

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling "Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand"/
beeldkwaliteitsplan "Grote Markt Oostwand"**.
Registratienr. 4465554 Steller/telnr. E. Dijkhuis/J. Dallinga / 367 8297/7267 Bijlagen 2

Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie
Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand" en de inspraakreacties over het concept-beeldkwaliteitsplan "Grote Markt Oostwand";
- II. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en inspraakreacties conform de Nota reacties en commentaar;
- III. de "Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand" vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen in het plan aan te brengen vermeld in de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen;
- V. het beeldkwaliteitsplan "Grote Markt Oostwand" (13 juni 2014) vast te stellen;
- VI. hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als wijziging van de welstandsnota ("Welstandsnota Groningen 2008").

Samenvatting

Door middel van dit voorstel vragen wij uw raad het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand" en het beeldkwaliteitsplan "Grote Markt Oostwand" vast te stellen.

B&W-besluit d.d.:

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Aanleiding en doel

Met onze brief van 20 maart 2014, nummer 4258690, (aangehecht) informeerden wij u over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand" en het starten van de inspraakprocedure over het beeldkwaliteitsplan "Grote Markt Oostwand". De bedoeling van het gewijzigde bestemmingsplan en het nieuwe beeldkwaliteitsplan is om meer speelruimte te scheppen voor de architectonische uitwerking van de oostwand. Daardoor ontstaan er meer mogelijkheden voor het in te vullen programma en kan beter op de wensen vanuit de markt worden ingespeeld, met name op de vraag naar grotere winkelvolumes. De binnenstad biedt voor grootschalige winkelconcepten in feite geen plek en de oostwand levert dan ook een uitgelezen kans om hierin te voorzien.

Kader

Artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening; artikel 12a Woningwet.

Argumenten en afwegingen

Toelichting op het bestemmingsplan / beeldkwaliteitsplan

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is, conform de stedenbouwkundige uitgangspunten (het Programma van Eisen Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer) en het beeldkwaliteitsplan van destijds, een verbindingstraat in het midden van de oostwand aangegeven. Hierdoor was eigenlijk maar één uitwerking mogelijk, bestaande uit een aantal smallere panden aan weerszijden van de verbindingstraat. In de partiële herziening van het bestemmingsplan is de plek van de straat niet meer precies vastgelegd en kan er mee worden geschoven (de ruimte tussen het nieuwe gebouw van Vindicat en het hoekpand Grote Markt - Poelestraat is zoekgebied). Daardoor ontstaan mogelijkheden voor grotere volumes.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de architectonische uitwerking van de oostwand. Formeel krijgt het als zodanig een status door het beeldkwaliteitsplan deel te laten uitmaken van de welstandsnota. Daarom stellen wij voor hoofdstuk 4 (Architectuur) als wijziging van de welstandsnota vast te stellen.

In het nieuwe beeldkwaliteitsplan zijn drie stedenbouwkundige modellen uitgewerkt.

Model 1 is het oorspronkelijk beeldkwaliteitsplan uitgebreid met het hoekpand Grote Markt - Poelestraat/Oosterstraat. In dit model wordt de oostwand in vijf langwerpige percelen onderverdeeld met daarop vijf verschillende panden. De nieuwe straat komt in het midden te liggen (tussen het derde en het vierde pand vanaf de hoek Grote Markt - Martinikerkhof).

In model 2 wordt de verbindingstraat naar de Nieuwe Markt meer naar het zuiden verlegd. Tussen de nieuwe straat en het inmiddels gerealiseerde Vindicatpand ontstaat hierdoor ruimte om een groter volume in te passen. In dit model wordt de rooilijn van het hoekpand Grote Markt - Poelestraat/Oosterstraat iets teruggelegd. Daarmee wordt de toegang vanuit de Oosterstraat naar de nieuwe verbindingstraat versterkt en blijft het ook mogelijk om de Grote Markt vanuit de Oosterstraat goed te bereiken. Ook maakt dit model een luchtbrug mogelijk tussen het grote bouwvolume ten noorden van de nieuwe verbindingstraat en het hoekpand. Daarmee kan een relatie worden gemaakt met mogelijke functies in de afzonderlijke gebouwen. Deze luchtbrug kan worden gerealiseerd op de verdiepingen 2 tot en met 4 en heeft een beperkte breedte.

