bewoners. 2015 is daarbij een oefenjaar, waarin we zoeken naar maatwerk per wijk, flexibiliteit, integraliteit, slagkracht en snelheid.

We beginnen niet bij nul. In veel wijken zijn de afgelopen jaren interessante experimenten gestart: cocreatie-processen, wijkbedrijven, kennisbijeenkomsten. De kennis van de wijken en de wijkteams NLA is meegenomen in de gebiedsteams, sociale teams en/of andere wijkoverleggen. Per wijk is hier een eigen vorm voor gekozen.

Eind 2014 zijn de gebiedsteams rondom de wijkwethouders gestart. Elk gebiedsteam ontwikkelt op maat zijn eigen aanpak en kiest het proces dat bij de desbetreffende wijken past. De teams wisselen onderling uit en leren van best-practices. Dit houdt in dat in sommige wijken geheel nieuwe wegen worden ingeslagen en dat in andere wijken degelijk koers wordt gehouden op de ingeslagen weg. Wijkconferenties, cocreatie-processen en een Let's Gro op wijkniveau zijn daarbij bruikbare opties voor die gebiedsteams. Afhankelijk van de situatie per wijk (welke vraagstukken spelen er, wat voor bewoners zijn wel/niet actief?) wordt het beste middel ingezet. In sommige wijken ligt de opgave in de gemeentelijke rol op het vlak van loslaten, afwachten (en komt initiatief vrij spontaan) en vervolgens faciliteren, in andere wijken is een meer initiërende, coördinerende, aanjagende of zorgende rol wenselijk. De wijkmonitor (wijkkompassen) en de leefstijlanalyses bieden, gecombineerd met ervaringskennis van de gebiedsteams, goede aanknopingspunten om deze rol te bepalen. We zoeken telkens naar de meest passende vorm van samenwerking tussen gemeente, bewoners en organisaties in de wijk. Daarbij is uitgangspunt dat we eigenaarschap van bewoners en ondernemers van hun wijk trachten te organiseren. En er is ook oog voor specifieke groepen, die niet altijd vanzelf worden bereikt. Zo is in een aantal wijken een intensieve campagne gestart om studenten, buurtbewoners en gemeente met elkaar in gesprek te brengen. Soms gebeurt dat op wijkniveau, soms thematisch, zoals bij het armoedebeleid.

Tevens hebben we geëxperimenteerd met het bijeenbrengen van een vernieuwingsnetwerk van Stadgers en ondernemers die een bijzondere eigen visie op Groningen hebben en hebben samen gewerkt aan initiatieven voor de Stad. Eén daarvan, de Helpathon 'Hack of a city', is eind 2014 uitgevoerd. Wij geloven dat deze verschillende manieren van mensen samen brengen en verbindingen organiseren zijn vruchten afwerpt. Dat vergt kennis van de Stad, de aanwezige netwerken en de issues die spelen. De gebiedsteams hebben daar een belangrijke rol in. Dit vraagt van ambtenaren dat zij actief opereren in allerlei netwerken in de stad en verbindingen weten te organiseren.

Een andere ontwikkeling, die we zien, is die waar bewoners zelf het heft in handen nemen als het gaat om het ontwikkelen van ideeën voor de Stad of hun buurt. Met Social Labs op Noorderzon, de G1000 Groningen en tijdens Let's Gro zien we de trend dat burgers zelf creatieve manieren bedenken en uitvoeren om een agenda te maken en de daaruit voortkomende initiatieven zelf oppakken. Daarbij sluiten ambtenaren, bestuurders en raadsleden desgewenst aan, al blijkt dat zeker niet bij alle initiatieven wenselijk en nodig.

Van oudsher is er in elke wijk nauwe samenwerking met de bewonersorganisaties. Deze blijven een belangrijke partner, die we ook graag meenemen in deze vernieuwingsinzet. Daarnaast investeren we er extra in om met specifieke groepen, ondernemers en maatschappelijke organisaties in gesprek te komen. En deze met elkaar in gesprek te brengen en initiatief te stimuleren.

We zijn proactief in het signaleren van kansen en relevante netwerken. Initiatief dat hieruit voort komt, brengen we verder. En we zorgen actief dat leervragen voor de organisatie worden opgepikt, zodat onze gebiedsgerichte werkwijze een steeds steviger fundament vindt.

Stedelijk herzien we de bestaande participatiestructuur met adviesraden. We zijn met de stedelijke adviesraden en wijkbewoners in gesprek hoe we komen tot nieuwe participatievormen, waarmee naast meedenken en meebeslissen, meeDOEN centraal staat.

Raadsvoorstel - Integraal gebiedsgericht werken en beantwoording gerelateerde ...

Mooie voorbeelden

Mooie voorbeelden per gebied van initiatieven en processen zijn talrijk. Per gebied willen we er enkele noemen.

- Voor Oost is de Oude Bieb Lewenborg, te plaatsen binnen het armoedebeleid, een prachtig voorbeeld van een initiatief van bewoners zelf die met elkaar een nieuwe laagdrempelige voorziening hebben gemaakt voor Lewenborgers die te kampen hebben met werkloosheid, armoede en de dagelijkse gevolgen daarvan. Er is ruimte voor initiatieven vanuit de wijk voor de wijk.
- In de Oude Wijken is er het Bewoners- en Ondernemers Ontwikkel Maatschappij (BOOM) Oosterparkwijk die op een nieuwe manier met de wijkontwikkeling aan de gang is. Een initiatief van ondernemers die de wijk mooier, beter en leuker willen maken. Met als doel: alle bewoners en ondernemers in de wijk uit te nodigen en te bewegen de wijk te ontwikkelen.
- In stadsdeel Zuid is vanuit het cocreatie-proces Rivierenbuurt veel energie vrijgekomen om op diverse thema's met bewoners (zonder bewonersorganisatie) op een nieuwe manier leefbaarheidsthema's op te pakken: van verkeer, studenten in de wijk, milieu/duurzaamheid, Dinkelpark tot een multifunctioneel centrum De Stroming in het voormalige Talmahuis.
- In West is in maart vorig jaar in een oud schoolgebouw het Wijkbedrijf Selwerd van start gegaan. Wijkbedrijf Selwerd ontwikkelt en voert wijkdiensten uit voor en door bewoners. Het is de huiskamer van de wijk waar bewoners en ondernemers naar toe kunnen komen om hun idee verder uit te werken of met andere bewoners in contact te komen om juist op ideeën te komen of bestaande ideeën samen verder uit te werken. Alles met als doel om als bewoners weer meer binding te krijgen met en invloed te krijgen op wat er gebeurt in Selwerd.

Ad 4. Nadere discussie met uw Raad

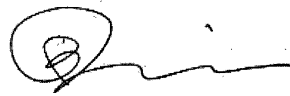
Medio april willen wij gezamenlijk met de griffie en vertegenwoordigers van uw raad een workshop organiseren waarin we als vervolg op 17 december en de raadscommissie van 4 maart nader met elkaar van gedachten wisselen over net name het gebiedsgerichte werken. We hebben het dan onder andere over de volksvertegenwoordigende en kaderstellende rol van uw raad, uw budgetrecht en de participatiemogelijkheden vanuit de wijk, mede in relatie tot zich aandienende initiatieven van burgers, ondernemers, maatschappelijke instellingen en/of andere partijen. Belangrijke punten van aandacht zijn ook de omgang met bestaande wijkorganisaties en de wenselijke vernieuwing en de rol van de gemeentelijke overheid daarbij.

Belangrijke vragen kunnen (verder) zijn: op welke wijze wil uw raad participeren in het proces om het gemeentelijk beleid dichterbij de burger en de samenleving te brengen? Waar kunnen en willen we loslaten, waar en/of wanneer blijft een sterke overheid nodig of noodzakelijk? Ook willen we graag van uw raad weten welke rol u voor zichzelf ziet rond het gebiedsgerichte werken (en de veranderagenda) en uw participatie daarbij. Samen met de griffie en een aantal vertegenwoordigers van uw raad zullen we deze workshop gaan organiseren en vormgeven, mede aan de hand van een aantal concrete casussen binnen de gemeente.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Collegedebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

Onderwerp Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

Steller Martijn Doornbosch



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8110 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 4813307
Datum 20-01-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij uw Raad over de door ons op 20 januari 2015 vastgestelde stedenbouwkundige visie voor de Zernike Campus Groningen welke als bijlage is toegevoegd.

De gemeente Groningen, de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en de Hanzehogeschool (HG) hebben een ambitieuze stedenbouwkundige visie opgesteld voor de Zernike Campus Groningen. De visie geeft - voor de komende 10 tot 15 jaar, op hoofdlijnen - de koers voor de ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen aan. De campus heeft, met de enthousiaste en stuwende kracht van de aanwezige kennisinstellingen en ondernemers, volop mogelijkheden om uit te groeien tot een onderwijs-, kennis- en ontwikkelingscentrum van nationaal en zelfs internationaal formaat. Naast het nu voorliggende ruimtelijke plan ligt de sleutel tot succes in verregaande samenwerking en goede marketing (acquisitie) van de campus.

Ook in de afgelopen periode zijn zowel door de RUG als de HG nieuwe onderwijs-, onderzoeks- en faculteitsgebouwen ontwikkeld (Energy Academy Europe, Entrance). Voor de komende jaren staan ook nog een aantal grootschalige en ambitieuze plannen op stapel en dit alles eist ruimtelijke sturing (ZAP, geothermie, wonen, verbouwing Nijenborg 4).

Visie

Op basis van een globale analyse is het gebied op verschillende onderwerpen nader geanalyseerd en voorzien van een ruimtelijke of programmatische visie voor de toekomst. De ontwerpvoorstellen in de visie geven een richting voor het karakter, de organisatie en de inrichting van gebieden. Voor meerdere onderdelen van het plan zijn varianten mogelijk die in een vervolgfase vragen om nader onderzoek en besluitvorming. Ze moeten gezien worden als ontwerpogave, niet als definitieve uitwerkingen.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

Interventies

Om de ambitie te realiseren is het nodig om de volgende aanpassingen te doen die de ruimtelijke kwaliteit en de onderlinge verbindingen verbeteren:

1. De transformatie van de Zernikelaan naar een aantrekkelijke verbinding voor fietsers en voetgangers, openbaar vervoer en leveranciers;
2. Het creëren van verkeersroutes voor langzaam verkeer in het noordelijk deel die aansluiten op het fietsnetwerk van de stad;
3. Het omvormen van de parkeerterreinen in het middengebied van een scheidende naar een verbindende zone in de campus;
4. Het ruimtelijk inkaderen van het gebied zodat er een intiemer en aantrekkelijker vestigingsklimaat ontstaat;
5. Het functioneel mengen van bedrijven en instellingen voor onderwijs en onderzoek om een optimale synthese te bereiken;
6. Het versterken van de entrees (noord & zuid) van de Campus.

Tevens zijn er nog meerdere aspecten die uitgewerkt moeten worden. Gedacht wordt aan het opstellen van een prijsvraag voor woon-ontwikkeling op Zernike. Daarnaast noemen we nog verdere professionalisering van parkmanagement en het opstellen van een acquisitieplan.

Kosten

De investeringen in het Campusterrein die zijn opgenomen in het Masterplan beslaan € 14,5 tot € 17,2 miljoen euro (exclusief BTW), afhankelijk van de te kiezen variant voor het tussengebied. Het Masterplan bevat voor het tussengebied (ten zuiden van de Kadijk) drie inrichtingsvarianten (variërend in kosten van 3,8 miljoen tot 6,5 miljoen). Het verschil in kosten voor de varianten zit vooral in de vorm van parkeren (maaiveld parkeren of bouw van een parkeergarage). De genoemde bedragen zijn indicatieve en globale kosten berekening (nominale bedragen) en zijn berekend door Grontmij. In de uitwerkingen worden de kosten nader gespecificeerd.

Dekking

De voorstellen in dit Masterplan hebben betrekking op de grond van alle grondeigenaren op de Campus (RUG, HG en Gemeente). Wij hebben gekozen voor een organische gebiedsontwikkeling op basis van projectfinanciering (per project wordt bekeken wie financiert en welke verdeelsystematiek wordt toegepast). Wij willen zo voorkomen dat alle investeringen aan de voorkant worden uitgevoerd en dat wij dan een groot risico lopen door de afhankelijkheid van toekomstige verkopen (opbrengsten).

De gemeentelijke bijdrage zal worden gedekt vanuit een nog nieuw op te stellen Grondexploitatie Zernike Campus Groningen. Ook zal er subsidieverkenning worden gedaan als co-financieringsbron van o.a. de provincie Groningen.

Collegedebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

Participatie

De stedenbouwkundige visie voor de Zernike Campus Groningen is tot stand gekomen in opdracht van de Stuurgroep Zernike (Rijksuniversiteit Groningen (RUG), de Hanzehogeschool Groningen (HG), Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG), Provincie Groningen, Vereniging Bedrijvenparken Groningen West (VBGW) en de Gemeente Groningen) en vervaardigd door WEST 8 urban design & landscape architecture. Op 3 december heeft de Stuurgroep de stedenbouwkundige visie (een ruimtelijk en strategisch kader) vastgesteld als basis voor verdere ontwikkelingen.

In de projectgroep die het proces heeft begeleid zijn de Gemeente Groningen, de Hanzehogeschool Groningen en de Rijksuniversiteit Groningen vertegenwoordigd. De Vereniging Bedrijven Groningen West, individuele bedrijven en de Parkmanagement organisatie Zernike Campus Groningen zijn geconsulteerd. Er zijn een drietal participatie momenten geweest. De laatste is afgelopen 15 januari geweest. Conclusie is dat het plan kan rekenen op een groot draagvlak.

Vervolg

Als de plannen verder zijn uitgewerkt tot individuele projectvoorstellen zullen wij uw Raad nader informeren. Later dit jaar komen wij ook met het nieuwe bestemmingsplan op basis van de vastgestelde stedenbouwkundig visie en met de herziening van de grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGE



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE
Een ruimtelijk en strategisch ontwikkelingskader
December 2014



Collegedebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Colofon

Deze stedenbouwkundige visie voor de Zernike Campus Groningen is tot stand gekomen in opdracht van de Stuurgroep Zernike en vervaardigd door WEST 8 urban design & landscape architecture.

In de projectgroep die het proces heeft begeleid zijn de Gemeente Groningen, de Hanzehogeschool Groningen en de Rijksuniversiteit Groningen vertegenwoordigd.

De Vereniging Bedrijven Groningen West, individuele bedrijven en de Parkmanagement organisatie Zernike Campus Groningen zijn geconsulteerd.

De Grontmij is bij het project betrokken wat betreft raming van kosten en opbrengsten en advisering over de ontwikkelingsstrategie.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



INHOUD

1. Inleiding Zernike Campus Groningen	p. 4
2. Het ruimtelijk kader	p. 6
3. Ruimtelijke interventies	p. 10
4. Ontwikkelingsstrategie	p. 42
5. Stappenplan	p. 48

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

1. ZERNIKE CAMPUS GRONINGEN



Luchtfoto vanuit het zuiden

Introductie - de opgave

De Zernike Campus heeft de afgelopen 10 jaar een transformatie en ontwikkeling doorgemaakt. Zowel door de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) als de Hanzehogeschool Groningen (HG) zijn nieuwe onderwijs-, onderzoeks- en faculteitsgebouwen ontwikkeld en gebouwd. Ook voor de komende jaren staan een aantal grootschalige en ambitieuze plannen op stapel.

De buitenruimte van de Zernike Campus veranderde van een verouderde inrichting uit de jaren '70, gedomineerd door verkeer en formele groenstructuren, in een open, groene parkruimte waar de fietsers en de voetgangers het primaat hebben. De ontwikkeling van het Science Park ten noorden van de Kadijk heeft daarentegen niet de verwachte groei doorgemaakt.

Dit plan biedt een uitdagend perspectief om de Zernike Campus als geheel op een hoger plan te tillen. De campus heeft, met de stuwende kracht van de RUG, de HG en de aanwezige ondernemers, de mogelijkheid uit te groeien tot een onderwijs-, kennis- en ontwikkelingscentrum van nationaal en internationaal formaat.

Naast een goed ruimtelijk plan ligt de sleutel tot succes in verregaande samenwerking en goede marketing van de campus, nationaal en internationaal. Vanuit deze overtuiging

is de Stuurgroep Zernike opgericht waarin de RUG, de HG, de gemeente Groningen, de Provincie Groningen, het UMCG en de Vereniging Bedrijven Groningen West vertegenwoordigd zijn.

Leeswijzer

Deze stedenbouwkundige visie geeft, voor de komende 10 tot 15 jaar, op hoofdlijnen, de koers voor de ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen aan. Voor meerdere onderdelen van het plan zijn varianten ontworpen die in een vervolgfase vragen om nader onderzoek en besluitvorming.

Na een globale analyse op pagina 6 wordt het gebied op verschillende onderwerpen nader geanalyseerd en voorzien van een ruimtelijke of programmatische visie voor de toekomst.

De ontwerpvoorstellen in de visie geven een richting voor het karakter, de organisatie en de inrichting van gebieden. Ze moeten niet gezien worden als ontwerpen die op deze manier uitgevoerd worden, maar als ontwerppogave voor nadere uitwerking.



Luchtfoto situatie 2014

2. EEN RUIMTELIJK KADER VOOR ONTWIKKELING



Onaantrekkelijke tussenruimte met parkeerplaatsen

Analyse

Ruimtelijk en programatisch zijn noord en zuid verschillend van elkaar. Het zuidelijk deel van de campus gaat over onderwijs, onderzoek en kennisontwikkeling. Dat gebeurt in onderwijsgebouwen die los van elkaar in een groene autovrije ruimte staan. De hoeveelheid aanwezige mensen is overdag relatief hoog: 's avonds en 's nachts laag.

De twee grondeigenaren, HG en RUG, hebben regelmatig overleg over de ontwikkelingen, de inrichting en het beheer en onderhoud van de campus. De HG en de RUG ontwikkelen samen de Energy Academy en de EnTranCe, resulterend in een gezamenlijk gebouw en de energieproeftuin (EnTranCe), waarmee een sterk 'merk' wordt toegevoegd aan de campus. De HG heeft in haar huisvestingsplan aangegeven een aantal gebouwen grondig te moderniseren en aan te passen aan flexibel gebruik door studenten en staf 'over de gebouwen' heen. De RUG is begonnen aan de herontwikkeling van Nijenborgh 4.

De Zernikelaan kan, nu de Regiotram niet doorgaat, een definitieve inrichting krijgen. De herinrichting van de Zernikelaan heeft naast het verbeteren van de uitstraling van de entree en de laan ook als doel de ontsluiting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de campus te verbeteren.

