

Bestuursdienst



Afdeling Directie Bestuur/ Engels en Stol
Onderwerp Toezeggingen raadscommissie Ruimte en Wonen 11 januari 2012: ontwikkeling Oostwand GM, Forum, bouwplan Peizerweg 132, kamerverhuur in de Coranthijnestraat en bestemmingsplan Ebbingekwartier

Aan de leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar vervoer bereikbaar, buslijnen 1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over vertrektijden krijg u via 0900-92 92

In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Telefoon (050) 367 77 73/
7664

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk BD 12. 2918206

Datum 19 JAN 2012 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 11 januari j.l. zijn een aantal toezeggingen gedaan. In deze brief informeren wij u over de onderwerpen:

1. de traptreden van het Informatiecentrum en het ontwerp van de Oostwand van de Grote Markt;
2. reactietermijn op de bevindingen van het bureau Cauberg- Huygen over de windsituatie m.b.t. het gebouw van het Forum;
3. bouwplan Peizerweg 132;
4. situatie kamerverhuur in de Coranthijnestraat;
5. verschil bouwhoogtes en bouwmogelijkheden geldende en nieuwe bestemmingsplan Ebbingekwartier

Ad. 1. de traptreden van het Informatiecentrum en het ontwerp van de Oostwand van de Grote Markt;

De Stadspartij heeft geïnformeerd naar de traptreden van het tijdelijke Informatiecentrum op de Grote Markt. De treden voldoen aan de voorschriften voor 'tijdelijke bouw' uit het Bouwbesluit. Dit geeft dus geen problemen met de verzekering.

De ChristenUnie heeft ons verzocht om een tussentijdse preview te houden over de architectonische invulling van de Oostwand van de Grote Markt. In onze brief hebben wij de drie publieksmomenten aangegeven. Daar bent u natuurlijk van harte voor uitgenodigd. Daarnaast zullen wij Volker Wessels Vastgoed vragen of er een geschikt moment is voor uw commissie, waarbij u uitleg krijgt over het ontwerpproces.



Ad. 2. reactietermijn op de bevindingen van het bureau Cauberg-Huygen over de windsituatie m.b.t. het gebouw van het Forum

Wij hebben u toegezegd dat wij schriftelijke zullen reageren op de bevindingen van het bureau Cauberg- Huygen over de windsituatie m.b.t. het gebouw van het Groninger Forum.

Ons college heeft vraagtekens bij de totstandkoming en uitkomsten van de rapportage van Cauberg- Huygen. Daarom hebben wij een extern onderzoeksbureau gevraagd om een contra expertise te houden op het windhinderonderzoek van het Groninger Forum zoals indertijd door het bureau DGMR is uitgevoerd. Het betreft het controleren of DGMR de onderzoeken in het kader van de MER op de juiste wijze heeft uitgevoerd en gerapporteerd en of de conclusies juist zijn. Tevens hebben wij het bureau verzocht om het rapport van Cauberg- Huygen, opgesteld in opdracht van derden, te bekijken en te beoordelen of de bevindingen in dit rapport juist zijn en wettelijke grondslag hebben. Nadat de contra-expertise is ontvangen, kunt u van ons een reactie verwachten, zo mogelijk in februari.

Ad. 3 bouwplan Peizerweg 132

Eind december is een aantal leden van uw raad schriftelijk benaderd door een initiatiefnemer. In deze brief worden vraagtekens worden gezet bij de besluitvorming van ons college. Het betreft een verzoek om medewerking te verlenen aan de vestiging van een sportcentrum en restaurant in een bedrijfspand aan de Peizerweg 132 te Groningen (zie bijlage 1 kaart). Dit is afgewezen door ons college (zie bijlage 2). Hieronder lichten wij onze overwegingen toe.

Initiatiefnemer heeft de gemeente in september 2011 benaderd met een bouwverzoek voor het bedrijfspand aan de Peizerweg, waarin voorheen een drukkerij was gevestigd. De vestiging van een sportcentrum en restaurant past niet in het bestemmingsplan.

De eerste behandeling van het plan valt negatief uit. De locatie aan de Peizerweg heeft de bestemming bedrijventerrein, en het wordt niet wenselijk geacht om de betreffende locatie te laten 'verkleuren' naar meer bezoekersintensieve bedrijvigheid. Elders aan de Peizerweg is wel sprake van perifere detailhandel (bouwmarkt, tuincentrum), maar met het oog op leegstand op andere PDV-locaties is uitbreiding van het areaal aan pdv-locaties niet wenselijk. Daarbij kent dit deel van de stad al verschillende fitness-centra, en zouden nieuwe initiatieven bij voorkeur op meer gemengde of bezoekersintensieve locaties worden gevestigd.