In model 3 wordt de oostwand helemaal gesloten en wordt de verbinding tussen Grote en Nieuwe Markt gemaakt door een overbouwde doorgang. Deze heeft een breedte van minimaal 6 meter en een hoogte van minimaal 2 bouwlagen, waarbij de vrije hoogte ten minste 8 meter dient te bedragen. De overbouwde doorgang krijgt over een groot deel van zijn lengte licht van boven. De Passage in Den Haag dient als referentie. Het hoekpand maakt deel uit van het bouwblok. Het moet de toegankelijkheid van de Grote Markt waarborgen, heeft een bijzondere positie ten opzichte van de Oosterstraat en Poelestraat, moet de toegang naar de Nieuwe Markt versterken en moet de schaa sprong maken tussen de Grote Markt en de Poelestraat.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar het beeldkwaliteitsplan, met name naar de bladzijden 15 tot en met 20 en de bladzijden 22 tot en met 42. Dit beeldkwaliteitsplan wordt u, met het bestemmingsplan, digitaal beschikbaar gesteld.

Vertaling van de modellen in het bestemmingsplan

Modellen 1 en 2 worden door het gewijzigde bestemmingsplan zonder meer mogelijk gemaakt, met uitzondering van de luchtbrug in model 2. Het bestemmingsplan bevat namelijk een verbod op het overbouwen van de doorgang. Wel heeft ons college de bevoegdheid om hiervan af te wijken, waarbij onder meer als voorwaarde is gesteld dat de hoogte van de luchtbrug minimaal 2 bouwlagen of ten minste 8 meter moet bedragen.

Model 3 is in de partiële herziening eveneens afhankelijk gesteld van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Ons college dient dus op het moment dat hiervoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd een afweging te maken. De vergunning voor een overbouwde doorgang kan volgens de regels van het bestemmingsplan slechts worden verleend onder voorwaarde dat:

1. de breedte van de doorgang minimaal 6 meter bedraagt;
2. de hoogte van de onderdoorgang minimaal twee bouwlagen bedraagt, met dien verstande dat de hoogte, gerekend vanaf peil tot aan de onderzijde van de overbouw, in geen geval minder dan 8 meter mag bedragen;
3. de (stedenbouwkundige) uitgangspunten in de (sub)paragrafen 3.2.3 en 4.3 van het beeldkwaliteitsplan, met name met betrekking tot de inval van daglicht in een overbouwde doorgang, in acht worden genomen.

Zienswijzen

Het ontwerp van de "Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand" heeft van 4 april tot en met 15 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. Gelijktijdig lag, eveneens voor de duur van 6 weken, het concept-beeldkwaliteitsplan ter inzage en kon daarop schriftelijk worden ingesproken.

Naar aanleiding hiervan hebben een tweetal inwoners, de Stichting Grote Markt 35/Stichting Grand Theatre, de Stichting Vrienden van de Stad Groningen, de Provinciale commissie van de Bond Heemschut en de Groningen City Club/MKB Nederland Noord een reactie op het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan gezonden. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en kunnen dan ook in beschouwing worden genomen. Verwezen wordt naar de Nota reacties en commentaar.

Inhoud zienswijzen

De ontvangen reacties hebben hoofdzakelijk betrekking op het beeldkwaliteitsplan en op de daarin gepresenteerde modellen (zie hierboven onder het kopje <Beeldkwaliteitsplan>). Verschillende indieners spreken een voorkeur uit voor model 1 of 2. De algemene strekking van de reacties is, dat een overbouwde doorgang wordt afgewezen. Ook een luchtbrug ontmoet bij een aantal indieners kritiek. In het verlengde daarvan wordt door sommigen bezwaar gemaakt tegen enkele regels in het bestemmingsplan, die een overbouwning mogelijk maken. Andere opmerkingen hebben onder andere betrekking op de architectuur, schaal en maat van de nieuwe gevels, het behoud van het bestaande hoekpand Grote Markt - Poelestraat en de rooilijn van de nieuwe hoekbebouwing ter plaatse. Overigens klinkt in enkele reacties, zoals van de Groningen City Club/MKB Nederland Noord, ook waardering door voor de plannen. Voor een uitgebreide samenvatting van de ingekomen reacties verwijzen wij naar de Nota reacties en commentaar.