Het noordelijk en zuidelijk deel van de campus worden nu van elkaar gescheiden door de parkeerterreinen P3 en P4 van HG en RUG onder een hoogspanningstracé. Ten noord-oosten ligt een bedrijfengebied met een mix aan bedrijfsverzamelgebouwen en panden die door de ondernemers zelf zijn gebouwd. Langs de Zernikelaan richting het noorden liggen het Datahotel, EnTranCe en het Kernfysisch Versneller Instituut. In het gebied zijn de ontsluitingswegen volgens het vigerende bestemmingsplan aangelegd. Het noordelijke gebied is naast de genoemde bebouwing grotendeels leeg. Enkele terreinen worden tijdelijk verpacht. Het ontbreekt aan ruimtelijke kwaliteit; het gebied voelt desolaat aan en biedt geen aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers en instellingen.

De opdrachtgever heeft de wens om de verbinding tussen zuid en noord te verbeteren, de gebieden beter te integreren en te verenigen tot één Zernike Campus Groningen. EnTranCe faciliteert studenten en medewerkers die gebruik maken van de onderzoeks- en onderwijsfaciliteiten. Een goede en veilige verbinding voor fietsers, voetgangers en automobilisten is op korte termijn noodzakelijk en vormt de eerste stap naar betere integratie.



➤ Twee locaties: zowel ruimtelijk als programmatisch gescheiden



➤ Opgave: één Zernike Campus Groningen



Ruimtelijke visie / Doelstellingen

Het samensmeden van zuid en noord tot één Zernike Campus Groningen vraagt om een reeks van interventies die de ruimtelijke kwaliteit en de onderlinge verbindingen verbeteren:

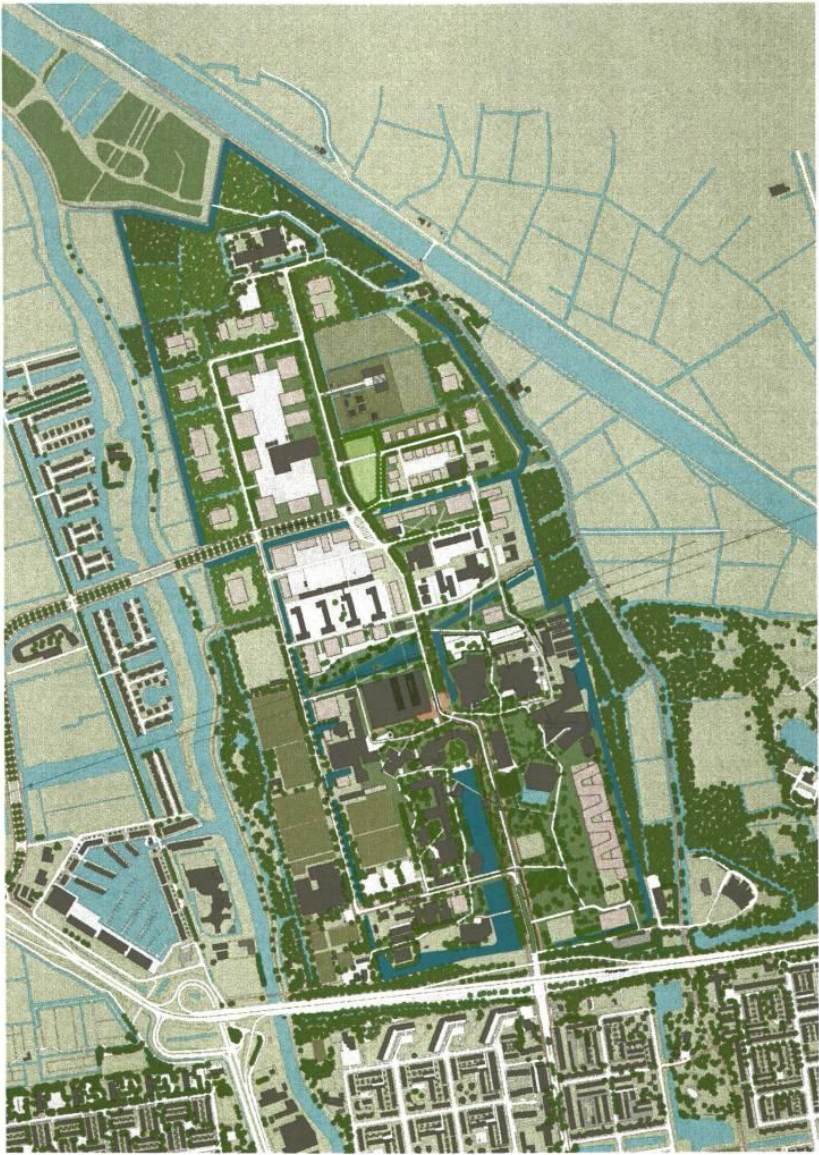
1. De transformatie van de Zernikelaan naar een aantrekkelijke verbinding voor fietsers en voetgangers, openbaar vervoer en leveranciers (H3.1).
2. Het creëren van verkeersroutes voor langzaam verkeer in het noordelijk deel die aansluiten op het fietsnetwerk in de omgeving en het zuidelijk deel van de campus (H3.2).
3. Het omvormen van de parkeerterreinen van een scheidende naar een verbindende zone in de campus (H3.3).
4. Het ruimtelijk inkaderen van het gebied zodat er in de komende tijd een intiemer en aantrekkelijker vestigingsklimaat ontstaat (H3.4).
5. Het functioneel mengen van bedrijven en instellingen voor onderwijs en onderzoek om een optimale synthese te bereiken (H3.7).

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



▣ Ruimtelijk toekomstbeeld

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



- Bestaande bebouwing
- ▨ Nieuwbouw
- ▨ Nieuwbouw locatie

Ruimtelijke Visie

3. RUIMTELIJKE INTERVENTIES



Referentie voor Zernike promenade

3.1 De Zernike Promenade

Het gedeelte van de Zernikelaan van de noordelijke ringweg tot de Kapteynborg heeft, in afwachting van de besluitvorming over de Regiotram, nog steeds het karakter dat het in de jaren '70 heeft gekregen: een optelsom van infrastructuur voor bus, auto en fiets. Met name bij de kruising met de vijver, waar het doorgaande autoverkeer al jaren afbuigt richting het Blauwborgje, leidt dit tot een onduidelijke situatie. Nu besloten is om van de Regiotram af te zien, kan de Zernikelaan een definitieve inrichting krijgen.

Het gebied tussen de Kapteynborg, het Willem Alexander Sportcentrum en de Van DoornVeste vraagt om een doordachte oplossing voor de vele kruisende verkeersstromen in dit gebied; de doorgaande busbaan met haltes, de oost-west campuswegen voor fietsers en voetgangers op de campus en de nieuwe noord-zuid route van de 'Zernike promenade'.

De bushaltes op het Hereplein in de stad hebben model gestaan voor de oplossing die hiervoor gekozen is: een pleinruimte in één materiaal waar de bussen halteren. Het karakter van het plein duidt een gebied aan waar het verkeer (voetganger, fietser en bus) gemengd is en de bussen rustig rijden. Het plein op de Zernikelaan legt de verbinding tussen de Van Doornveste en het Willem Alexander Sportcentrum, een combinatie van sportvoorziening en wachtruimte voor de bushalte die voor animatie van de ruimte zal zorgen. Doel van de ingreep is om zowel de verkeerssituatie veiliger en overzichtelijker

te maken, de capaciteit van de bushalte te vergroten (verbreding van het wegprofiel om passeren van bussen mogelijk te maken) én een aantrekkelijk en dynamisch verblijfsklimaat te realiseren.

Vanaf het Willem Alexander Sportcentrum naar het noorden ontbreekt een goede en veilige verbinding voor fietsers en voetgangers. Aan de oostzijde van de weg is ruimte om de 'Zernike promenade' langs de vijver door te trekken naar het noorden zodat een goede verbinding tot stand komt.

De twee bestaande bushaltes op de Zernikelaan (entree en midden) hebben geen profielverandering nodig.

De bushaltes moeten voldoen aan de inrichtingseisen van het openbaar vervoer. De halte ter plaatse van de Bernouilliborg kan, in navolging van het busplein, meer ingericht worden als verblijfsplek. Ter plaatse van deze halte en de aanlanding van de voetgangersbrug is een paviljoen of uitspanning aan de kade voorzien.

De Zernike promenade is een brede parkstrook langs de vijver, de busbaan en de weg, waarin bestaande en nieuwe bomen in combinatie met een fiets- en voetpad een continue en aantrekkelijke verbinding van bijna 1600 meter door de campus gaan vormen.

De kop van de vijver is een aantrekkelijk verblijfsgebied gebleken; de bankjes zijn populair en het ligt goed in de routes op de campus. Op deze plek wordt een nieuwe verblijfsplek aan het water voorgesteld.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

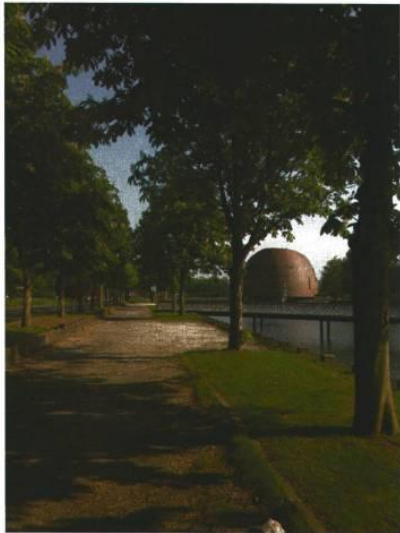


Zernikepromenade

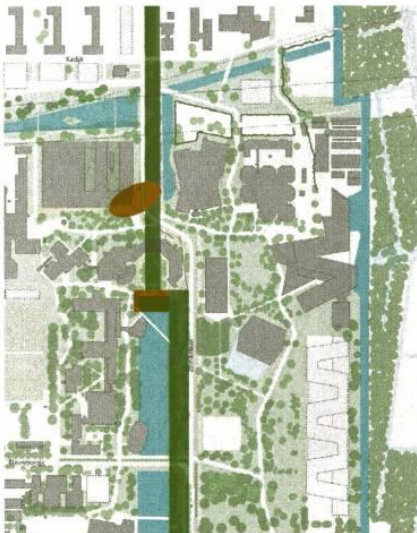


Zernikepromenade

Referenties voor de Zernikepromenade



De Zernikelaan nu



De Zernikepromenade met plein aan het water



Kop van de vijver



Referentie voor een houten plein op de kop van de vijver

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

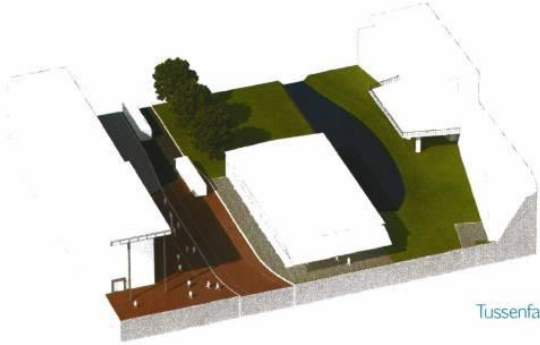
HET BUSPLEIN



Referentie: Hereplein in Groningen

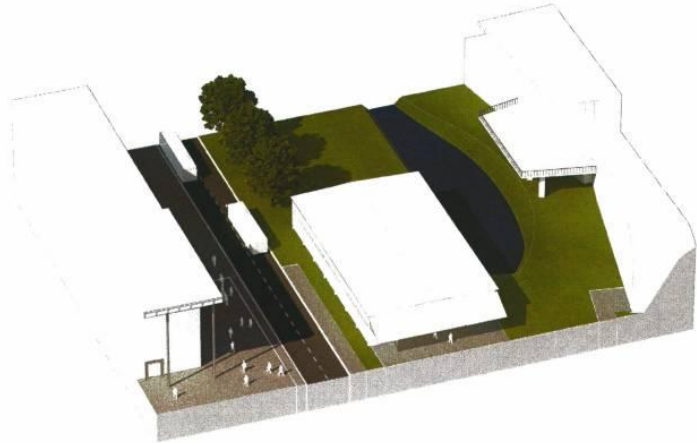


Oude situatie



Tussenfase

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Huidige situatie



Mogelijke invulling busplein

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

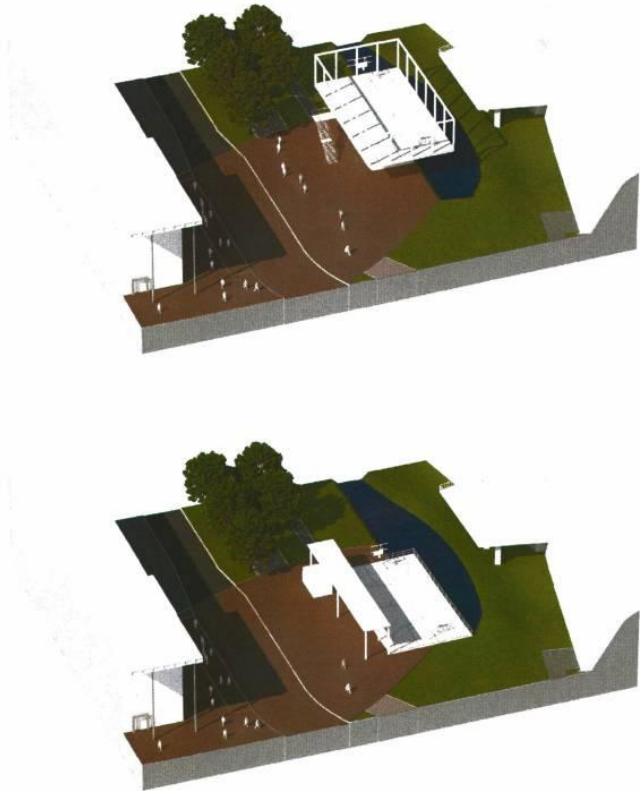


Mogelijke invullingen en animatie van het busplein ➤



Mogelijkheden voor integratie sportvoorziening ➤

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen







Impressie Zernikepromenade

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Huidige Zernikelaan tpv. de Kadijk



Bestaande situatie



Gewenste situatie

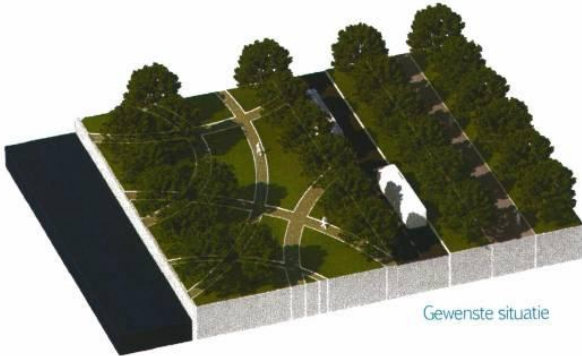
Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



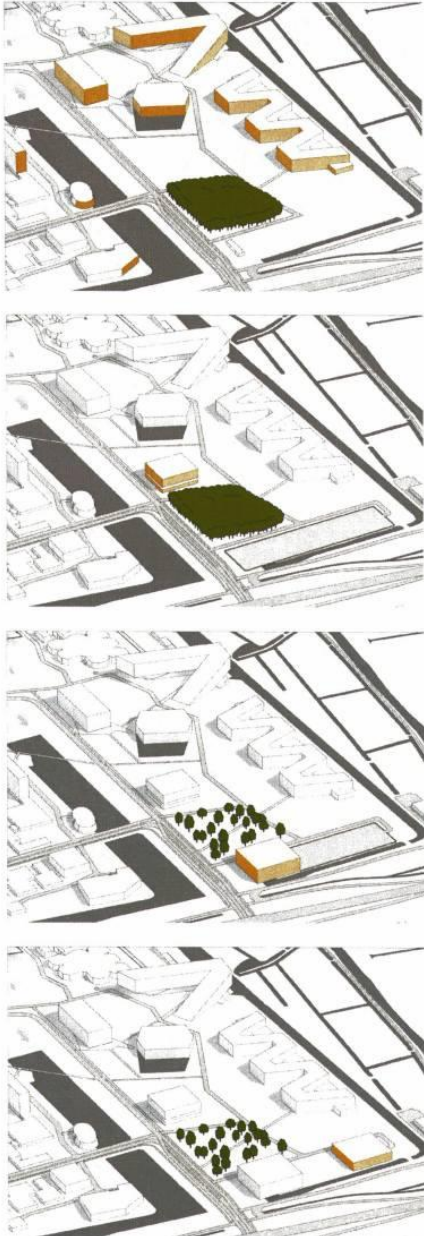
Huidige Zernikelaan t.p.v. Blauwborgje



Bestaande situatie



Gewenste situatie



3.2 De entree van de campus

Het gebied ten oosten van de Zernikelaan zal de komende jaren een transformatie ondergaan. De nieuwbouw van de Zernikeborg zal gepaard gaan met de herinrichting van het openbaar gebied. Zowel langs de Zernikelaan als langs de ringweg is ruimte voor aanvullende bouwlocaties. Met deze bouw en herinrichtingsopgave zal de hoofdentree van de campus een nieuw elan krijgen.

Zodra de Noordelijke Ringweg is gepasseerd zal direct de sfeer en het karakter van de campus beleefbaar worden gemaakt met markante nieuwe gebouwen en een inrichting van de buitenruimte waarin doorzichten naar de gebouwen en een lommerrijk beeld hand in hand gaan. In het entreegebied is, ten zuiden en westen van de nieuwe Zernikeborg ruimte voor twee of drie nieuwe gebouwen. De capaciteit van de nieuwbouw is afhankelijk van de parkeeroplossing voor het gebied. Wanneer op maaiveld wordt geparkeerd zal dit het zuidelijk deel van de locatie, langs de Crematoriumweg in beslag nemen. Wordt gekozen voor een gebouwde parkeergarage in meerdere lagen dan ontstaat de mogelijkheid om een mooi entreegebouw langs de Zernikelaan te bouwen. Om het doorzicht vanaf de Zernikelaan naar de Zernikeborg te waarborgen en de gebruikswaarde van het gebied te verhogen is het noodzakelijk om het 'Paddebosje' dat langs de Zernikelaan ligt sterk uit te dunnen.

Het toevoegen van parkeren en (extra) gebouwen in deze zuid hoek van de Campus vraagt om een andere inrichting van de Zernikelaan. Dit om de doorstroming van en naar de ringweg goed te houden en te verbeteren.