In reactie op de eerste (mondelijke) afwijzing heeft de initiatiefnemer vervolgens een nadere toelichting gegeven op het concept, waarbij hij het onderscheidende karakter ten opzichte van bestaande fitnesscentra toelicht. Dit bestaat eruit dat het fitnesscentrum annex restaurant ook mogelijkheden biedt voor buitensport (o.a. mini-sintelbaan, stormbaan, beachvolleybal) op



de kavel aan de Peizerweg, en dat daarbij ook nadrukkelijk de relatie met het nabijgelegen stadspark wordt gelegd. Omdat de kavel aan de Peizerweg een fikse buitenruimte kent die op andere locaties niet of nauwelijks te vinden is, en nieuwbouw op Kardinge volgens de initiatiefnemer niet exploitabel kan worden gerealiseerd, is de Peizerweg 132 volgens de initiatiefnemer de enige kans om het initiatief van de grond te laten komen.

Op basis van nadere informatie van de initiatiefnemer is het verzoek heroverwogen. In deze afweging wordt onderkend dat buitensport op andere locaties moeilijk te realiseren is, maar er zijn twijfels over de meerwaarde van het initiatief. Aangeleverde referenties over de gedachte buitensport-activiteiten zijn weinig overtuigend. De relatie met het Stadspark lijkt gezien de ligging aan het park een logische, maar deze wordt bemoeilijkt doordat de tussengelegen busbaan, waardoor er een omweg gemaakt zal moeten worden voor toegang tot het park.

Ons college heeft vervolgens besloten om geen medewerking te verlenen. Twijfels aan de meerwaarde van het initiatief wegen uiteindelijk toch zwaarder dan de argumenten van de initiatiefnemer.

Ad. 4 situatie kamerverhuur in de Coranthijnestraat;

- Er zijn 29 woningen in de Coranthijnestraat, waarvan nu 4 vergund, de straat zit daarmee vol (13,8%).
- Nummers 2, 26, 28 en 30 hebben een onttrekkingsvergunning.
- Nummer 2 is vergund in 2005, nummers 30 en 28 zijn resp. van begin 2011 en zomer 2011.
- Tegen nummer 26 loopt nu de bezwaarprocedure.

Ad. 5 verschil bouwhoogtes en bouwmogelijkheden geldende en nieuwe bestemmingsplan Ebbingekwartier

Aanleiding voor de vraag naar verduidelijking van de bebouwingseisen in bestemmingsplan Ebbingekwartier voor wat betreft de Bloemstraat zijn: een brief met zienswijzen en een werkconferentie begin december 2011 over het beschermd stadsgezicht Binnenstad. Gevreesd wordt dat zowel voor- als achtererf van de Bloemstraat worden volgebouwd met hoge bebouwing, bijvoorbeeld voor studentenhuisvesting, waardoor het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Vergelijking bestemmingsplan Ebbingekwartier met bestemmingsplan Binnenstad 1995

Voor de binnenstad geldt bestemmingsplan Binnenstad 1995. Dit bestemmingsplan staat op een aantal plekken in de binnenstad toe, dat een



perceel voor 100% bebouwd mag worden. Reden is bijvoorbeeld een werkruimte achter een winkelpand mogelijk te maken. De bebouwingsregeling geldt daar soms voor een heel bouwblok. Daardoor is het soms mogelijk dat hoge panden met studentenhuysvesting worden gecreëerd. In bestemmingsplan Ebbingekwartier, dat nu aan uw raad voor vaststelling is aangeboden, is de situatie heel anders. Met name aan de Bloemstraat gaat het niet om een heel bouwblok waar een bebouwingspercentage van 100 geldt, maar er wordt een onderscheid gemaakt tussen de straatwand en het achterterrein. In de straatwand is 100% bebouwing toegestaan. Dat is zeer gewenst om een aaneengesloten wand mogelijk te maken. Hier is ook hogere bebouwing overeenkomstig de historisch gegroeide situatie mogelijk. In tegenstelling tot bestemmingsplan Binnenstad heeft bestemmingsplan Ebbingekwartier voor het achterterrein een afzonderlijke regeling. Er kan op het achterterrein tot maximaal 4 meter hoog worden gebouwd: voor het oostelijke woonblok is er een maximaal bebouwingspercentage op het achtererf van 50%; voor het westelijke woonblok aan de Bloemstraat geldt een bebouwingspercentage van 100. Hier waren voorheen winkels en andere bedrijvigheid gevestigd en dit is opnieuw gewenst in de toekomst. Om bedrijfseconomische redenen, c.q. voor de levensvatbaarheid van winkels en bedrijven, moet er ook opslagruimte e.d. zijn. Bovendien stond het vigerend bestemmingsplan hier ook al een bebouwingspercentage op het achtererf van 100 toe. De bouwhoogte is slechts maximaal 4 meter. Hierdoor wordt voorkomen dat op het achterterrein studentenwoningen in meerdere lagen hoog kunnen worden gerealiseerd.