Collegestandpunt

Overbouwde doorgang

Model 3 biedt onder een aantal randvoorwaarden de mogelijkheid van een overbouwde doorgang. Dit is een van de modellen, naast een model, waarbij er sprake is van een open verbinding tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt op de plaats, waar deze in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan was voorzien, (model 1) en een model waarin deze straat naar het zuiden opschuift (model 2). Wij verwijzen hiervoor naar de beschrijving van de modellen onder het kopje "Beeldkwaliteitsplan". Een keuze voor het overbouwen van de doorgang hebben wij nog niet gemaakt; of uiteindelijk een voorkeur uitgaat naar model 3 zal sterk afhangen van de kwaliteit van het ontwerp en de vraag of aan strenge voorwaarden met betrekking tot ruimtelijkheid en licht wordt voldaan. Het beeldkwaliteitsplan hanteren wij hierbij als toetsingskader.

Dat schrijft voor dat een overbouwde doorgang een afmeting moet hebben van minimaal 6 meter breed en tenminste 2 bouwlagen en 8 meter hoog, met in de doorgang grotendeels daglicht van boven. Daarmee verschilt deze overbouwde doorgang wezenlijk van de tot op dit moment in de stad bekende passages. Als referentiebeeld is in het beeldkwaliteitsplan de Passage in Den Haag opgenomen. Deze geeft in onze ogen overtuigend weer welke kwaliteiten een doorgang kan hebben.

Zoals hiervoor is opgemerkt is in de partiële herziening van het bestemmingsplan een overbouwde doorgang bovendien niet zonder meer mogelijk gemaakt, maar gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid voor ons college. Van die bevoegdheid mogen wij alleen gebruik maken wanneer wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot breedte (minimaal 6 meter) en hoogte (minimaal 2 bouwlagen / 8 meter) en de (stedenbouwkundige) uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen, met name met betrekking tot de inval van daglicht. Hiermee zijn in het bestemmingsplan voldoende waarborgen ingebouwd om te kunnen sturen op een goed resultaat.

Voor een meer inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar de Nota reacties en commentaar, m.n. naar de standpuntbepaling onder 1b, 4d en 5a t/m 5d.

Conclusie: de zienswijzen ten aanzien van de overbouwde doorgang geven geen aanleiding om model 3 in het beeldkwaliteitsplan en de afwijkingsbevoegdheid voor een overbouwde doorgang in het bestemmingsplan te laten vervallen.

Luchtbrug

Wij delen de bezwaren met betrekking tot een eventuele luchtbrug niet. Ons inziens is het met een zeer zorgvuldige detaillering en materialisering mogelijk om tussen beide bouwdelen (vanaf de tweede verdieping) een transparante verbinding te maken, waarbij het zicht op het Forum en de Nieuwe Markt niet wezenlijk wordt beïnvloed. Wij verwijzen verder naar de Nota Reacties en commentaar onder 1a en 4e.

Conclusie: De zienswijzen geven geen aanleiding om de luchtbrug in het beeldkwaliteitsplan en de afwijkingsbevoegdheid ter zake in het bestemmingsplan te laten vervallen.

Hoekbebouwing

In enkele reacties wordt het terugleggen van de rooilijn van het hoekpand Grote Markt - Poelestraat/ Oosterstraat bepleit. Dit is inderdaad een mogelijkheid. In model 2 staat het hoekpand niet in de rooilijn van de Grote Markt-oostzijde, maar iets naar achteren. Daarvoor is in dit model gekozen om op dit knooppunt meer ruimte te creëren en de toegang van de doorgang naar de Nieuwe Markt te accentueren. Bij de uitwerking van de hoekoplossing kan worden bekeken of het bestaande hoekpand kan worden behouden. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan maken handhaving mogelijk. Een en ander hangt af van het te kiezen model. Wij moeten hierover dus nog een nadere afweging maken. Wij verwijzen verder naar de Nota reacties en onder 1c, 2c en 5e.

Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan of het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Overig

Ten aanzien van de overige zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar de Nota reacties en commentaar.

Wijzigingen

In het definitieve beeldkwaliteitsplan, dat wij u met dit voorstel ter vaststelling aanbieden, zijn ten opzichte van het concept, dat ter inspraak ter inzage heeft gelegen, een aantal wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn niet inhoudelijk, maar betreffen een aantal redactionele verbeteringen, een precisering van de maatvoering van de verbindingsstraat en de overbouwde doorgang, een aanpassing van de referentiebeelden en de toevoeging van 3d-impresies voor modellen 2 en 3. Wij stellen voor het beeldkwaliteitsplan aldus vast te stellen.