De Zonnelaan is met dagelijks meer dan 10.000 fietsers een van de drukste fietsroutes in de stad. Ter plaatse van de kruising van de Noordelijke Ringweg en de Zonnelaan veroorzaken grote aantallen fietsers van en naar de Zernike Campus doorstromingsproblemen voor auto- en busverkeer en veiligheidsproblemen voor fietsers. Een oplossing zien we in het wegnemen of verminderen van de conflicten tussen auto en fiets. Tegen deze achtergrond is in 2013 gestart met het project Slimme Route Zernike, dat ook in 2014 wordt doorgezet. Dit is echter niet afdoende en daarom is ook een infrastructurele aanpassing noodzakelijk. Er worden drie oplossingsrichtingen onderzocht:

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Impressie van de hoofdentree Zernikelaan



Bestaand viaduct



Referentie viaduct High Tech Campus

1. Een reconstructie van de kruisingen in combinatie met de plaatsing van verkeerslichten (VRI)
 2. Een (bot)rotonde ter plaatse van de op- en afritten van de Noordelijke Ringweg
 3. De ongelijkvloerse kruising van fietsers en auto's in de vorm van een fietstunnel onder de op- en afritten door.
- Nader onderzoek zal uitwijzen welke variant de meest veilige, duurzame en betaalbare oplossing is.

De zuidelijke entree van de campus

Het snelwegviaduct biedt een uitgelezen kans om de entree tot de Zernike Campus Groningen te markeren. Het viaduct is aan een opknabbeurt toe en een gerichte vormgeving. In samenwerking met de Provincie Groningen, de eigenaar van de Noordelijke Ringweg, kan het tot het visitekaartje van de campus worden gemaakt. Een mooi voorbeeld van een iconisch kunstwerk is het viaduct over de A67 bij de Hightech Campus in Eindhoven. Dit viaduct markeert het gebied en koppelt de vormgeving, met LED verlichting, aan de Hightech Campus.

De westelijke entree van de campus

De westelijke entree van de campus over de Professor Uilkensweg leidt de bezoeker door de wijk Reitdiep. De entree heeft daarmee een andere gedaante dan de zuidelijke entree waar auto's direct vanaf de ring het gebied in rijden. De brug over het Reitdiep markeert de westelijke entree tot de Zernike Campus. De Professor Uilkensweg heeft een breed profiel met jonge, ver uit elkaar geplante bomen wat een goede basis vormt om een statige entree-as te worden. Door het planten van extra bomen in de middenberm en aan weerszijden van de weg ontstaat een lommerrijke laan. De toekomstige bebouwing langs de Professor Uilkensweg komt in het groen te liggen door de introductie van groene voorterreinen. De combinatie van aanvullende beplanting en gebouwen in het groen veranderen de Professor Uilkensweg in de Professor Uilkenslaan.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Situatie Professor Uijkensweg



Impressie Professor Uijkenslaan

RUIMTELIJKE INTERVENTIES



De Campuswegen

3.3 De Campuswegen

De Campuswegen, die in het zuidelijk deel van de campus reeds zijn aangelegd, zijn bedoeld voor fietsers en voetgangers. Het netwerk van Campuswegen eindigt echter nu bij de parkeerplaatsen P3 en P4 langs de Kadijk. Een goed en veilig fietsnetwerk in het noordelijk deel van de campus is noodzakelijk om beide gebieden met elkaar te verbinden. Aanvullend op de Zernike promenade, die de belangrijkste fiets- en voetgangersverbinding naar het noorden zal gaan vormen, wordt een haarnet van fietspaden voorgesteld om de bestaande en nog te ontwikkelen kavels te ontsluiten.

Op de bestaande bedrijventerreinen ontbreken langs enkele wegen de voetpaden. Om de toegankelijkheid van de bedrijven te verbeteren zullen alle wegen worden voorzien van een voetpad of stoep aan een zijde van de weg.

Aan de westzijde van het Blauwborgje zal een wandelpad worden aangelegd om de sportvelden voor voetgangers bereikbaar te maken.

Aansluiting van het netwerk op fietspaden in de omgeving (Paddepoelsterweg en Reitdiep) zal er voor gaan zorgen dat de campus zich als vestigingsmilieu voor bedrijven gaat onderscheiden van andere werklocaties die sterk

afhankelijk zijn van het autoverkeer.

Het fietsgebruik van en naar Zernike Campus heeft zich in de afgelopen jaren spectaculair ontwikkeld. Studenten en medewerkers gebruiken vaak de fiets; de afstand naar het centrum van Groningen is te overzien en de route van en naar de stad wordt steeds aantrekkelijker.

Het project 'slimme routes Zernike' is een campagne van de gemeente Groningen waarin zij aantrekkelijke, snelle en verkeerslichtvrije fietsroutes promoot. De campagne heeft een sturend effect op de fietsers. Een van de doelstellingen van de campagne is om de centrale, overbelaste toegang tot de campus over de Zernikelaan, te ontlasten door twee alternatieve routes aan te bieden. Eén aan de westzijde langs het Reitdiep en één aan de oostzijde ter plaatse van de Paddepoelsterweg.

De fietstoegang vanaf het Reitdiep vraagt om bijzondere aandacht ter plaatse van de kruising met het Blauwborgje. De kruising van langzaam verkeer conflicteert met het gemotoriseerd verkeer. Voor vrachtwagens is de bocht krap. De verbetering van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid worden in een aparte ontwerpogave verder onderzocht.

RUIMTELIJKE INTERVENTIES



Referentie tussengebied: Chiswick Park, London



3.4 Het Zernikepark / parkeren

De parkeerterreinen, de hoogspanningsleiding en de waterlopen ten zuiden van de Kadijk zijn nuttige voorzieningen voor het gebied, maar hebben het bijeffect dat ze noord en zuid van elkaar scheiden. Het gebied is onaantrekkelijk als verblijfsgebied en het ontbreekt er aan goede noord-zuid verbindingen voor voetgangers en fietsers.

Een andere benadering van dit gebied biedt kansen om het van een scheidend tot een verbindend element op de Zernike Campus te maken.

Hoewel de hoogspanningsleiding en de gasleiding die door het gebied lopen beperkend zijn voor bebouwing, kan langs de Kadijk toch substantieel gebouwd worden.

Voor de transformatie van dit gebied zijn twee scenario's uitgewerkt: een gematigd en een ambitieus scenario.

Het gematigde scenario gaat uit van een geleidelijke transformatie van het gebied en begint met een landschappelijke interventie. Door de parkeerterreinen te herverkavelen kunnen er nieuwe dwarsverbindingen

gemaakt worden. De huidige vlakte van betonstenen kan door het planten van bomen en het omzomen van parkeervelden met hagen een aantrekkelijke groene ruimte worden waarin geparkeerd wordt. Nieuwe bruggen over de bestaande watergang zorgen ervoor dat de bouwkavels langs de Kadijk verbonden worden met het zuidelijk deel van de campus.

In het ambitieuze scenario is onderzocht hoe het gebied aan waarde kan winnen en een aantrekkelijk vestigingsmilieu kan worden voor hoogwaardige bedrijven en instituten. Daarvoor is het noodzakelijk te investeren in een beter verblijfsklimaat. Het vervangen van het parkeerterrein P3 door een gebouwde parkeergarage biedt de kans het gebied om te vormen tot een 'Central Park' op de campus; het Zernikepark. Het efficiënter omgaan met geparkeerde auto's in een prefab garage met een aantrekkelijke gevel verhoogd de bebouwingmogelijkheden en waarde van het gebied aanzienlijk.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Geparkeerde auto's achter hagen

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



↑
Huidige P3 parkeren wordt gestapeld in garage (Zoekgebied parkeergebouw)

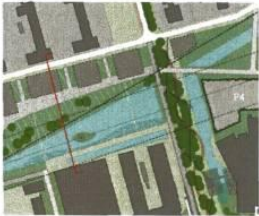
↘ Het ambitieuze scenario voor het tussengebied: nieuwbouw aan het Zernikepark

■ Bestaande bebouwing
 ■ Nieuwbouw
 ■ Nieuwbouw locatie



↘ Variant op het ambitieuze scenario met bebouwing tussen de gasleiding en hoogspanning

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Doorsnede over de Kadijk



Referentie voor gebouwen aan een park
Chiswick Park London

De nieuwe gebouwen worden met de auto ontsloten langs de Kadijk, maar hebben hun voordeur en adres aan het park. Door de oever van de waterpartij langzaam op te laten lopen, kan vanaf de Kadijk op maaiveld, onder de nieuwe gebouwen geparkeerd worden terwijl de lobby van de gebouwen aan het park liggen.

Een interessante referentie voor een dergelijke ontwikkeling is het Chiswick Park in Londen, waar kantoorgebouwen aan een ontspannen park liggen door een ring van parkeren aan de buitenzijde van de locatie te leggen.

Aan de oostzijde van de Zernikelaan zijn de bebouwingmogelijkheden beperkt door de hoge dichtheid aan kabels en leidingen. Het is hier echter wel mogelijk om aan te sluiten bij de parkachtige sfeer van het Zernikepark.

De hoogspanningsleiding die nu het gebied doorsnijdt kan wellicht op termijn ondergronds worden gebracht.

De visuele en ruimtelijke beperkingen van de hoogspanningsleiding vervallen dan grotendeels.

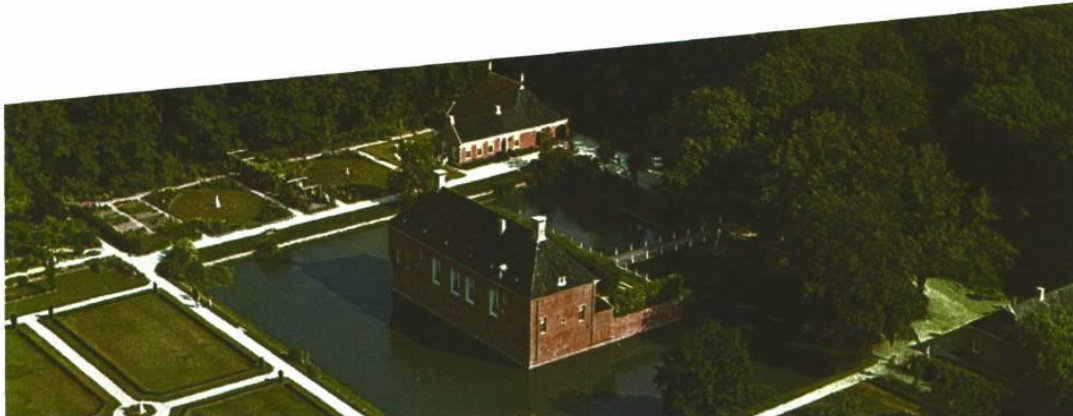
Dit geeft een grotere vrijheid in het ontwerp en de bebouwingsdichtheid van het gebied





Schets van het nieuwe Zernikepark

RUIMTELIJKE INTERVENTIES



De menkemaborg

3.5 Ruimtelijk kader

Het noordelijk deel van de campus heeft een ongenaakbaar karakter; de leegte domineert en de oude akkerlanden zijn nog sterk voelbaar. In aansluiting op het zuidelijk deel van de campus wordt hier voorgesteld om met landschappelijke middelen een aantrekkelijker vestigingsmilieu te maken.

De borgen in de provincie Groningen dienen hierbij als prototype van 'place making'. Bij de ontwikkeling van borgen als de Fraeylemaborg, Verhildersum en de Menkemaborg is steeds dezelfde strategie gebruikt: een omzoming van bomen en watergangen creëert, in het open akkerland, een intiem en beschermt binnenmilieu met fantastische tuinen en gebouwen. Een dergelijke strategie is ook voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van de campus interessant en bruikbaar.

Het aanplanten van bospercelen en het graven van watergangen langs de randen van het gebied geven

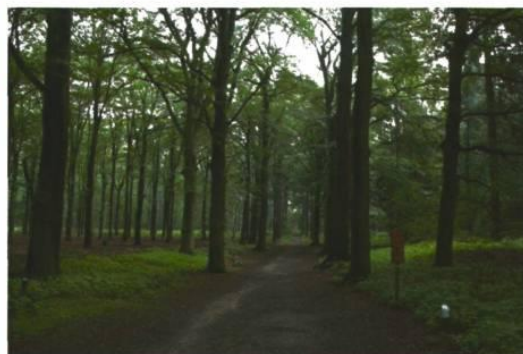
de locatie op de midden- en lange termijn een nieuw aanzicht. Het ophogen van de kavels met goede teelaarde zorgt voor bodemcondities waarin eiken en beuken kunnen groeien zodat er een duurzame en aantrekkelijke bosrand kan ontstaan.

Deze boskavels kunnen op termijn worden uitgegeven als bouw kavels. Hiervoor is het noodzakelijk om duidelijke regels te maken voor bebouwingmogelijkheden op deze kavels en de kap of het verplanten van bomen juridisch mogelijk te maken.

De groene omkadering van de locatie sluit aan bij de Groenstructuurvisie 'Groene Pepers' van de gemeente Groningen waarin de zone langs het Reitdiep, de Paddepoelsterweg en Park Selwerd als groene inprikkers en als groene verbindingen naar het ommeland zijn vastgelegd.



Voor de exacte ligging en breedte van de nieuwe watergangen zal een gedetailleerd landschapsplan moeten worden gemaakt. In dit landschapsplan zal een integrale afweging worden gemaakt tussen bestaande bospercelen en beplanting, de ligging en breedte van nieuwe watergangen en de waterbergingsopgave in het noordelijk deel van de Zernike Campus. Voor de nieuwe bospercelen moet worden onderzocht hoe de uitgegraven grond, in combinatie met grondverbetering gebruikt kan worden om de kavels op te hogen en zo een grondslag te bieden voor duurzame bosbeplanting.



Eiken en beukenbos

Ecologie

De buitenruimte van de campus vormt een belangrijk en integraal onderdeel van het campus onderwijsmilieu. Deze ruimte is niet alleen een technische openbare ruimte met entrees, opstallen, verplaatsing, verblijf en groene vulling waar de gebouwen in en rond gesitueerd zijn. Veel meer vormt zij het onderwijsdecor dat in hoge mate ruimte biedt voor recreatie, inspiratie, ontspanning en ontmoeting. Bovendien draagt zij direct bij aan een gezonde duurzame leefomgeving. Groen en water zijn hier namelijk veel meer dan een boom en groenperk, veel meer dan kleur en vorm en spiegelend watervlak. Het filtert en



↖ Ophogen bospercelen met grond uit vaarten of Zuidelijke Ringweg

↖ Nieuwe en bestaande waterstructuur



bergt ons regenwater, het buffert en dempt de zomerhitte, brengt verkoeling in de schaduw en fixeert het fijnstof uit de atmosfeer en levert direct en indirect noodzakelijke zuurstof en schoon drinkwater. Het vormt bovendien de leefplaats van vele organismen en is een vitaal onderdeel van de stadsnatuur. Vlinders, vogels, vleermuizen, kleine zoogdieren en talloze andere levensvormen vinden levensruimte op de campus. Inrichting en het beheer geven als zodanig indirect de visie van de onderwijsinstellingen en gemeente op het leven en de toekomst weer. Nieuwe generaties worden hier bewust en onbewust gezond en duurzaam gevormd.

↖ Nieuwe en bestaande bomen

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen

3.6 Bouwregels

Voor de nieuwbouw in het noordelijk deel van de campus wordt niet zozeer gestuurd op het architectonisch beeld. Aangezien de aard van de bebouwing sterk kan variëren, van laboratorium tot kantoorgebouw, is het met name van belang om door middel van de setting en de inpassing van de gebouwen een groen campuskarakter te bewerkstelligen. In de overgang van kavel naar openbaar gebied wordt gezocht naar een eenduidig groen beeld.

Bouwregels:

Overgang prive - openbaar:

- parkeren aan de achterzijde van de gebouwen;
- gevels van de gebouwen minimaal 7 of 15 meter van de rand van de weg; afhankelijk van het wegprofiel en de grootte van de kavels;
- inrichting van de voorterrinen volgens de richtlijnen van de Zernike Campus Groningen: gras met solitaire bomen. De voorterrinen kunnen in een collectief beheersregime worden ondergebracht.

Bebouwing:

- geen reclame; alleen een bedrijfsnaam aan of op het gebouw;
- de straatzijde dient als voorkant te zijn ontworpen.



1. De boskavels



2. Kleinschalige verkaveling

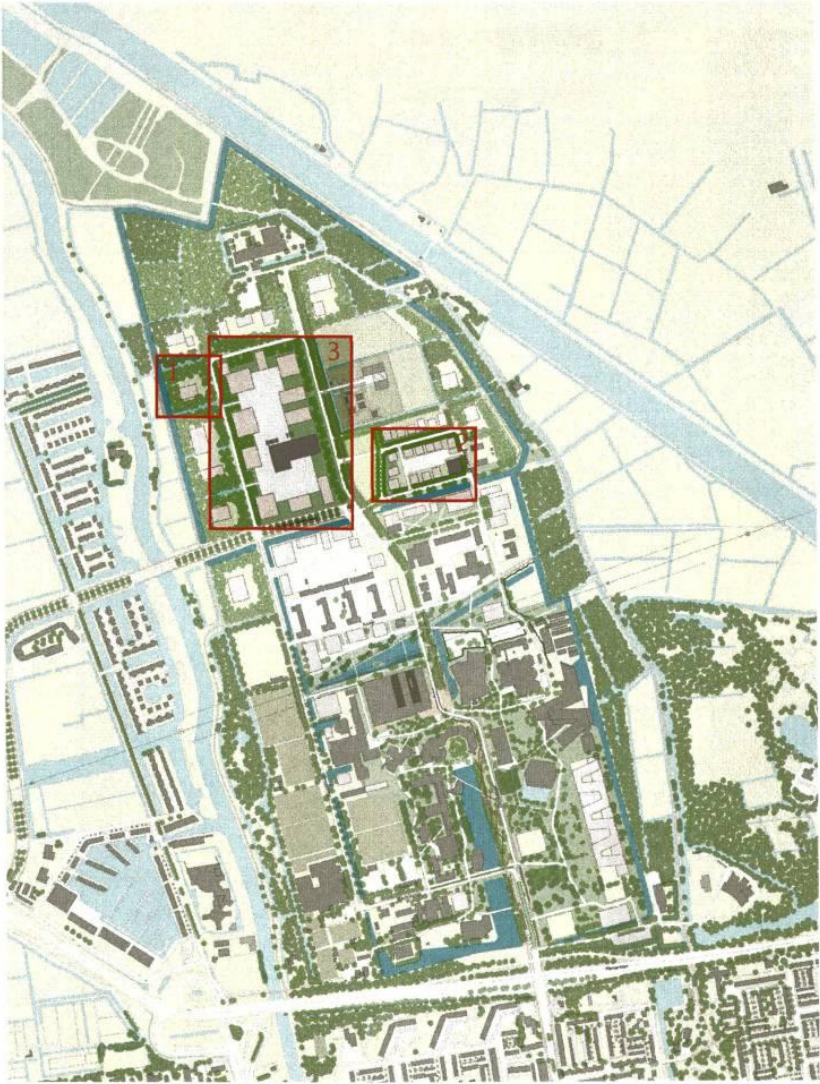


3. Grootschalige kavels

3.7 Geothermische centrale

Er is een mogelijke subsidie voor het projectmatig ontwikkelen van geothermie. Deze subsidie is bedoeld om de exploitatie van een geothermische centrale rendabel te maken. Er worden nu studies uitgevoerd om de business-case voor een geothermische centrale op de Zernike Campus rond te krijgen. De benadering is om de geothermische centrale meer te laten zijn dan alleen een technische utiliteit. Het zichtbaar maken van het proces en het benutten van warmte en koude door deze te combineren met verschillende publieke functies is het streven. Hiermee kan de geothermische centrale uitgroeien tot een 'Heat Hub' in het gebied die zowel visueel als programmatisch interessant is voor de gebiedsontwikkeling en de gebruikers.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



- Bestaande bebouwing
- ▨ Nieuwbouw
- ▨ Nieuwbouw locatie

- 1. De boskavels
- 2. Kleinschalige verkaveling
- 3. Grootschalige kavels

RUIMTELIJKE INTERVENTIES



3.8 Functieverdeling / zoning

De functiescheiding die lang heeft bestaan tussen zuid en noord en tussen onderwijs/onderzoek en bedrijven is met het gezamenlijke initiatief van de Energy Academy en EnTranCe aan het vervagen. Met EnTranCe worden onderwijs- en onderzoeksvoorzieningen toegevoegd aan het noordelijk deel van de campus.