Vergelijking bestemmingsplan Ebbingekwartier met bestemmingsplan CiGa

Het nieuwe bestemmingsplan Ebbingekwartier laat al veel minder hoogte toe dan het oude bestemmingsplan CiGa. Bestemmingsplan CiGa laat in de straatwand ter plaatse van Bloemstraat 16 bij direct recht het volgende toe: een hoogte van maximaal 5 bouwlagen (een bouwlaag is maximaal 3.75 meter) plus een kap. Bestemmingsplan Ebbingekwartier laat in de straatwand ter plaatse van Bloemstraat 16 bij direct recht een hoogte van maximaal 14 meter toe met de restrictie dat een vloerindex geldt van 3 (dus in dit gebied gemiddeld 3 bouwlagen hoog). Deze hoogte past goed in het straatbeeld.

Bloemstraat 16

Het 'bouwplan Bloemstraat 16', waarvan een door een omwonende ingetekende afbeelding in de krant verscheen, is puur fictief. De sloop- en bouwvergunning voor Bloemstraat 16 die in de tweede helft van vorig jaar werd ingediend, zijn door de gemeente geweigerd, onder meer op grond van welstand, brandweereisen, technische toets en constructie. Voorts werden de bebouwingseisen overschreden. Op grond van bestemmingsplan Ebbingekwartier zou het plan nog minder dan voorheen (op grond van bestemmingsplan CiGa) kunnen worden toegestaan. Toepassing van de



afwijkingsbevoegdheid om 3 meter extra bouwhoogte toe te staan, is mogelijk, maar ligt op deze plek in onverkorte versie niet voor de hand.

Tot slot willen wij onze toezegging herhalen om een discussienota voor te bereiden met daarin de sturingsmogelijkheden voor ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

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

Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken



Afdeling Projectmanagement

Bezoekadres
Gedempte Zuiderdiep 98

Kik Vastgoed Consultancy
dhr. H. Kik
B. Wolffstraat 12
9721 RR GRONINGEN

Postadres
Postbus 7081
8701 JB Groningen

Datum	20-12-2011	Bijlage(n)		Kenmerk	RO11.2879780
Informatie	S Loogman	Tel. (050)	367 81 91	Fax (050)	367 83 99
Onderwerp	Health Center en restaurant Peizerweg 132				

Geachte heer Kik,

In september 2011 ontvingen wij van u een schriftelijk verzoek tot medewerking aan een functiewijziging van een bedrijfspand aan de Peizerweg 132 ten behoeve van een sportcentrum en een café-restaurant met buitenterras. In een nagezonden brief stelt u dat u van de 1.600 m² op de begane grond circa drie kwart wilt gebruiken voor het sportcentrum en circa een kwart voor de horeca. In deze brief gaan wij nader in op uw verzoek.

Wij hebben uw initiatief getoetst aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Peizerweg 2009 heeft de onderhavige locatie de bestemming Bedrijventerrein. Het door u voorgestelde gebruik als fitnesscentrum en restaurant past niet binnen deze bestemming. Wij hebben daarom uw initiatief beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid.

Uitgaande van de huidige bestemming zijn wij van mening dat het voorgestelde gebruik als fitnesscentrum en restaurant qua uitstraling op deze locatie niet past. De locatie dient in principe voorbehouden te blijven aan de bedrijvencategorieën die wel binnen het huidige bestemmingsplan passen.

Naast de huidige bestemming hebben wij gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vestiging van detailhandel toe te staan. De gemeenteraad heeft echter met de vaststelling van de Structuurvisie Detailhandel 2011-2020 bepaald dat perifere detailhandel op andere locaties zal worden geconcentreerd dan de locatie Peizerweg. Dat betekent dat op de locatie Peizerweg geen detailhandel zal worden toegestaan, en het huidige profiel zal worden gehandhaafd. Dat betekent dat ons argument ten aanzien van de uitstraling van het terrein ook op de toekomst betrekking heeft.

Wij hebben ons daarnaast afgevraagd of het voorzieningenniveau in de wijk aanleiding is om toch medewerking te verlenen aan uw initiatief. Wij zijn echter van mening dat in de nabijheid van de Peizerweg voldoende mogelijkheden zijn voor vestiging van fitnessbedrijven. Daar komt bij dat naar onze mening sportcentra en



restaurants uitstekend geschikt zijn om ingepast te worden in leegstaande bebouwing in een meer gemengde omgeving elders in de wijk.

Naar aanleiding van onze eerdere mondelinge afwijzing heeft u contact gezocht met onze afdeling Economische Zaken, en heeft u in een gesprek het fitnessconcept nader toegelicht. Daarbij heeft u aangegeven dat u op zoek bent naar een locatie waar uw cliënt naast indoor-fitness ook buitensportactiviteiten kan aanbieden, en dat slechts weinig locaties in de stad Groningen hierin voorzien. Naar aanleiding hiervan hebben wij uw initiatief heroverwogen, maar zijn tot de conclusie gekomen dat het onvoldoende meerwaarde biedt voor de stad om van de bovenstaande argumentatie af te wijken.

Het bovenstaande overziend komen wij tot de conclusie dat wij geen medewerking kunnen verlenen aan de door u gewenste functiewijziging.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Groningen,

namens hen, concerndirecteur Groningen,

~~namens deze,~~

A.B. Popken,

vakdirecteur Projectontwikkeling