Op de Zernike Campus Groningen bestaat de mogelijkheid om deze trend verder door te zetten naar de toekomst vanuit de gedachte dat een verdere menging van functies op de campus bijdraagt aan meer synergie tussen bedrijfsleven en de RUG en HG. Dit zou onder andere kunnen betekenen dat nog beschikbare bouwkavels in het zuidelijk deel van de campus, voor bedrijfshuisvesting gebruikt kunnen worden.

Het toelaten en verder vermengen van bedrijven op de campus vraagt om een vestigingsbeleid waarin wordt beschreven waaraan de bedrijven moeten voldoen om zich op de campus te kunnen vestigen. Het is niet zo maar een bedrijvenlocatie. Op de Zernike Campus Groningen wordt nadrukkelijk gezocht naar de verbintenis tussen onderwijs, onderzoek, productontwikkeling en het valoriseren van kennis tot maatschappelijke waarde. Bedrijven en voorzieningen moeten een toegevoegde waarde hebben voor de campus; dit vraagt een bepaalde mate van sturing.

De Gemeente Groningen heeft met de nota 'de Rode Loper' echter voor een ruimer en flexibeler

vestigingsbeleid voor werklocaties gekozen. Binnen deze kaders blijft het mogelijk om grip te houden op de programmering van de campus. Doelgerichte promotie en actieve acquisitie van nieuwe, campusgerelateerde bedrijven is een manier om invloed uit te oefenen op het soort bedrijven op de campus. De Stuurgroep Zernike en/of de Parkmanagement organisatie kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Bedrijven, instellingen en voorzieningen die zich melden voor vestiging, maar geen aanwijsbare toegevoegde waarde hebben voor de campus, dienen doorverwezen te worden naar werklocaties in Groningen die beter bij hun profiel passen. Voor woningbouw geldt eenzelfde redenering. Er zijn voldoende ontwikkelingslocaties voor woningbouw in de stad. Alleen wanneer woningbouw een toegevoegde, ondersteunende en directe relatie heeft met de doelstelling van de campus is woningbouw mogelijk. Een hotel, shortstay faciliteiten en kleinschalige wooncomplexen voor studenten behoren tot de mogelijkheden.

Het toegankelijk maken van bestaande voorzieningen, als conferentiezalen, onderzoeksfaciliteiten en eetgelegenheden, voor bedrijven kan onderdeel zijn van het proces van vermenging en integratie. Voor de RUG en HG kan dit naast de mogelijkheid tot kennisontwikkeling en netwerkvergroting ook commerciële voordelen bieden.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Van de huidige functie verdeling op de campus



Naar meer menging van bedrijven, onderwijs en onderzoek

RUIMTELIJKE INTERVENTIES



Short stay studentenhotel

Wonen op de campus

Tot op heden wordt er niet gewoond op de Zernike Campus. De belangstelling voor wonen op de campus lijkt te groeien, maar nu is er vooral vanuit short stay en buitenlandse studenten een vraag. Kleinschalige, tijdelijke woonvoorzieningen ter ondersteuning van functies en activiteiten op de campus, zijn welkom. Initiatieven op het gebied van wonen zullen dan ook niet op voorhand worden afgewezen.

Voor kleinschalige wooninitiatieven zijn zoekgebieden aangegeven bij de entree van het gebied langs de Prof. Uilkensweg en langs de Kadijk. De locaties sluiten aan op het woongebied langs het Reitdiep en de bewoners kunnen gebruik maken van de voorzieningen die daar aanwezig zijn. Bij de zuidelijke entree van de campus is ruimte voor een hotel als voorziening op de campus. Het zoekgebied voor woonfuncties kan op termijn uitgebreid worden naar andere locaties. Het wonen op de Zernike Campus wordt verder uitgewerkt wanneer de woonvisie voor de stad Groningen in het voorjaar van 2015 wordt opgesteld.

Om tot een duidelijker profiel van het wonen op de campus te komen en de verschillende geïnteresseerde marktpartijen een gelijke kans te geven is het voorstel om door middel van een prijsvraag een partij te selecteren.

Voorzieningen op de campus

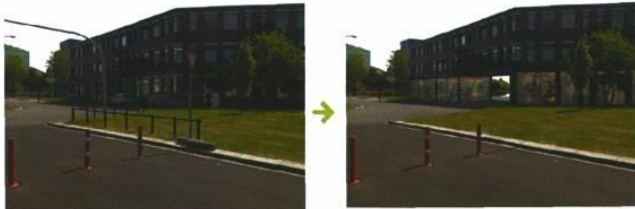
Een succesvolle ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen vraagt om een passend aanbod van voorzieningen. In het zuidelijk deel van de campus zien we dat de gebruikintensiteit nu zo groot wordt dat er draagvlak ontstaat voor een breder aanbod: een hotel, een restaurant en café, een kleine supermarkt, afhaalpunten voor bezorgdiensten etc.

In bijna alle gebouwen van de HG en RUG zijn restauratieve voorzieningen en vergader- en conferentieruimten aanwezig. Dit is handig voor de gebruikers, maar zorgt er ook voor dat de dynamiek binnen de gebouwen blijft.

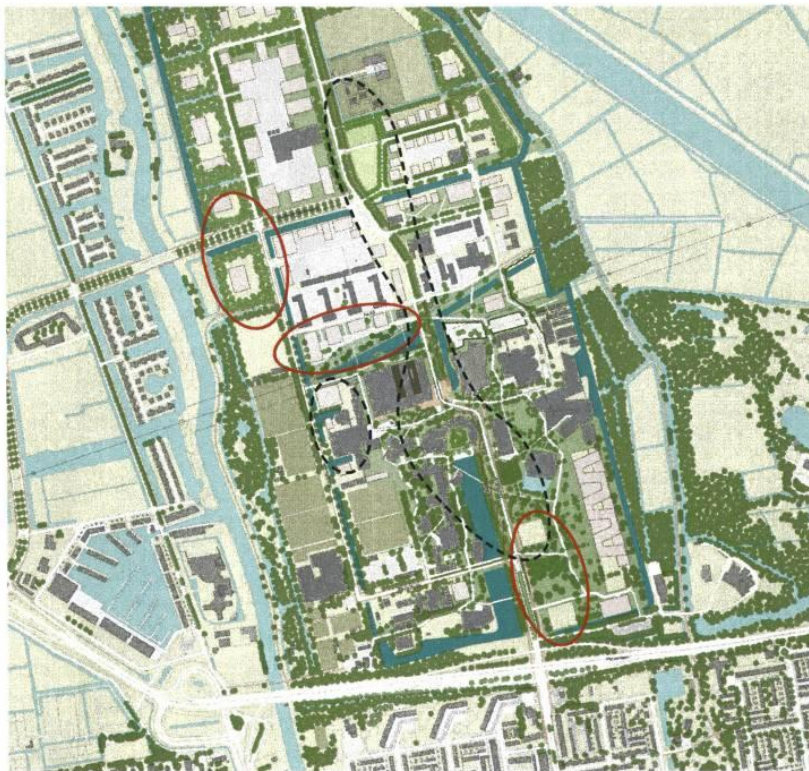
In de toekomst zou gezocht moeten worden naar meer extraverte formules die ook uitnodigend zijn voor gebruikers van andere gebouwen en werknemers van bedrijven. Er ontstaat dan meer interactie tussen mensen en gebouwen.

Door nieuwe voorzieningen met name aan de Zernike promenade te plaatsen zal deze verbinding aan betekenis winnen. Zowel functioneel als programmatisch wordt het de centrale as van de Zernike Campus. De Kapteynborg kan op termijn, wanneer de huidige gebruikers zijn verhuisd naar de nieuwbouw van de Zernikeborg, een belangrijke restauratieve schakel (food court) worden op de Zernike Promenade. Een poort in de gevel verbindt dan de vijver met het busplein.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



Transformatie Kapteynborg tot 'food court' met poort



- Bestaande bebouwing
- Nieuwbouw
- Nieuwbouw locatie
- Zoekgebied kleinschalige woonvoorzieningen
- Zoekgebied gemeenschappelijke voorzieningen

Locatie voor kleinschalige woonvoorzieningen en gemeenschappelijke voorzieningen op de campus

4. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE



➤ Horeca aan de buitenruimte

4.1 Ontwikkelingsstrategie

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de verbindingen alleen is niet voldoende om de ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen tot een succes te brengen. Er zal op meerdere fronten tegelijk gewerkt moeten worden om het gebied tot een samenhangende en succesvolle science campus te ontwikkelen waarbinnen onderwijs, onderzoek, ontwikkeling, valorisatie van kennis en ondernemerschap elkaar versterken.

De gemeente Groningen heeft een groot potentieel aan bestaande en nog te ontwikkelen werkgebieden. Binnen dit huidige en toekomstige aanbod moet de Zernike Campus zich gaan onderscheiden met een uitgesproken en aantrekkelijk profiel. Waarin onderscheidt de Zernike Campus zich van ander locaties in de stad en in de rest van Nederland?

De drijvende kracht achter de Zernike Campus is de aanwezigheid van de Hanzehogeschool en de

Rijksuniversiteit die samen een grote bron van kennis, onderzoek en onderzoeksfaciliteiten bieden in combinatie met een enorm potentieel aan hoogopgeleide en getalenteerde studenten. Voor kennisintensieve bedrijven en instellingen biedt de Zernike Campus een interessant vestigingsmilieu.

De uitkomst van gesprekken met de ondernemers in het gebied is dat de aanwezigheid van de RUG en de HG de voornaamste reden is waarom ze daar gevestigd zijn. De relaties die de bedrijven hebben met de RUG en de HG zijn echter uiteenlopend en niet onder één noemer te vatten. Bedrijven maken gebruik van de kennis die ontwikkeld wordt, of zijn ontstaan vanuit de RUG en HG en maken bijvoorbeeld gebruik van de aanwezigheid van grote groepen studenten op de campus, onder andere voor gespecialiseerde stageplaatsen.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



ONTWIKKELINGSSTRATEGIE



Je eigen bedrijf starten

Starten en doorgroeien



Start uw eigen bedrijf!

Innovate & Accelerate

Sneller innoveren



Samen sneller innoveren!

Vestigen in Twente

Vind uw locatie!



Innovatie hotspot

De gesprekken met de ondernemers hebben nog een aantal inzichten opgeleverd:

- Er is veel binding met RUG en HG; stage, kennis, workforce, imago
- Er is veel enthousiasme bij de ondernemers
- De Zernike Campus heeft nu een matig imago; afslag Crematorium, onbekendheid,
- De promotie van de Zernike Campus kan en moet een stuk beter.
- Ondernemers vinden moeilijk de juiste contacten en ingangen bij RUG en HG
- Parkeerproblemen bij bedrijven door overloop Zernike Campus
- EnTranCe heeft weinig bekendheid bij de ondernemers.
- De huidige ondernemers zijn goede ambassadeurs voor de Zernike Campus



CHISWICK PARK ENJOY-WORK

HOME LOCATION THE BUILDINGS IMAGES THE DIFFERENCE SUSTAINABILITY NEWS & AWARDS TEAM CONTACT

**IF YOU ENJOY WORK,
YOU DO BETTER WORK.
IF YOU DO BETTER
WORK, YOU HAVE A
BETTER BUSINESS.**

BUILDING AVAILABILITY
Office and retail space

ON-SITE EVENTS
See the Highlights

THE DIFFERENCE
People love being at Chiswick Park

AWARDS
See what we've won

BEST WORKPLACES UK 2008

Wervende marketing op TU Twente en Chiswick Park

4.2 Parkmanagement

Sinds ruim een jaar is de werkgroep Parkmanagement Zernike Campus Groningen actief. De werkgroep heeft in haar visiedocument en Jaarplan voor 2014 de basis gelegd voor een intensieve samenwerking op en verbetering van de Zernike Campus. De werkgroep heeft voor de Zernike Campus een aantal duidelijke ambities geformuleerd:

- Zernike als de Energieke Campus (Energy en Energiek)
- Zernike als gebied waar partijen intensief met elkaar samenwerken
- Zernike als aantrekkelijke werk- en verblijfslocatie voor bedrijven en instellingen, voor (internationale) studenten, onderzoekers, werknemers en bezoekers.

In het afgelopen jaar heeft de werkgroep verschillende

- Netwerkactiviteiten
- Groenbeheer en -onderhoud
- Ondersteuning diverse projecten
- Nieuw logo en huisstijl
- Nieuwe website
- Nieuwsbrief
- Bewegwijzering
- De ondersteuning en organisatie van events
- Fietsenstallingen en de inrichting van de buitenruimte

Voor de ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen is een overkoepelende, (uit meerdere partijen gevormde) organisatie die het algemeen belang en het succes van de campus dient, onmisbaar. In de basis is het Parkmanagement zo'n organisatie waarin de belanghebbende partijen op de campus vertegenwoordigd zijn. Voor de toekomstige ontwikkeling van de Zernike Campus zouden de bevoegdheden, professionaliteit en reikwijdte van de organisatie uitgebouwd moeten worden.

ONTWIKKELINGSSTRATEGIE



4.3 Grondbeleid en financiën

De waarde van de gronden bij verkoop is aanzienlijk, maar de onzekerheid over het verkooptempo is onverminderd actueel. Het opbouwen van een schuld, een boekwaarde, is niet de wijze waarop de grondexploitatie duurzaam gaat bijdragen aan groei.

De situatie laat zich goed vergelijken met een kip-ei situatie, waarmee wij willen zeggen dat er eerst een ei over de eerste investering moet worden gelegd, waarna uit de grondverkoop, vervolginvesteringen gedekt kunnen worden. Dit exploitatiemodel staat bekend als een organisch groeiemodel.

Nu in potentie de opbrengsten groter zijn dan de nog te maken kosten, ontstaan bij nieuwe investeringen direct kansen voor het Masterplan. Zo wordt investeren gekoppeld aan meer verbeteringen in de openbare ruimte, hetgeen moet leiden tot een positieve groeispiraal van grondafzet en vernieuwde openbare ruimte.

Dit neemt niet weg dat zorgvuldig moet worden nagegaan welk ei, welke investering, in dit Masterplan de trigger zal zijn voor deze positieve spiraal en welke betrokkenen bereid zijn die investering te doen.

Deze wijze van exploiteren vermijdt traditionele risico's van schulden en rentelasten die in de crisis zoveel grondbedrijven parten heeft gespeeld. Het ontbreken van ontwikkeling leidt in dit model hooguit tot uitstel van revenuën. Uiteindelijk, bij een normale uitvoering van de Zernike Campus, is het totaal van de som voor de grondeigenaar gelijk.






Overigens is uit een verkenning naar de campussen van Twente, Eindhoven, Amsterdam en Delft naar voren gekomen dat de grond niet verkocht wordt, maar in erfpacht wordt uitgegeven, of zelfs slechts bedrijfsruimte wordt verhuurd. Aan een dergelijk contract wordt de verplichting tot samenwerking met de kennisinstututen verbonden. Mocht om welke reden dan ook die samenwerking er niet meer zijn, dan kan het bedrijf gedwongen worden afstand te doen van zijn bedrijfsruimte op het park.

Daar staat tegenover dat de primaire doelstelling tot samenwerking op kennis en onderzoek op alle mogelijke manieren wordt gefaciliteerd. Van catering, hotel en huisvesting van expats, tot onderzoekslaboratoria en -faciliteiten die bedrijven zich normaliter niet kunnen veroorloven, auditoria, en financiering- en startersbegeleiding. Afzet van grond en nieuwbouw is daar een gevolg van de samenwerking tussen bedrijfsleven en kennisinstituut en niet het primaire doel.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



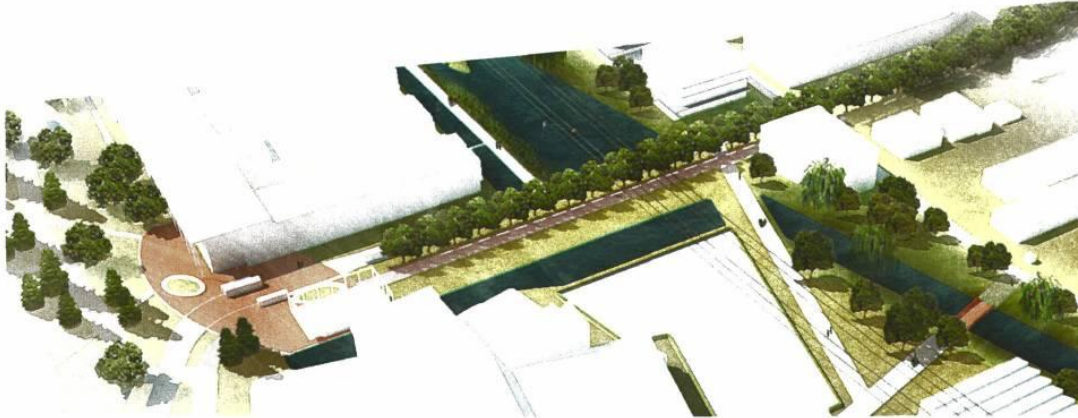
LEGENDA

-  Project - Zernikelaan en aanpassen wegen
-  Project - Blauwborgje, bochtverbreding en voetpad
-  Project - Vergroening, boskavels en vergroening campus
-  Project - Overig, fietspaden en verruimen/dempen watergangen
-  Project - Tussengebied



overzichtstekening met indicatieve deelgebieden

5. STAPPENPLAN



Ontwikkeling van de Zernike promenade en het tussengebied

Stappenplan

De ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen kan in een aantal stappen tot stand komen. De volgorde van de stappen is sterk afhankelijk van het ontwikkelingsmodel dat gekozen wordt. De mate van voorinvestering en de verwachtingen ten aanzien van de opbrengsten zijn hierin bepalend.

Vanuit de huidige positie van de Zernike Campus adviseren wij de volgende stappen te doorlopen:

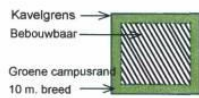
1. Het opschalen en professionaliseren van de **Parkmanagement organisatie** ter promotie van de Zernike Campus Groningen en het creëren van vraag.
2. Het investeren in de **Zernike promenade** als nieuwe ruggengraat van de campus.
3. Verbeteren van de verkeerssituatie ter plaatse van de Noordelijke Ringweg.
4. De ontwikkeling van het **tussengebied** ter plaatse van de Kadijk.
5. Het aanplanten van bomen in **het groene kader**.
6. De **uitgifte** van kavels.
7. Nadere studie naar wonen op de Zernike Campus en inventarisatie van kansrijke initiatieven
8. Nadere studie naar locatie Heat Hub.

Collegebrief - Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen



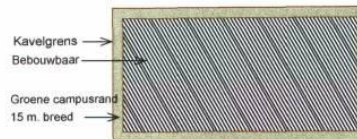
Uitgeefbaar gebied

Boskavels

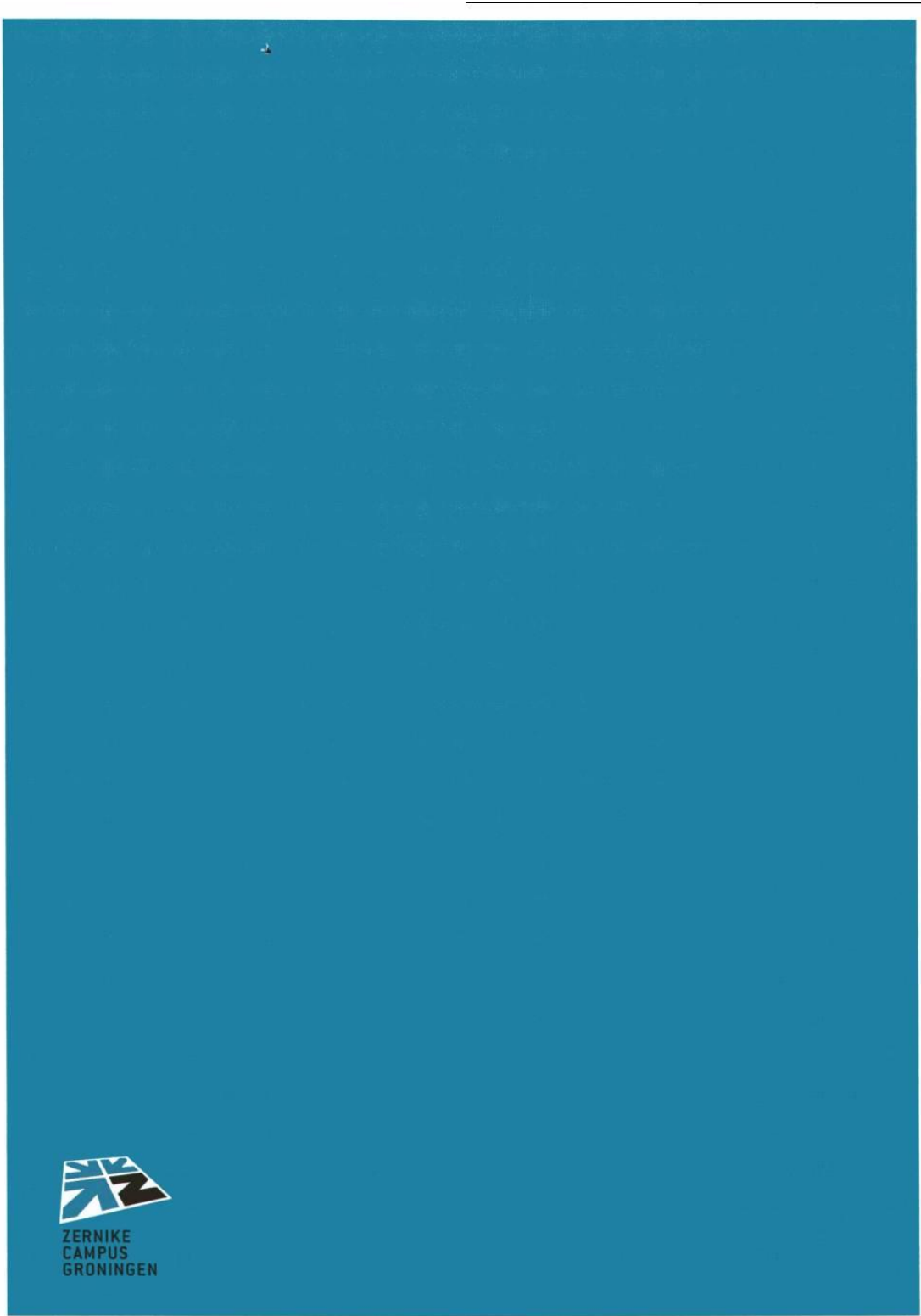


Uitgeefbaar gebied: 9,39 ha waarvan
 -Bebouwbaar gebied: 5,74 ha
 -Groene rand: 3,65 ha

Campuskavels



Uitgeefbaar gebied: 24,34 ha waarvan
 -Bebouwbaar gebied: 17,63 ha
 -Groene rand: 6,71 ha



Collegedebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO van de Stadspartij over ...

Onderwerp Beantwoording vragen ex artikel 41 RvO Stadspartij
over ontwikkeling van Zernike tot Campus-terrein



Steller Martijn Doornbosch

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8110

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 4861805

Datum 17-02-2015

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de stadspartij gestelde vragen over de ontwikkeling van Zernike tot Campusterrein. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

- 1. Is het college het met de Stadspartij eens dat de dit voorjaar vast te stellen woonvisie niet voorbij kan gaan aan de ontwikkelingen zoals die zijn voorzien op het Zernike terrein. Zo nee, waarom niet.*

Ja, wij zijn dat met de Stadspartij eens. Eventuele ontwikkeling op Zernike voor jongerenhuisvesting moeten worden bekeken vanuit de totaalvisie op de ontwikkeling van jongerenhuisvesting in de stad.

- 2. Kan het college de Stadspartij informeren op welke wijze de onderwijsinstellingen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken door te investeren en te participeren in studentenhuysvesting en klopt het dat dit nu al wel gebeurt voor de huysvesting van buitenlandse studenten?*

De primaire taak van de onderwijsinstellingen is het zorgen voor goed onderwijs. Zij mogen zelf dan ook niet investeren in de realisatie van jongerenhuysvesting. Wel spelen onderwijsinstellingen een rol bij de huysvesting van buitenlandse studenten door bijvoorbeeld richting de organisaties die huysvesting voor buitenlandse studenten aanbieden, huurgaranties af te geven.

Daarnaast hebben de onderwijsinstellingen een belangrijke rol in de participatie van de studenten in de wijken. Vanuit de onderwijsinstellingen lopen nu al tientallen projecten, opdrachten of onderzoeken die studenten op basis van vragen uit wijken en van bewoners uitvoeren. Concreet voorbeeld is de studierichting Toegepaste Psychologie, welke een nieuw vak studentenparticipatie is gestart. Hierbij doen studenten vrijwilligerswerk in de wijk in ruil voor studiepunten. Verder bieden studenten op verschillende manieren ondersteuning bij wijkorganisaties, bijvoorbeeld met communicatie (opzetten en onderhouden wijkwebsite). Daarnaast zijn vele projecten in ontwikkeling. We zijn bezig om al deze initiatieven en projecten vanuit het 'Akkoord van Groningen' structureel te organiseren, zoals ook in Amsterdam onder de naam BOOT (Buurtwinkels voor Onderwijs, Onderzoek en Talentontwikkeling) gebeurt.

Collegedebat - Beantwoording vragen ex art 41 RvO van de Stadspartij over . . .

3. *Wij begrijpen dat het zuidelijke deel van het Zernike terrein vooral wordt gebruikt voor onderwijs, onderzoek en kennisontwikkeling. Dat verklaart kennelijk ook de mening van de onderwijsinstellingen dat er voor studentenhuisvesting weinig ruimte is. Is dat juist?*

Dat is onjuist. Onderwijsinstellingen zien wel degelijk ruimte voor studentenhuisvesting op Zernike. De stedenbouwkundige visie is samen met de onderwijsinstellingen opgesteld.

4. *Voor het noordelijke deel van het Zernike terrein zijn de ontwikkelingen veel minder duidelijk anders dan maatregelen om noord en zuid met elkaar te versmelten. De Stadspartij vraagt zich of er niet meer ruimte beschikbaar kan komen voor grootschalige studentenhuisvesting door meer onderwijs, onderzoek en kennisontwikkeling in het noordelijke deel te realiseren. Hoe ziet het college dit?*

De functiescheiding die lang heeft bestaan tussen noord en zuid en tussen onderwijs/onderzoek en bedrijven is met het gezamenlijke initiatief van de Energy Academy en EnTranCe aan het vervagen. Met EnTranCe worden onderwijs- en onderzoeksvoorzieningen toegevoegd aan het noordelijk deel van de campus. Op de Zernike Campus Groningen bestaat de mogelijkheid om deze trend verder door te zetten naar de toekomst vanuit de gedachte dat een verdere menging van functies op de campus bijdraagt aan meer synergie tussen bedrijfsleven en de RUG en HG. Dit zou onder andere kunnen betekenen dat nog beschikbare bouwkvavels in het zuidelijk deel van de campus, voor bedrijfshuisvesting gebruikt kunnen worden. Op de Zernike Campus Groningen wordt nadrukkelijk gezocht naar de verbintenis tussen onderwijs, onderzoek, productontwikkeling en het valoriseren van kennis tot maatschappelijke waarde. Bedrijven en voorzieningen moeten een toegevoegde waarde hebben voor de campus. Dat geldt ook voor woningbouw op de Campus. Alleen wanneer woningbouw een toegevoegde, ondersteunende en directe relatie heeft met de doelstelling van de campus is woningbouw mogelijk. Een hotel, shortstay faciliteiten en kleinschalige wooncomplexen voor studenten behoren tot de mogelijkheden.

5. *Is het college het met de Stadspartij eens dat op een campusterrein, naar het voorbeeld van de universiteit van Twente, grootschalige studentenhuisvesting hoort? Zo ja waarom en Zo nee waarom niet? (Tip: doe eens navraag bij burgemeester Den Oudsten, voormalig burgemeester van Enschede immers.)*

In de stedenbouwkundige visie voor Zernike wordt aangegeven dat kleinschalige, tijdelijke voorzieningen ter ondersteuning van functies en activiteiten op de campus welkom zijn. De lijn is dus dat er in principe geen sprake is van een grootschalige campusontwikkeling.

We willen jongerenhuisvesting hier dus wel toe staan om levendigheid in het gebied te krijgen. We zien dit niet in de vorm van een traditionele campus zoals in Enschede, maar als één van de locaties in de stad waar nieuwbouw voor jongeren kan worden gerealiseerd als onderdeel van Campus Groningen. Samen met de kennisinstellingen gaan we onderzoeken onder welke randvoorwaarden jongerenhuisvesting hier een toegevoegde waarde kan hebben.

Collegebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO van de Stadspartij over . . .

6. *Afgelopen jaren is de druk in de wijken toegenomen tot in niveau dat op veel plaatsen tot veel weerstand leidt. De berichten in de media spreken voor zich. De vraag naar kwalitatieve goede jongerenhuisvesting blijft stijgen. Is het college het met de Stadspartij eens dat er, gezien de voorziene ontwikkelingen op het Zernike terrein er nog intensiever dan voorheen moet worden ingezet op het realiseren van kwalitatieve goede jongerenhuisvesting?*

Nee, in het kader van BouwJong / Campus Groningen zijn er nog voldoende locaties beschikbaar om kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting te realiseren. Hierover wordt u met de monitor Jongerenhuisvesting twee keer per jaar geïnformeerd.

7. *Is het college er mee eens dat jongerenhuisvesting vooral ook een taak is van de woningcorporaties? Zo ja, kan de het college inzicht verschaffen in hoeverre de houding van de woningcorporaties is gewijzigd sinds drie jaar geleden toen zij vrijwel alle bouwprojecten (ook BouwJong) hebben stilgezet. Kan het college een indruk verschaffen of er een rol voor de woningcorporaties is weggelegd bij het realiseren van studentenhuusvesting op het Zernike terrein.*

Corporaties moeten zorg dragen voor de huisvesting van de doelgroep. De huisvesting van jongeren valt hieronder. De afgelopen jaren hebben corporaties een grote bijdrage gehad in de realisatie van jongerenhuisvesting. Zoals bekend hebben de crisis, maar vooral de rijksmaatregelen het investeringsvermogen van corporaties fors ingeperkt. Er is zeker geen sprake van dat corporaties alle bouwprojecten voor jongerenhuisvesting hebben stilgezet. De corporaties ontwikkelen nog steeds jongerenhuisvesting voor zover zij daar de mogelijkheid voor hebben. Een goed voorbeeld is de Trefkoel locatie en ook voor de locaties van de Rabobanktoren en het GAK-kantoor wordt nog steeds met corporaties overlegd hoe tot realisatie kan worden gekomen.

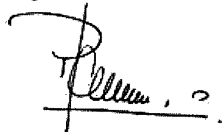
Het ligt echter niet langer voor de hand om alleen naar de corporaties te kijken als het gaat om de realisatie van jongerenhuisvesting. Ook andere marktpartijen realiseren huisvesting voor jongeren. Maar ook zij lopen echter aan tegen de financiering van projecten. Het bouwoffensief is hiervoor bedoeld. Vanuit het bouwoffensief kijken we hoe we gezamenlijk met corporaties en andere marktpartijen projecten voor jongerenhuisvesting kunnen realiseren. Naast het geven van projectfinancieringen gaan we daarom ook onderzoeken of we een investeringsfonds met andere partijen kunnen oprichten waarmee realisatie van jongerenhuisvesting mogelijk wordt gemaakt.

8. *Kan het college al een verwachting geven over de bouwvolumes die gerealiseerd gaan worden op het Zernike terrein en welke partijen daarbij betrokken gaan worden?*

Nee, we gaan dit jaar een prijsvraag uitschrijven om te kijken hoe marktpartijen op dit initiatief reageren.

Hopende u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Collegebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO van de Stadspartij over . . .

BIJLAGE

Schriftelijke vragen van de Stadspartij ex art. 41 RvO over de ontwikkeling van Zernike tot Campus-terrein.

Geacht college,

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 4054563	Routing
Ingek. - 5 FEB. 2015	<input checked="" type="checkbox"/>
Dossiennr.	
Archief	

In de collegebrief van 21 januari zijn wij als Raad geïnformeerd over de door het college vastgestelde stedenbouwkundige visie voor de Zernike Campus Groningen.

De Stadspartij is verheugd te lezen dat de gemeente Groningen een intensieve samenwerking aangaat met Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en de Hanzehogeschool (HG) om te bewerkstelligen dat Groningen zich kan ontwikkelen tot een onderwijs- en kenniscentrum van (inter)nationale allure. De stedenbouwkundige visie die is opgesteld heeft wat de Stadspartij veel potentie. Wij zijn daar verheugd over. Wij maken ons echter ook zorgen. De ontwikkelingen zoals die zijn voorzien geven (nog) geen antwoord op de vraag op welke wijze de hierdoor toenemende vraag naar huisvesting voor jongeren en studenten wordt gerealiseerd. Het wachten zou zijn op het vaststellen van de definitieve woonvisie in het voorjaar van dit jaar. Wij vragen ons af of dit een verstandige "processing en sturing" van de gewenste ontwikkelingen op het Zernike terrein is. Een meer anticiperende en proactieve insteek zou ons liever zijn.

Reeds nu is er in veel straten in de stad sprake van onhoudbare situaties waar het gaat om de huisvesting van de grote aantallen studenten. Veel stadgers zijn hiervan de dupe en de leefbaarheid is ver door de ondergrens gezakt. Niet alleen de inwoners van Groningen zijn slachtoffer van het huidige studenten-huisvestingsbeleid, ook studenten zelf zijn er de dupe van. Zij betalen te hoge huren voor te kleine kamertjes met voorziening die ze soms met velen moeten delen.

De vraag naar jongerenhuisvesting blijft de komende tijd onveranderd hoog en nieuwbouw kan de groei niet bijbenen. Dat er het nodige valt aan te merken op de huisvesting blijkt al jaren. De media berichten vrijwel dagelijks over de onvrede en de spanningen die er daardoor in de stad ontslaan als gevolg van een verstoorde leefbaarheid in meerdere honderden straten waar veel van de oorspronkelijke bewoners inmiddels zijn weggetrokken. Onlangs hebben ook de buitenlandse studenten via Facebook de wereld laten weten dat "Groningen is amazing, but housing has become a joke". Dit kunnen we ons als stad niet al te vaak en niet langer veroorloven, zeker niet gezien de plannen, die wij zeer toejuichen, om Groningen te ontwikkelen tot een onderwijs- en kennisstad van (inter)nationale allure.

Om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid in vele wijken en buurten weer wordt hersteld vinden wij het belangrijk dat de gemeente zich, in het licht van de nieuwe ontwikkelingen nog intensiever gaat inzetten om grootschalige studentenhuishuisvesting te realiseren. In dit verband wil de stadspartij ook graag in detail worden geïnformeerd over de bijdragen die de onderwijsinstellingen kunnen leveren en de grondslag van hun eventuele beperkingen dienaangaande.

Wij hebben als Stadspartij al eerder het standpunt ingenomen dat het Zernike terrein wat ons betreft een uitstekende locatie is om grootschalige studentenhuishuisvesting te realiseren. Er is veel ruimte, veel faciliteiten zijn al aanwezig en de afstand naar de binnenstad is te overzien. We hebben ook gezegd dat grootschalige studentenhuishuisvesting wat ons betreft ook elders gerealiseerd zou kunnen worden als dit de belangen van stadgers, studenten / jongeren en onderwijsinstellingen dient. Uiteindelijk

Collegedebat - Beantwoording vragen ex art 41 RvO van de Stadspartij over . . .

gaat het de Stadspartij er om dat de Groningen een studiestad van allure wordt, waar de stadgers zich ook weer thuis gaan voelen, waar huisjesmelkers niet langer de baas zijn en waar studenten met open armen ontvangen worden in een stad.

In het voorjaar zal de nieuwe woonvisie vastgesteld worden. De Stadspartij is van mening dat die nieuwe visie niet voorbij kan gaan en ook niet los kan worden gezien van de ontwikkelingen zoals die thans worden geschetst voor het Zernike terrein. De planperiodes van beide visies maken dat zelfs noodzakelijk.

Omdat er in de stedenbouwkundige visie voor het Zernike terrein al veel zaken wel zijn uitgewerkt terwijl waar het gaat om het onderdeel studentenhuisvesting nog helemaal niets is uitgewerkt, en wij als Stadspartij juist hier grote zorgen over hebben, hebben wij de volgende vragen aan het college:

1.) Is het college het met de Stadspartij eens dat de dit voorjaar vast te stellen woonvisie niet voorbij kan gaan aan de ontwikkelingen zoals die zijn voorzien op het Zernike terrein. Zo nee, waarom niet.

2.) Kan het college de Stadspartij informeren op welke wijze de onderwijsinstellingen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken door te investeren en te participeren in studentenhuisvesting en klopt het dat dit nu al wel gebeurt voor de huisvesting van buitenlandse studenten?

3.) Wij begrijpen dat het zuidelijke deel van het Zernike terrein vooral wordt gebruikt voor onderwijs, onderzoek en kennisontwikkeling. Dat verklaart kennelijk ook de mening van de onderwijsinstellingen dat er voor studentenhuisvesting weinig ruimte is. Is dat juist?

4.) Voor het noordelijke deel van het Zernike terrein zijn de ontwikkelingen veel minder duidelijk anders dan maatregelen om Noord en Zuid met elkaar te versmelten. De Stadspartij vraagt zich of er niet meer ruimte beschikbaar kan komen voor grootschalige studentenhuisvesting door meer onderwijs, onderzoek en kennisontwikkeling in het noordelijke deel te realiseren. Hoe ziet het college dit?

5.) Is het college het met de Stadspartij eens dat op een campusterrein, naar het voorbeeld van de universiteit van Twente, grootschalige studentenhuisvesting hoort? Zo ja waarom en Zo nee waarom niet? (Tip: doe eens navraag bij burgemeester Den Oudsten, voormalig burgemeester van Enschede immers.)

6.) Afgelopen jaren is de druk in de wijken toegenomen tot in niveau dat op veel plaatsen tot veel weerstand leidt. De berichten in de media spreken voor zich. De vraag naar kwalitatieve goede jongerenhuisvesting blijft stijgen. Is het college het met de Stadspartij eens dat er, gezien de voorziene ontwikkelingen op het Zernike terrein er nog intensiever dan voorheen moet worden ingezet op het realiseren van kwalitatieve goede jongerenhuisvesting?

Collegebrief - Beantwoording vragen ex art 41 RvO van de Stadspartij over . . .

7.) Is het college er mee eens dat jongerenhuisvesting vooral ook een taak is van de woningcorporaties? Zo ja, kan de het college inzicht verschaffen in hoeverre de houding van de woningcorporaties is gewijzigd sinds drie jaar geleden toen zij vrijwel alle bouwprojecten (ook BouwJong) hebben stilgezet. Kan het college een indruk verschaffen of er een rol voor de woningcorporaties is weggelegd bij het realiseren van studentenhuysvesting op het Zernike terrein.

8.) Kan het college al een verwachting geven over de bouwvolumes die gerealiseerd gaan worden op het Zernike terrein en welke partijen daarbij betrokken gaan worden?

Bijlage - Bespreekpunten PvdA brief ZernikeCampus



Bespreekpunten

aangaande de collegebrief "Stedenbouwkundige visie Zernike Campus Groningen". Vergadering raadscommissie Onderwijs en Welzijn, 4 februari 2015

Met de collegebrief informeert het college de raad over de visie voor de koers voor de ontwikkeling van Zernike Campus Groningen. Deze is tot stand gekomen door middel van samenwerking tussen de gemeente Groningen met de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit Groningen.

1. De PvdA is van mening dat Zernike Campus Groningen een uitstekende locatie biedt voor jongerenhuisvesting in het kader van Campus Groningen¹. Delen de overige raadsfracties deze opvatting? Zijn de andere raadsfracties daarmee van mening dat het college zich dient in te zetten om jongerenhuisvesting op het terrein van de Zernike Campus mogelijk te maken?
2. Delen de andere raadsfracties de mening dat de bouw van jongerenhuisvesting op het terrein van de Zernike Campus de druk op de wijken verlicht door een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling in de betreffende gebieden mogelijk te maken?
3. Horeca kan de Zernike Campus een bruisend karakter geven. Bovendien komt het de sociale veiligheid van het gebied ten goede, met name in de avonduren. Delen de andere raadsfracties deze opvattingen? Zijn de andere raadsfractie van mening dat het college de komst van (dag)horecafaciliteiten naar de Zernike Campus zou moeten stimuleren?

¹ Voorheen 'BouwJong!'

Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij ZernikeCampus



Bespreekpunten Stadspartij ZernikeCampus.

De Stadspartij is verheugd te lezen dat de gemeente Groningen een intensieve samenwerking aangaat met Rijksuniversiteit Groningen(RUG) en de Hanzehogeschool(HG) om te bewerkstelligen dat Groningen zich kan ontwikkelen tot een onderwijs- en kenniscentrum van (inter)nationale allure. Ook de ACLO is op het Zernike terrein gevestigd. De ACLO is de grootste studentensportorganisatie van Nederland(en misschien wel Europa) en telt ongeveer 20.000 leden. De stedenbouwkundige visie in combinatie met de sport heeft wat de Stadspartij betreft veel potentie om zich groot te ontwikkelen. Maar wij maken ons echter ook zorgen. De ontwikkelingen zoals die zijn voorzien geven geen antwoord op de vraag op welke wijze de hierdoor toenemende vraag naar huisvesting voor jongeren en studenten wordt gerealiseerd.

Wij hebben als Stadspartij al eerder het standpunt ingenomen dat het Zernike terrein wat ons betreft een uitstekende locatie is om grootschalige studentenhuysvesting te realiseren. Er is veel ruimte, veel faciliteiten zijn al aanwezig en de afstand naar de binnenstad is te overzien. We hebben ook gezegd dat grootschalige studentenhuysvesting wat ons betreft ook elders gerealiseerd zou kunnen worden als dit de belangen van stadgers, studenten / jongeren en onderwijsinstellingen dient. Uiteindelijk gaat het de Stadspartij er om dat de Groningen een studiestad van allure wordt, waar de stadgers zich ook weer thuis gaan voelen, waar pandjesbazen niet langer meer de baas zijn en waar studenten met open armen ontvangen worden in onze stad.

In het voorjaar zal de nieuwe woonvisie vastgesteld worden. De Stadspartij is van mening dat die nieuwe visie niet voorbij kan gaan en ook niet los kan worden gezien van de ontwikkelingen zoals die thans worden geschetst voor het Zernike terrein. De planperiodes van beide visies maken dat zelfs noodzakelijk.

Omdat door het college in antwoorden op de vragen van de Stadspartij wordt aangegeven dat kleinschalige, tijdelijke voorzieningen ter ondersteuning van functies en activiteiten op het campusterrein welkom zijn maar dat er in principe geen sprake zal zijn van grootschalige studentenhuysvesting hebben wij daarom nog een aantal bespreekpunten aan de fracties.

1. Zijn de overige fracties het met de Stadspartij eens dat het gebied waar een concentratie van onderwijsinstellingen plaatsvindt, bij uitstek geschikt is om studentenhuysvesting te realiseren? En dat dit niet perse kleinschalig hoeft te zijn?
2. Een van doelstellingen van het college en onderwijsinstellingen is levendigheid te creëren op het Zernike terrein. Overdag heerst er op het Zerniketerrein een drukte van belang, maar 's avonds is het er uit gestorven. Daar zal kleinschalige huysvesting weinig verandering in brengen. Bent u het met de Stadspartij eens dat ook vanuit dit perspectief de huysvesting niet perse kleinschalig hoeft te zijn?

Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij ZernikeCampus

3. Afgelopen jaren is de druk in de wijken toegenomen tot een niveau die op veel plaatsen tot weerstand leidt. De berichten in de media spreken voor zich. De vraag naar kwalitatieve goede jongerenhuisvesting blijft stijgen. Jongerenhuisvesting is nu ook behoorlijk ingeperkt door de maatregelen die de afgelopen jaren door de raad zijn genomen. Zijn de overige fracties het met de Stadspartij eens dat er, gezien de voorziene ontwikkelingen op het Zernike terrein, er nog intensiever dan voorheen moet worden ingezet op het realiseren van kwalitatieve goede jongerenhuisvesting?
4. In de beantwoording van de vragen van de Stadspartij geeft het college aan nog geen verwachting te kunnen geven over de bouwvolumes die op het Zernike terrein gerealiseerd gaan worden. Het college wil dit jaar een prijsvraag uitschrijven om te kijken hoe marktpartijen op dit initiatief reageren. Bent u het met de Stadspartij eens dat, als we serieuze investeerders willen trekken, een prijsvraag niet het meest voor de hand liggende middel is?

Raadsvoorstel - Aanpassen bestemmingsplan binnenstad

Raadsvoorstel

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet



Onderwerp **Aanpassen bestemmingsplan binnenstad**
Registratienr. 4828932 Steller/telnr. A. Schuiling/ 8104 Bijlagen 1

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	V.d. Schaaf	Presidium

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan Binnenstad wordt voorbereid voor het gebied, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit horende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB026VisMuurHoek-vg01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van januari 2015 (voorbereidingsbesluit Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat);
- II. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- III. gelet op artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhouding tot de dag na de bekendmaking te bekrachtigen.

Samenvatting

Op 26 november 2014 heeft de Raad van State uitgesproken dat de gemeente Groningen de prostitutie in het A-kwartier per 1 januari 2016 "rechtmatig" mag beëindigen.

Om meer woonvariatie in het A-kwartier mogelijk te maken wordt voorgesteld het Bestemmingsplan Binnenstad aan te passen: bij nieuw/verbouwplannen in de prostitutiestraten Muurstraat, Hoekstraat en Vishoek moet een minimaal woonoppervlak van 50 m² worden gerealiseerd. In dit kader wordt de raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit voor één jaar te nemen. Hiermee bevrozen we de huidige planologische situatie gedurende één jaar.

Tijdens deze termijn zullen wij voor de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat een nieuw bestemmingsplan voorbereiden waarin we maatregelen op willen nemen die het woon- en leefklimaat in het A-kwartier ten goede komen.

B&W-besluit d.d.: 03-02-2015

Raadsvoorstel - Aanpassen bestemmingsplan binnenstad

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Na jarenlange juridische procedures heeft de Raad van State op 26 november 2014 uitgesproken dat B&W van Groningen "rechtmatig" de prostitutie in het A-kwartier per 1 januari 2016 mogen beëindigen. Tegen dit vonnis staat geen beroep meer open.

De laatste tijd is het A-kwartier veelvuldig in het nieuws; meestal negatief vanwege drugsoverlast en geweldsdelicten. Hierover hebben we met u een aantal keren gesproken. Wij zijn van mening dat een integrale aanpak de meeste kans biedt op succes. De drugsoverlast in het A-kwartier is niet los te zien van de prostitutie. Een belangrijke voorwaarde voor een effectieve aanpak van de drugsoverlast is de beëindiging van de prostitutie. Per 1 januari 2016 is dit dus het geval.

Momenteel is nieuw prostitutiebeleid in ontwikkeling dat medio 2015 ingevoerd zal gaan worden. De mogelijkheid voor prostituees om uit te stappen is onderdeel van dat beleid. Ook de prostituees die uit willen stappen vanwege de beëindiging van de prostitutie in het A-Kwartier kunnen er voor kiezen om van de dan geboden mogelijkheden gebruik te maken. De vrouwen worden dan begeleid naar zorg, wonen en (schuld) hulpverlening.

Wij willen een leefbaar A-kwartier waar het prettig wonen is. In het vorige bestemmingsplan Binnenstad (1996) is reeds uitgesproken dat het A-kwartier een leefbare woonbuurt moet worden. In de beleidsstukken nadien is dit streven herhaald en het is ook een nadrukkelijke wens van de bewonersvereniging A-kwartier. Een van de wegen die we bewandelen is een intensieve aanpak van de (drugs)overlast. Daarnaast willen we maatregelen treffen die de kwaliteit van het woonmilieu verbeteren. Het gewenste beeld dat ons voor ogen staat is een buurt waarbij een woningaanbod is voor verschillende doelgroepen: alleenstaanden, gezinnen en ouderen die bewust kiezen voor wonen in één van de mooiste delen van de historische binnenstad.

Het Aa-Kwartier heeft een bijzonder cultureel-historisch karakter en kwaliteit. Zonder nieuwe maatregelen zijn er slechts beperkte mogelijkheden om deze bijzondere kwaliteit te kunnen beschermen tegen sloop en/of nieuwbouw van slechte ruimtelijke- en woonkwaliteit. Door uw raad een voorbereidingsbesluit te laten nemen, bevriezen we de huidige planologische situatie gedurende één jaar. Tijdens deze termijn zullen wij voor de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat een nieuw bestemmingsplan voorbereiden waarin we maatregelen op willen nemen die het woon- en leefklimaat in het A-kwartier ten goede komen.

Kader

Volgens artikel 3.7, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, in dit geval voor de percelen aan de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat. Op grond van artikel 3.3, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) houdt het bevoegd gezag de beslissing om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aan, indien er geen grond is de vergunning te weigeren maar voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van ontvangst van de aanvraag een voorbereidingsbesluit in werking is getreden. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen. Volgens artikel 3.3, lid 3, Wabo kan het bevoegd gezag in afwijking van het eerste lid de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

In ons raadsvoorstel van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad (4475057) hebben we een aanpassing van het planologisch regime van de prostitutiepanden al aangekondigd. Dit naar aanleiding van een zienswijze namens één van de exploitanten van de prostitutiepanden op het ontwerpbestemmingsplan. De functie prostitutie is in de vaststellingsversie van het bestemmingsplan opnieuw opgenomen voor de panden waarvoor op dat moment een exploitatievergunning gold. Hierbij is aangegeven dat wij na de uitspraak van de Raad van State opnieuw in overweging willen nemen om uw raad voor te stellen het uitoefenen van prostitutie planologisch onmogelijk te maken. Deze situatie is nu aan de orde en biedt de gelegenheid hier ook de gevolgen van het verdwijnen van de functie prostitutie bij te betrekken.

Raadsvoorstel - Aanpassen bestemmingsplan binnenstad

Argumenten en afwegingen

Het gewenste beeld voor het A-kwartier is een buurt met een woningaanbod voor verschillende doelgroepen: alleenstaanden, gezinnen en ouderen die bewust kiezen voor wonen in de historische binnenstad. Om te voorkomen dat de straten zich eenzijdig gaan ontwikkelen tot een kamerverhuurgebied - nu de juridische weg vrij is de prostitutie te beëindigen - hebben we een drietal instrumenten in overweging genomen: de 15%-norm voor kamerverhuur, een verbod op woningsplitsing en het bepalen van een minimaal woonoppervlak voor wooneenheden. De eerste twee instrumenten hebben echter alleen betrekking op panden die nu al een woonfunctie hebben. Dat betekent dat de prostitutiepanden (bedrijfsfunctie) "buiten schot" blijven. Terwijl we juist bij die panden verwachten dat ze worden ontwikkeld tot (on)zelfstandige wooneenheden. De planologische maatregel die rest is het vastleggen van een minimale oppervlakte van wooneenheden in een bestemmingsplan. Dit vraagt om een aanpassing van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad. Omdat het opstellen van een bestemmingsplan enige tijd kost stellen we u voor een voorbereidingsbesluit te nemen waarmee wordt voorkomen dat zich in die periode ongewenste ontwikkelingen voordoen.

Naast ons voorstel om uw raad een voorbereidingsbesluit te laten nemen, hebben wij besloten om - net als in Selwerd - een time out in te stellen voor het afgeven van onttrekkingsvergunningen in het gebied waarop het voorbereidingsbesluit betrekking heeft. Hiermee kunnen we in ieder geval gedurende de termijn van het voorbereidingsbesluit (1 jaar) tegengaan dat het aantal kamerverhuurpanden toeneemt. Wij achten deze aanvullende beleidsregel noodzakelijk omdat de 15%-norm niet voor de binnenstad geldt en er in theorie - ook nadat de raad het voorbereidingsbesluit heeft genomen - onttrekkingsvergunningen kunnen worden aangevraagd op basis van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Voor het bevorderen van de leefbaarheid van het A-kwartier is een gevarieerd woningaanbod - waaronder gezinswoningen - van belang.

Overigens zullen (ver)bouwplannen moeten voldoen aan het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. Dit zorgt ervoor dat "optopmogelijkheden" beperkt zijn. Er zijn in het nieuwe bestemmingsplan 19 panden in het A-kwartier van de aanduiding "seksinrichting" voorzien. Op slechts 6 van deze percelen zou nog één laag hoger kunnen worden gebouwd dan de huidige bouwhoogte. Dit zijn nu één laag panden met kap. Wij schatten in dat - zonder maatregelen - "vrijkomende" prostitutiepanden zullen worden omgebouwd tot kamerverhuurpanden. Dit is strijdig met ons streven naar een gevarieerd woonmilieu. Vandaar ons voorstel het gebied op korte termijn planologisch te beschermen. Het voorbereidingsbesluit biedt deze bescherming totdat er binnen een jaar een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De bewonersvereniging A-kwartier is door ons regelmatig bijgepraat over ons voornemen de prostitutie uit het A-kwartier te weren. Zo is de bewonersvereniging ook voor de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad in oktober 2014 op de hoogte gebracht van het feit dat de prostitutie alsnog in het bestemmingsplan is opgenomen, in afwachting van de uitspraak van de Raad van State. Bij het opstellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan Binnenstad voor de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat, dat zal volgen op dit voorbereidingsbesluit, zullen we de bewoners opnieuw betrekken.

Financiële consequenties

In een eerder stadium hebben wij de kosten onderzocht van verwerving van de prostitutiepanden. De verwerving en het daarna weer op de markt brengen van de panden met voorwaarden die een leefbare en kwalitatief goede woonbuurt beogen, leveren een onrendabele top op van € 2,5 - € 5 mln. In een brief van 11 maart 2011 hebben we u laten weten dat deze optie de gemeentelijke financiële onevenredig zou belasten. Dit standpunt huldigen wij nog steeds.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit kent geen financiële consequenties, anders dan de plankosten. Ten behoeve van het bestemmingsplan, dat zal volgen op dit voorbereidingsbesluit, laten we een planschaderisicoanalyse uitvoeren door een externe partij.

Overige consequenties

Zie onder "Kader".

Raadsvoorstel - Aanpassen bestemmingsplan binnenstad

Vervolg

Planning is het voorbereidingsbesluit op 18 februari 2015 door uw raad te laten nemen. Na de vaststelling zal het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt (door terinzagelegging en kennisgeving in de Groninger Gezinsbode, de Staatscourant en langs elektronische weg). Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag van terinzagelegging. Tegen het voorbereidingsbesluit kan volgens artikel 8:5, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen beroep worden ingesteld (het voorbereidingsbesluit staat op de negatieve lijst van de Awb).

Gezien de urgentie, zoals onder 'Aanleiding en doel' beschreven, stellen we voor de "verkorte procedure" te volgen, conform het collegebesluit van 14 februari 2012 (RO12.2925657). Ook achten we het noodzakelijk pas na de vaststelling door uw raad richtbaarheid aan het voorbereidingsbesluit te geven. Hiermee kunnen we voorkomen dat er nog snel aanvragen voor ongewenste initiatieven worden ingediend voordat het voorbereidingsbesluit in werking treedt.

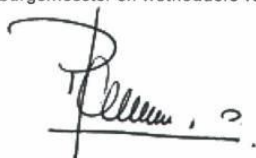
De verkorte procedure is als volgt:

- het voorbereidingsbesluit gaat naar de wethouder RO en de gemeentesecretaris die het voorstel in het college van B&W en het Presidium brengt; het voorstel hoeft niet als NP-stuk in het college.
- daarna wordt het in de eerstvolgende raadsvergadering ter besluitvorming aangeboden
- de raadscommissie wordt overgeslagen vanwege tijdwinst.

Over de mogelijkheid een "verkorte procedure" te kunnen volgen heeft het college op 14 februari 2012 besloten (RO12.2925657). B&W hebben de raad hierover per brief van 16 februari 2012 geïnformeerd (RO12.2925660).

Nadat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden gaan wij van start met het opstellen van het bestemmingsplan. Als het voorontwerp gereed is krijgt u hiervan bericht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Aanpassen bestemmingsplan binnenstad



Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W maart 2015

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de raadscommissie Ruimte en Wonen 4 maart 2015

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Bestemmingsplan 'Station Groningen Europapark'	28-1-2015	tkn	
2	Bestemmingsplan 'Fabriekslaan en suikersloterrein'	5-2-2015	tkn	
3	Voorontwerp-uitwerkingensplan Reitdiep 2015	12-2-2015	tkn	

20-2-2015

2015-02-04 Verslag R&W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 februari 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.40 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP) *tot B*, M.E. Woldhuis (Stadspartij), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), de heren K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP) *vanaf B*, W.H. Koks (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks), G.E. Wessels (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), W. Maat (Stadspartij), H.P. Ubbens (CDA), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren P.S. de Rook (D66) *tot B2*, R. van der Schaaf (PvdA)

Afwezig m.k.: mevrouw A. Kuik (CDA), de heer B.N. Benjamins (D66)

Insprekers: de heren Eggens (op persoonlijke titel), Stok (namens Vereniging Woonschepenhaven), Zeeman (op persoonlijke titel)

Verder aanwezig: de heer L. de Boer (bestuurder Lefier) *bij B2*

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom, in het bijzonder de heer Wessels tijdens zijn eerste commissievergadering.

Wethouder Van der Schaaf:

- Gaat de komende tijd uitgebreid in gesprek met belanghebbenden over de Woonvisie, culminerend in een stadsbreed debat georganiseerd door Platform GRAS. Vaststelling staat gepland in juni 2015.
- Is verheugd te melden dat het Rijk Lefier groen licht heeft gegeven voor de bouw van het Floreshuis. Nadere mededelingen volgen.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Stelt voor de slotcalculatie Lewenborg (maart 2015) mee te nemen in de algehele slotcalculaties aan het eind van 2015.
- Stelt voor geen aparte sleutelprojectenrapportage over het tweede halfjaar van 2014 te presenteren maar deze op te nemen in de gemeenterekening.

De voorzitter:

- Constateert instemming met beide voorstellen.

De lijsten worden conform de wijzigingen aangepast.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Vaststelling bestemmingsplan Helpermaar 2014 (raadsvoorstel 9 januari 2015)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 18 februari 2015.

A.4.b. Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep (raadsvoorstel 22 januari 2015)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 18 februari 2015.

2015-02-04 Verslag R&W

A.5. Rondvraag

Mw. Van Duin (SP):

- Mist antwoorden op vragen van het CDA over de tegenstrijdigheden in overlappende bestemmingsplannen in de Schildersbuurt, terwijl de bezwarenprocedure al is afgelopen.
- Informeert naar de voortgang van het oplossen van de problemen met actuele omgevingsvergunningen op de website.
- Vraagt of de criteria voor bouwvergunningen ook gelden voor direct bouwrecht.
- Ontvangt graag geanonimiseerde voorbeelden van hoe de criteria de afgelopen maanden al zijn toegepast (toezegging 17 december 2014).

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Is benieuwd of er ontwikkelingen zijn op de ACM-locatie.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vraagt aanvullend welke invloed dat heeft op Tuin in de Stad.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Gaat ervan uit dat de raad nadere informatie krijgt over het Suikerunieterrein en de aanstellingen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat het bezwaar van bewoners in de Schildersbuurt gegrond is verklaard.
- Wijst erop dat bestemmingsplannen altijd verschillende criteria bevatten die de gemeente tegen elkaar af moet wegen.
- Zegt toe specifiek te kijken naar de gevraagde tegenstrijdigheid tussen bestemmingsplannen.
- Kan bij direct bouwrecht niet het bouwrecht ontnemen, maar wel nadere eisen stellen.
- Scant alle bestemmingsplannen en repareert ze om ongewenste grote bouwwerken in binnentuinen te voorkomen. Veel huidige projecten stammen overigens uit de tijd van oude bestemmingsplannen.
- Werkt hard aan het oplossen van de problemen op de website, die nu weer redelijk functioneert.
- Bereidt een aparte sessie voor om dilemma's uit de praktijk te bespreken.
- Antwoordt dat er schot lijkt te zitten in onderhandelingen met eigenaar, ontwikkelaar en beleggers over de ACM-locatie.
- Voert wel gesprekken over de locatie van Tuin in de Stad en een mogelijke combinatie en verwacht op vrij korte termijn nader te kunnen berichten.
- Bericht de raad regelmatig over het Suikerunieterrein. Er moet nog een contract gesloten worden met de geselecteerde partij voor het beheer, dan volgen nadere mededelingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Ruimtelijk Functioneel Ontwerp en ambitiedocument 'Mooi' Hoofdstation Groningen (raadsvoorstel 22 januari 2015)

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Blijft enthousiast over het plan dat door moet gaan.
- Heeft er wel moeite mee dat de stukken al voorsorteren op ruimtelijke invulling.
- Is het er niet mee eens dat de fietstunnel niet gezien wordt als schakel in het stadse fietsnetwerk.
- Verbaast zich erover dat in het rapport een route via Emmaviaduct en Westerhaven de voorkeur zou hebben.
- Stelt dat fietsers de route van de minste weerstand kiezen. Met een aansluiting op de Parkweg is het Stationsgebied hemelsbreed met een goede tunnel een fantastische route naar het centrum.
- Vindt het daarom zonde wanneer te veel obstakels in de fietstunnel worden ingebouwd.
- Wil fietsers ruim baan geven in en naar het autoluwe centrum. De binnenstad leeft van fietsers.
- Voelt meer voor een breed plein dat uitnodigt de fietstunnel in te fietsen, sociaal en verkeersveilig.
- Pleit ervoor niet al voor te sorteren op ruimtelijke keuzes, maar de hele stad daarbij te betrekken.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vindt het een mooi plan, is voor de fietstunnel en gaat akkoord met het gevraagde krediet.
- Vraagt aandacht voor de problemen met fietsverkeer aan de Verlengde Lodewijkstraat, waar fietsers vlak langs de huizen rijden. De buurt verzoekt al jaren hier wat aan te doen.

2015-02-04 Verslag R&W

- Stelt voor tussen het hek en het spoor een extra fietsbaan aan te leggen zodat tweerichtingsverkeer ontstaat.
- Is blij met behoud van het seinhuis en de overkappingen en de inrichting van de stationshal.
- Wacht nadere uitwerking van het busstation, de keerlus en dergelijke af.

Dhr. Koks (SP):

- Is blij met de sociale veiligheid en openbare toegankelijkheid van de tunnels, versterking van het gebruik van de stationshal en verbetering van historische elementen.
- Roept op bij aanbestedingen lokale aannemers en social return te stimuleren en malafide aannemers tegen te gaan, zoals bij de Zuidelijke Ringweg.
- Mist maatregelen om bouwoverlast te minimaliseren en wijst op schrikvoorbeelden als Arnhem.
- Verzoekt lokale elementen toe te voegen aan het winklassortiment in het station en anders op het voorplein.
- Ziet graag een onderbouwing van de benodigde fietscapaciteit van 17.500 plekken in 2030.
- Pleit voor een nadere uitwerking van de verbinding tussen stadsbalkon en stationshal gezien het aantal verwachte reizigers door de stationshal.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Deelt het enthousiasme over de plannen. Het stationsgebied is het visitekaartje van de stad.
- Voelt niet voor gehele overkapping en werpt tegen het argument van gemakkelijke oriëntatie dat de twee tunnels ankerpunten zijn. Een perronkap met ruggengraat is beter.
- Verzoekt het college te overwegen en te visualiseren de perronkappen in oude stijl uit te voeren.
- Is blij dat de fietstunnel technisch uitvoerbaar is en wijken verbindt.
- Vraagt nogmaals aandacht voor de Papiermolentunnel. Anders wordt de Rivierenbuurt aan één kant ontsloten en aan de andere kant juist afgesloten. Een hoge brug is onwenselijk.
- Voelt voor een mooie pleinfunctie aan de zuidkant en wil geen vage kom als in Hilversum.
- Pleit voor veel mooi en duurzaam groen, ook rond het Peerd.
- Bouwt liever te veel dan te weinig fietsstallingen. Bij het stadsbalkon voldeed de aanvankelijke capaciteit niet. De perrons aan de rechterzuidkant zijn wellicht geschikt.
- Oppert aan de linkerzuidkant elektrische taxi's dichterbij het station te laten parkeren.
- Verbaast zich dat de parkeercapaciteit gelijk blijft, terwijl op piektijden nu lange rijen auto's staan.
- Voelt voor een aantrekkelijke route via de Werkmanbrug naar de stad en pleit voor het verwijderen van het obstakel bij de voetgangerstrap.
- Lijkt een verdiepte Stationsweg als in Den Bosch erg mooi, al zal het duur zijn.
- Hoort graag hoe het college denkt te gaan sparen om de financiële openeindes op te lossen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Is blij dat in drieënhalf jaar veel bereikt is door gemeentelijke betrokkenheid: gebruik van het stationsgebouw, behoud van seinhuis en kappen en een fietstunnel (motie GroenLinks).
- Is benieuwd hoe het voorplein en de zuidzijde ingevuld kunnen gaan worden.
- Vraagt zich af welke invloed aardbevingbestendig bouwen zal hebben en of het Rijk en de NAM bereid zijn meerkosten te dragen.
- Is voor het opnemen van lokale werkgelegenheid, social return en duurzaamheid in de aanbestedingsvoorwaarden. Hoe wordt de raad betrokken bij de aanbestedingen?

Dhr. Blom (VVD):

- Blijft positief en complimenteert het college met de voortvarende aanpak.
- Is blij dat het mooiste stationsgebouw van Nederland weer een goede functie krijgt.
- Vindt Hilversum een mislukt voorbeeld. Zo moet de zuidkant niet worden.
- Vindt het goed dat er een interwijkverbinding komt.
- Is benieuwd welke ideeën er zijn voor de passage en het seinhuis.
- Vraagt of de bustunnel tweebaans wordt.
- Begrijpt dat het probleem van de krappe Werkmanbrug zich bij een extra brug verplaatst naar de Folkingerstraat, al verdunnen de stromen wel door de singels. De grote investering lijkt onverstandig.

2015-02-04 Verslag R&W

- Verwacht dat de grootste groep fietsparkeerders korter dan 24 uur parkeert. Hoe komt de exploitatie rond als dat gratis wordt? De gemeente betaalt de gratis rekening.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Is blij met de verbouwingsplannen, die er grotendeels mooi uitzien.
- Waakt ervoor van het station een verblijfs- en winkelgebied te maken dat met de binnenstad concurreert.
- Sluit zich aan bij de ChristenUnie wat betreft het ontwerp voor de overkapping.
- Vindt de voetgangerspassage er mooi uitzien, breed en met veel daglicht.
- Kan zich voorstellen dat het busstation aan de zuidzijde komt. De autoroute aan de noordzijde moet blijven.
- Lijkt het goed een second opinion te vragen over de kosten van de fietstunnel.
- Rekent uit dat de fietsstallingen aan de zuidzijde met de tunnel meegerekend 5600 euro per plek kosten en die aan de noordzijde 850 euro.
- Begrijpt dat een tunnel nodig is om 17.500 fietsplekken te kunnen realiseren, maar vindt dan ook dat op termijn de doorgaande fietsroute betere uitwerking verdient.
- Oppert het huidige busstation te gebruiken voor fietsenstalling wanneer de bussen naar de zuidkant gaan. Dit wordt niet genoemd in de stukken.
- Pleit voor goede informatievoorziening over vrije fietsenstallingen al bij de Werkmanbrug. De fietsenflat staat nu vaak leeg. Uit angst geen plek te vinden dumpen sommigen hun fiets bij de brug.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Complimenteert het college met de samenwerking en de mooie plannen.
- Benadrukt het belang overzicht te houden op de planvorming en financiering. Alles hangt samen.
- Roept op een financieel meerjarenperspectief op te stellen voor de ontwikkeling van de noord- en zuidzijde, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is.
- Sluit zich aan bij vragen over de Werkmanbrug en het voorplein.
- Is benieuwd wie het ontwerp gaat toetsen en of de raad nog invloed heeft. Het uitgangspunt het oude te bewaren en te voldoen aan moderne behoeften is goed.
- Vindt het fijn dat de tunnels vrij toegankelijk zijn en geen winkels krijgen. Aan de zuidkant moet wel een kop koffie te halen zijn.
- Krijgt graag meer inzicht in de ruimteverdeling aan de zuidzijde om afwegingen te kunnen maken over de Kiss & Ride en de fietsenstallingen.
- Is blij dat de tunnel er komt en dat gekeken wordt naar rijksfinanciering.
- Vraagt zich af of de transparantie van de knik in de tunnel voldoende zal zijn voor de zichtlijnen en de sociale veiligheid. Een goede oplossing is permanent beheer van de nieuwe gratis fietsenstalling.
- Oppert onderscheid te maken tussen lang en kort fietsparkeren om handhaving te vergemakkelijken.
- Pleit voor een robuuste fietsparkeercapaciteit. Prognoses blijken vaak te laag.
- Wijst erop dat de huidige 10.000 plekken al niet voldoen aan de vraag van 11.000 en roept het college op met creatieve oplossingen te komen in de periode tot 2020.
- Pleit met het CDA voor meer matrixborden waarop vrije plekken zichtbaar zijn of een kaart.

Dhr. Castelein (D66):

- Complimenteert de ingrijpende plannen voor het mooiste station van Nederland. De integrale gebiedsaanpak typeert de huidige ruimtelijke ontwikkeling zonder eindbeeld.
- Is voor het betrekken van de stad bij de verdere invulling.
- Weegt de fietstunnel af in verhouding tot de fietsstrategie. Hoe verhoudt het principebesluit zich tot het definitieve kredietbesluit eind 2015?
- Vraagt welke functie de raad heeft tussen de twee aanbestedingsprojecten.
- Is benieuwd of wordt overwogen stadsbussen aan de noordzijde te behouden.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Is in grote lijnen enthousiast over de plannen.
- Wil een doorgaande route door de fietstunnel, die geen racebaan moet worden.
- Sluit zich aan bij de kritische opmerkingen van Student en Stad over de financiering.

2015-02-04 Verslag R&W

Wethouder De Rook:

- Ziet het ambitiedocument als een belangrijke stap om mogelijke ontwikkelingen te visualiseren.
- Deelt het enthousiasme voor de plannen. De gemeente ligt minder voor de hand als partij om heel veel extra te financieren boven op de 2 miljoen euro. De verkeersbudgetten zijn vrijwel opgedroogd.
- Vindt dat de participatie goed heeft gewerkt en ook tot aanpassingen leidde. Soms kreeg de klankbordgroep informatie zelfs eerder dan het college.
- Verduidelijkt dat de afbeeldingen mogelijkheden aangeven om over te discussiëren en niet keuzes nu al vastleggen wat betreft het voorplein of de zuidzijde. In 2016 keert die discussie terug.
- Vult aan dat drie onafhankelijke adviseurs kwaliteiten hebben beoordeeld.
- Verwacht in het najaar een besluit over de locatie van het busstation, wat bepalend is voor de discussie over de invulling van noord- en zuidzijde. Taxi- en autoparkeerplaatsen komen dan ook aan de orde.
- Wil in de binnenstad bestemmingsverkeer zo veel mogelijk scheiden van doorgaand verkeer. Hiervoor is een andere aantrekkelijke route nodig dan Guldenstraat-Vismarkt-Folkingestraat.
- Geeft aan dat de aanzuigende werking van de tunnel op de noordkant meevalt.
- Wijst erop dat onderzoek uitwijst dat de netwerkfunctie van de fietstunnel te verwaarlozen is, maar dat de tunnel wel nodig is om de stallingsopgave op te lossen aan de noord- en zuidkant.
- Voegt toe dat de fietsroute achter het station minder logisch is dan de kruising van Hereweg en Zuidelijke Ringweg, wat de meest volwaardige route is van zuid naar noord.
- Ziet een verbinding richting de Wijert enigszins vastlopen. De discussie past bij de invulling van de zuidzijde. Het college stuurt er niet op de betekenis voor het fietsnetwerk te verkleinen.
- Wijst erop dat de knik in de tunnel zorgt voor daglicht en overzichtelijke zichtlijnen vanuit de beheerderspost naar beide uiteinden. Ook zorgt een knik voor een verbinding met de voetgangerstunnel en één grote fietsstalling in plaats van twee stallingen.
- Antwoordt dat fietssnelwegen van buiten de stad naar het centrum leiden. De fietstunnel is daar geen logische route voor.
- Legt uit dat bij de Verlengde Lodewijkstraat niet meer ruimte ontstaat door herconfiguratie van het spoor en zal dit op kaarten aantonen op een buurtbespreking volgende week.
- Verwacht eind 2016 de aanbesteding voor het stationsgebied. Dit komt nog langs in de raad. Voor het overige deel start begin 2016 het werk. De gemeente brengt duurzaamheid, lokale bedrijvigheid en social return in, net als bij de Zuidelijke Ringweg in overleg met de andere partijen.
- Antwoordt dat bouw hinder in deze fase nog niet aan de orde is.
- Streeft naar couleur locale in het winkelaanbod. Dat is ook een wens van NS.
- Legt uit dat de prognoses voor benodigde fietsenstallingscapaciteit op landelijke methodieken van NS en ProRail gebaseerd zijn.
- Verwijst wat betreft de Papiermolentunnel naar de beantwoording over de Zuidelijke Ringweg.
- Meldt dat het Groninger Museum meedenkt over de vormgeving van het voorplein.
- Lijkt een verdiepte Stationsweg mooi, maar het is erg duur.
- Zal de wetgeving en normering wat betreft aardbevingbestendig bouwen meenemen in het project.
- Beamt dat de bustunnel tweebaans wordt.
- Antwoordt dat het winkelconcept stationsgerelateerd is gericht op snelle boodschappen en niet een winkelcentrum wordt dat concurreert met het centrum.
- Legt uit dat NS het winkelaanbod achter het hoofdgebouw wil concentreren. Streven is het voorplein openbaar te houden.
- Is niet meteen voor extra informatiepanelen, maar wil kijken hoe informatievoorziening beter kan.
- Vermoedt dat het verkeerd stalen van fietsen deels uit gemakzuchtig gedrag voortkomt.
- Wijst erop dat investeringen in capaciteit voor 2020 een korte afschrijvingstermijn hebben.
- Is met de studentenadviescommissie in gesprek over creatieve oplossingen voor fietsproblematiek in brede zin en staat daarvoor open.
- Blijft in gesprek met de klankbordgroep, waar omwonenden, de Fietzersbond en de Gehandicaptenraad in zitten.

2015-02-04 Verslag R&W

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van PvdA en ChristenUnie als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 18 februari 2015.

B.2. Intenties voor de Samenwerking Gemeente en Corporaties (collegebrief 23 januari 2015)

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Is blij dat de samenwerking met corporaties goed verloopt en dat het doel duidelijk is.
- Is bezorgd over de geslonken financiële armslag van corporaties en de gevolgen voor het woonklimaat in wijken en het tekort aan kwalitatief goede woningen voor ouderen.
- Is benieuwd of burgerinitiatieven bij wijkwethouders al tot resultaten leiden.
- Vraagt of net als in andere gemeenten per corporatie afspraken te maken zijn, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Wat zijn de voor- en nadelen van gezamenlijke afspraken?

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt het een prachtig stuk. Bij sommige ambities mag er een schepje bovenop.
- Vraagt zich af of corporaties met teruglopende middelen hun belangrijke rol in sociale teams als eerste aanspreekpunt kunnen blijven vervullen.
- Wil niet dat corporaties snel aan geld komen door veel sociale woningen te verkopen. Hoe gaat dat?
- Pleit ervoor corporaties nog meer ruimte te geven om bij te bouwen.
- Vraagt het college om opheldering over problemen met de financiering van de succesvolle buurtbemiddeling, dat woonplezier vergroot en overlast voorkomt. Is hier wat aan te doen?

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het goed dat corporaties willen blijven werken aan een betere stad en leefbare wijken.
- Mist concrete invulling van afspraken in de vorm van streefaantallen. De inhoud van de mooie intenties is zeer dun.
- Rekent uit dat door verkoop van 250 sociale woningen per jaar er door bijbouwen slechts 50 per jaar bijkomen exclusief jongerenhuisvesting. Dit is veel te mager. Hoe ziet het college dit?
- Roept corporaties op terughoudend te zijn met verkoop en te investeren in verduurzaming, zodat woningen betaalbaar blijven voor huurders zonder dat huren omlaag hoeven.
- Werkt aan een voorstel over woonruimteverdeling.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Is niet tegen de opsomming van intenties, maar vindt het weinig concreet. Hoe wordt gemeten?
- Vraagt of concrete acties en afspraken over aardbevingen gemaakt worden.
- Wil weten of vanuit de wijken voldoende initiatieven opkomen. Hebben wijkwethouders al een selectie gemaakt?
- Vraagt of het college echt afwacht tot er initiatieven opkomen, met als gevolg dat in de ene buurt meer op poten wordt gezet dan in de andere.
- Ziet het nut van de naamswijzigingen van stuur- en wijkgroepen niet in.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is positief over het succes van de afgelopen jaren en de intenties.
- Noemt het lastig concrete afspraken te maken door teruglopende budgetten en mogelijkheden vanwege het Rijk. Gelukkig gaat het Floreshuis wel door.
- Vraagt waar het college aan denkt bij het vormen van nieuwe coalities.
- Sluit zich aan bij de vraag over wijkwethouders.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Feliciteert Lefier dat het Floreshuis door mag gaan, maar is teleurgesteld dat het Rijk het corporaties vrijwel onmogelijk maakt aan leefbaarheid te doen en hun werkgebied sterk verkleint.
- Vraagt zich af hoe reëel het is door te gaan op de huidige weg gezien de teruglopende budgetten.
- Is benieuwd of de lijst maatschappelijke opgaven op pagina 2 willekeurig is of criteria behelst.
- Vraagt expliciet aandacht voor energiearmoede. Verduurzaming verlaagt woonlasten.
- Hoort graag of het college de Stichting Waardevermindering helpt en of corporaties gaan helpen bij de complexmatige aanpak van particulier woningbezit.

Dhr. Castelein (D66):

2015-02-04 Verslag R&W

- Vraagt hoe het stuk zich verhoudt tot de Woonvisie. Hangen de uiteindelijke stadsbrede prestatieafspraken daarvan af?
- Sluit zich aan bij GroenLinks wat betreft aardbevingen en felicitaties voor het Floreshuis.

Dhr. Boter (VVD):

- Ziet dat leefbaarheid in de stad fors is toegenomen door investeringen.
- Kan zich een faciliterende gemeente voorstellen door ondernemers meer ruimte te geven de binnenstad gezelliger te maken.
- Ziet ondanks wettelijke en budgettaire beperkingen allerlei mogelijkheden om leefbaarheid vorm te geven, bijvoorbeeld wat betreft groen in wijken.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van D66.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij de opmerkingen over verduurzaming en woonlasten.
- Hoopt dat corporaties belangrijke duurzame stappen zetten door te kiezen voor aardwarmte, zonnepanelen, dubbele ramen en groen in tuinen. Het is ook op lange termijn beter, goedkoper en gezonder.

Wethouder Van der Schaaf:

- Beamt dat concrete prestatieafspraken volgen op de Woonvisie. Dit stuk zorgt dat het snel kan en is nodig om het ambitieniveau op een andere manier te realiseren.
- Legt uit dat in het verleden ook wel aantallen naar individuele corporaties vertaald zijn. Bouwt een corporatie dertig woningen minder en de ander dertig meer, dan is het stadse probleem opgelost.
- Verwijst naar de discussie in maart over wijkwethouders. In een aantal wijken blijven NLA-teams als netwerk bestaan. Corporaties spelen een belangrijke rol.
- Vindt duurzaamheid in combinatie met woonlasten en ouderenhuisvesting belangrijke thema's.
- Is benieuwd naar de ideeën van SP over woonruimteverdeling.
- Wijst erop dat jongerenhuisvesting ook een belangrijke vorm van sociale huur is. De gemeente tracht afspraken te maken over eengezinswoningen, maar corporaties zien zich ook gedwongen te verkopen om te kunnen investeren.
- Blijft als gemeente enthousiast faciliteren waar mogelijkheden zijn wat aan leefbaarheid te doen.
- Overlegt binnenkort met corporaties over de weggevallen helft financiering van buurtbemiddeling uit NLA en komt met een voorstel.

Dhr. De Boer (bestuurder Lefier):

- Heeft oog voor verschillen in financiële spankracht tussen corporaties wat betreft prestatieafspraken.
- Zoekt een procedurele oplossing voor de gezamenlijke prestatieafspraken en de grotere rol van huurders in huurdersorganisaties die per corporatie zijn georganiseerd.
- Blijft 5% van de omzet in leefbaarheid investeren, al is de enorme vooruitgang in leefbaarheid door investeringen uit het verleden wellicht reden ze terug te schroeven.
- Verwacht dat preciezer gekeken zal worden wat echt nodig is in specifieke wijken.
- Legt uit dat toestemming voor het Floreshuis alleen geldt wanneer het geregeld is voordat de nieuwe wet ingaat per 1 juli 2015.
- Volgt ontwikkelingen rond aardbevingen op de voet. De nieuwe richtlijn, de winningslocatie, het epicentrum, de benodigde maatregelen en de financiering daarvan zijn nog onduidelijk.
- Zal zodra de richtlijn er is, risico's inventariseren en zo snel mogelijk plannen maken en uitvoeren om in 2015 vijftienhonderd woningen te verstevigen.
- Kiest voor een ingrijpende aanpak van duurzaamheid. Corporaties verschillen hierin en in de prestatieafspraken zullen doelen voor de hele stad moeten worden afgesproken.

B.3. Bespreekpunten PvdD ter bespreking van de beantwoording op de PvdD-vragen “voortgang revitalisering Woonschepenhaven” van het college van 19 november 2014

Dhr. Stok (inspreker namens Vereniging Woonschepenhaven):

- Wijst erop dat bewoners rioolheffing betalen en dat de gemeente door Brussel is gedwongen rioleringsaanleg te leggen voor 2019, wat de kern vormt van het revitaliseringsplan.

2015-02-04 Verslag R&W

- Stelt dat de gemeente tegenvallende financiën heeft afgewenteld op een creatieve aannemer, die nu voor elke euro twee tot drie euro aan werk zal moeten verzetten. Het is logisch dat hij dan kiest voor het goedkope maar discutabele persleidingssysteem, dat vol kan slibben. Op lange termijn kost vervanging meer geld en het zal leiden tot het openbreken van de steigers.
- Benadrukt dat er slimme meters moeten komen die veiligheid en privacy waarborgen in plaats van één gezamenlijke kast op de wal.
- Kon alleen met behulp van een advocaat, de WOB en de aankondiging van een kort geding een aantal zaken boven water krijgen. Is dat goede communicatie?
- Heeft het plan van aanpak van de aannemer drie weken voor aanvang nog niet ingezien, terwijl is toegezegd dat het bestuur de uitgewerkte plannen zou krijgen om met bewoners te overleggen.

Dhr. Eggens (inspreker op persoonlijke titel):

- Is het absoluut niet eens met de keuze op sommige plaatsen 1,20 m te baggeren in plaats van 1,40 m. Bij laagwater kunnen woonboten gaan kantelen.

Dhr. Zeeman (inspreker op persoonlijke titel):

- Haalt een bemiddelingsgesprek aan tussen hem, de Ombudsman en een gemeentefunctionaris. De functionaris gaf aan dat eind 2008, begin 2009 al bekend was dat financiën tekortschoten. Waarom is dan vijf jaar lang aan mooie plannen gewerkt?

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Deed onderzoek naar het dossier en neemt de vragen van de insprekers over.
- Vraagt waarom niet gekozen is overal 1,40 m diep te baggeren en de steigers te verstevigen, ook gezien de aardbevingen een toekomstbestendige oplossing.
- Wijst op de zorgen van bewoners over vrijkomende giftige stoffen bij het baggeren van slib.
- Ziet dat de Vereniging Woonschepenhaven betwijfelt of de aannemer het werk binnen het budget kan uitvoeren en bang is dat hij halverwege af zal haken. Zij kennen zijn plannen nog niet.
- Vindt het onwenselijk dat de hoge plankosten minder geld overlaten voor het fysieke project.
- Hekelt dat de Vereniging Woonschepenhaven niets meer heeft gehoord over twee door de Ombudsman gegrond verklaarde klachten.
- Wil weten waarom bij een overleg eind vorig jaar twee getuiformeerde agenten aanwezig waren zonder uitleg.
- Is benieuwd wat fracties ervan vinden dat het college de communicatie bij de aannemer belegt.
- Vindt het vreemd dat de ecoscan niet bleek te kloppen en is aangepast op het gebied van zwaluwen op aanraden van zijn partij.

Dhr. Dijk (SP):

- Dankt de insprekers en de Partij voor de Dieren voor het onderzoek en de vragen.
- Begint ongeduldig te worden over het dossier dat lang sleept. Dit verklaart ook de hoge plankosten.
- Hamert des te meer op goede communicatie met bewoners, wiens wantrouwen richting de gemeente pijnlijk is.

Dhr. Westers (GroenLinks):

- Kan zich de argwaan en het broze vertrouwen van bewoners voorstellen gezien de vele hobbels van het al meer dan tien jaar durende traject.
- Vindt het de hoogste tijd het project te beginnen. Het resultaat van een schone en veilige haven telt.
- Kan zich niet vinden in de bespreekpunten en vertrouwt op de inschatting van het college dat een volledige revitalisering gedaan kan worden.
- Roept het college op de zorgen van bewoners serieus te nemen en te blijven overleggen.
- Vraagt welke afspraken er zijn tussen aannemer, gemeente en bewoners over communicatie.

Mw. Woudstra (D66):

- Betreurt dat veel onduidelijkheden speelden over de kaders en dat goede gezamenlijke afspraken zo veel tijd, geld en moeite hebben gekost.
- Verwacht dat het vervoltraject sneller en zo veel mogelijk naar tevredenheid zal zijn.
- Heeft begrip voor agenten die transparant en gebruikelijk hun uniform dragen bij een wijkoverleg.
- Vindt een second opinion duur en onnodig vertragend en pleit voor spoedige uitvoering.

2015-02-04 Verslag R&W

Dhr. Blom (VVD):

- Vindt de veronderstellingen van de Partij voor de Dieren niet allemaal goed onderbouwd. Zo is een hogere offerte van een andere aannemer geen bewijs dat het niet kan voor een lager bedrag.
- Betreurt dat alles zo loopt en hoopt dat het resultaat goed zal zijn voor de haven.
- Hoort graag van het college waarom bij een overleg twee agenten aanwezig waren.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Vraagt hoe het kan dat vijf van de zeven problemen niet naar wens worden opgelost na dertien jaar.
- Is bezorgd dat maar tweemaal per jaar communicatie plaatsvindt, dat minder diep gebaggerd wordt en dat nutsvoorzieningen en riolering niet gewaarborgd zijn.
- Is het eens met de besprekpunten.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Vindt het teleurstellend dat een stap teruggezet lijkt te zijn terwijl het de goede kant op leek te gaan.
- Is benieuwd naar de reactie van het college.
- Vertrouwt op een voortvarende goede aanpak.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit zich aan bij de gestelde vragen en verbazing en hoort graag de kant van het college.
- Betreurt dat het niet goed geregeld is. Over het riool is besproken hoe het wel en niet moet.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de VVD.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de bijdragen van ChristenUnie en PvdA.

Wethouder Van der Schaaf:

- Spreekt tegen dat sprake is van een terugval. Het project ligt redelijk op koers en binnenkort beginnen eindelijk de werkzaamheden.
- Is niet doof voor de kritiek van bewoners, maar dat is niet alleen van de laatste tijd.
- Kiest er bewust voor de communicatie over maatwerk met individuele bewoners door de deskundige uitvoerende aannemer te laten doen en daar niet als college tussen te gaan zitten.
- Selecteerde expliciet een aannemer die daar goed in is.
- Ziet toe op een goede uitvoering en heeft vertrouwen in de aannemer. Bij een conflict kunnen bewoners altijd naar de gemeente stappen.
- Sprak meermaals persoonlijk met bewoners. Dat is niet hetzelfde als het eens worden.
- Wijst erop dat bij de bezuinigingen het budget door de raad verlaagd is van 5 naar 4,5 miljoen euro.
- Legt uit dat het gebruikelijk is één krediet ter beschikking te stellen voor alle kosten, inclusief plankosten en aankoop.
- Beamt dat de bijkomende kosten relatief hoog zijn. Het is een technisch ingewikkeld project met maatwerkoplossingen en communicatie.
- Is ervan overtuigd dat de aannemer het werk binnen het budget uit kan voeren.
- Spreekt tegen dat het gekozen riolsysteem door bezuinigingen komt, het past binnen de uitgeschreven opdracht.
- Koppelde de regeling van 5 m los van dit project omdat bewoners er onderling niet uitkwamen en het tot te veel vertraging zou leiden, maar blijft er wel over in gesprek.
- Begrijpt het wantrouwen van bewoners vanwege het langdurige proces en de ingrijpende maatregelen en verwacht het vertrouwen niet zomaar terug te kunnen winnen.
- Antwoordt dat het gebruikelijk is dat wijkagenten bij overleggen worden uitgenodigd.
- Legt uit dat er niet één plan van aanpak is, maar 67 plannen voor 67 boten. Wanneer deze gereed zijn, worden ze voor de uitvoering besproken met bewoners.
- Stelt dat het eigenlijk wijkvernieuwing betreft met afspraken op individueel niveau.
- Legt uit dat de keus voor het renoveren van de steigers ertoe leidt dat in de buurt 1,20 en niet 1,40 m diep gebaggerd wordt. Anders is de stabiliteit niet gewaarborgd. De reden is technisch.
- Antwoordt dat de raad ervan op aan kan dat geen gevaar voor de volksgezondheid ontstaat door het baggeren van het vervuilde slib en houdt het uiteraard in de gaten.

2015-02-04 Verslag R&W

Het onderwerp wordt op verzoek van de Partij voor de Dieren als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 18 februari 2015.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Agendeert de brief over Zernike Campus graag als discussiestuk.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Sluit zich daarbij aan.

C.2. Vaststelling verslag Ruimte en Wonen van 3 december 2014

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.40 uur.