Daarnaast stellen wij voor ambtshalve een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Deze wijzigingen zijn opgesomd in de Staat van wijzigingen, die bij dit voorstel hoort (aangehecht). De voorgestelde wijzigingen dienen ter afstemming met het beeldkwaliteitsplan en zijn overigens redactioneel van aard.

Exploitatieplan

Verhaal van kosten als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vindt plaats via gronduitgifte. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de wet geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Over het nieuwe beeldkwaliteitsplan is, zoals hiervoor is aangegeven, een inspraakprocedure gevoerd, gelijktijdig met de zienswijzenprocedure over het bestemmingsplan. Tijdens de inspraakperiode is tevens een informatiebijeenkomst gehouden.

Financiële consequenties

De kosten bestaan uit plankosten ten behoeve van de partiële herziening, die ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

De besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en de wijziging van de welstandsnota (het beeldkwaliteitsplan wijzigt, wanneer dit voorstel wordt overgenomen, de welstandsnota) worden op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan dient gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State. Tevens kan om een voorlopige voorziening worden gevraagd. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige is ingediend.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
 Onderwerp 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand'.



Steller J. Dallinga/ E. Dijkhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
 te
 GRONINGEN

Telefoon 8297 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4258690
 Datum 20 MRT 2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met onze brief van 5 december 2013, kenmerk 13.4035058, informeerden wij u over de 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand'. Deze bestemmingsplanwijziging is opgesteld om over meer keuzemogelijkheden voor de invulling van de nieuwe oostwand te kunnen beschikken. In het huidige bestemmingsplan is de locatie van de verbindingstraat tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt exact vastgelegd. Daardoor is er onvoldoende mogelijkheid om er ook grotere winkelformules te huisvesten. Uit onderzoek blijkt dat juist hiernaar vraag bestaat vanuit de markt. Door in het bestemmingsplan een ruimer gebied aan te wijzen, waar de straat kan worden aangelegd, kan er binnen het blok worden geschoven en kan een groter winkelvloeroppervlak worden ontwikkeld. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om een waardevolle aanvulling op het bestaande winkelaanbod te creëren. Dit draagt bij aan een levendige oostwand die veel publiek trekt.

Stand van zaken in de procedure

Wij hebben over het bestemmingsplan overleg gevoerd met provincie, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Commissie voor de Welstands- en Monumentenzorg, het waterschap, nutsbedrijven en de brandweer/ veiligheidsregio. Alleen de veiligheidsregio heeft een inhoudelijke reactie gestuurd betreffende de bluswatervoorziening en de waarschuwing van de bevolking bij rampen. De overige instanties hadden geen op- of aanmerkingen. Het voorontwerp is inmiddels uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben besloten hierover de zienswijzenprocedure op te starten.

Beeldkwaliteitsplan

Om ervoor te zorgen dat de oostwand voldoende kwaliteit krijgt is Thomas Müller in 2007 gevraagd een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt, met het bestemmingsplan, het kader voor de architectonische-uitwerking.


De eerste versie van het beeldkwaliteitsplan is door u vastgesteld op 18 juni 2008. Hierin was als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan opgenomen dat de oostwand van de vernieuwde Grote Markt zou worden opgebouwd uit verschillende panden. Dit is geïnspireerd op de verkaveling van de zuidzijde van de Grote Markt. De gewenste flexibilisering van de invulling en de mogelijke schaalvergroting maakten het noodzakelijk dit beeldkwaliteitsplan aan te vullen. Wij zijn van mening dat Thomas Müller er in is geslaagd het goede van het oude plan te behouden, maar ook een schaalvergroting mogelijk te maken.

Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan wil nadrukkelijk de 'kleinschalige' verkaveling mogelijk blijven maken. Daarnaast geeft het ook andere verkavelingen en architectonische uitwerkingen een kans. De ontwikkelingen in het landschap van de detailhandel in onze stad laten zien dat ook grotere volumes een plek zoeken. Dit beeldkwaliteitsplan wil dat nadrukkelijk ook mogelijk maken in de nieuwe oostwand. Wel geeft het regels en referenties waaraan een mogelijk grootschaliger invulling van de Oostwand moet voldoen. Daarbij is gezocht naar manieren om een mogelijke grotere invulling te laten passen in de schaal en maat van de binnenstad. In het beeldkwaliteitsplan zijn tevens regels en referenties opgenomen voor het betrekken van het door de gemeente aangekochte pand, op de hoek van de Grote Markt en de Poelestraat, bij de ontwikkeling van de nieuwe Oostwand.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen (schriftelijk of mondeling) een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad naar voren brengen. Gelijkzeitig vindt de inspraakprocedure over het beeldkwaliteitsplan plaats. Tijdens deze inspraakperiode wordt een avond gepland waarin het beeldkwaliteitsplan wordt toegelicht aan het publiek. Hier kunnen vragen worden gesteld, meningen gegeven en kan discussie worden gevoerd. Na afloop van deze procedures wordt het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan u ter vaststelling aangeboden. Na de vaststelling bestaat nog een beroepsmogelijkheid tegen het bestemmingsplan. Door GroenLinks zijn vragen ex art. 41 RvO gesteld inzake de ontwikkeling van de Oostzijde Grote Markt. Deze vragen beantwoorden wij separaat, maar hebben o.a. betrekking op voorliggende stukken. Graag bieden wij u aan om een bijeenkomst te plannen en aan de hand van tekeningen en maquettes de samenhang van de ontwikkeling met u door te nemen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


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


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

Staat van wijzigingen

Verbeelding

- De noordoostelijke grens van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – overbouwing' wordt opgeschoven.
- Op de verbeelding wordt een maximum-goothoogte aangegeven van 20 meter.

Regels

- In hoofdstuk 2 (Inleidende regels) wordt een nieuw artikel 2 (Wijze van meten) ingevoegd luidende:
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- De artikelen 2 tot en met 5 worden vernummerd tot de artikelen 3 tot en met 6.
- Artikel 3, sublid 3.1.2, onder b, (artikel 2, sublid 2.1.2, onder b, oud) komt te luiden: ingevoegd wordt een nieuw onderdeel b, luidende: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding doorgang' dient vanaf de Grote Markt ter ontsluiting van het verblijfsgebied aan de oostzijde van het bestemmingsvlak (de Nieuwe Markt) ten minste één doorgang te worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de breedte van een doorgang minimaal 6 meter dient te bedragen;
 2. overbouwing van de doorgang niet is toegestaan.
- Artikel 3, sublid 3.1.2, onder d, (artikel 2, sublid 2.1.2, onder d, oud) komt te luiden: onderdeel d wordt vervangen door de volgende bepaling:
de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximum - goothoogte en – bouwhoogte.
- In artikel 3, sublid 3.1.2, (artikel 2, sublid 2.1.2, oud) wordt een nieuw onderdeel e ingevoegd, luidende:
ingevoegd wordt een nieuw onderdeel e, luidende:
de gebouwen mogen met een kap worden afgedekt, mits de dakhelling minimaal 45° en maximaal 60° bedraagt.
- Artikel 3, sublid 3.1.2, onderdeel f (artikel 2, sublid 2.1.2, onderdeel e, oud) komt te luiden: het bestaande onderdeel e wordt verletterd tot onderdeel f en komt te luiden: van de maximum – goothoogte mag worden afgeweken ten behoeve van een extra bouwlaag, mits deze ten opzichte van de gevels van de onderliggende bouwlaag ten minste twee meter wordt teruggelegd en met inachtneming van de maximale bouwhoogte;
- Artikel 3, sublid 3.1.3 (artikel 2, sublid 2.1.3, oud) komt te luiden:
In artikel 4, vervalt sublid 4.3.2, en worden de aanduiding sublid 4.3.1 en de kop < Algemeen > geschrapt.
- In artikel 3, sublid 3.1.4 (artikel 2, sublid 2.1.4, oud) wordt, onder vernummering van de bestaande onderdelen b tot en met f tot de onderdelen c tot en met g, een nieuw onderdeel b ingevoegd, luidende:
ingevoegd wordt een nieuw onderdeel c luidende:

- sublid 4.2.2, onder b, onder 2, ten behoeve van een luchtbrug, mits:
1. de hoogte van de luchtbrug minimaal twee bouwlagen bedraagt, met dien verstande dat de hoogte, gerekend vanaf peil tot aan de onderzijde van de luchtbrug, in geen geval minder dan 8 meter mag bedragen;
 2. de breedte van een luchtbrug niet meer dan 4 meter bedraagt.
- Artikel 3, sublid 3.1.4, onder c, (artikel 2, sublid 2.1.4, onder b, oud) wordt gewijzigd in:
- ingevoegd wordt een nieuw onderdeel d luidende:
- sublid 4.2.2, onder b, onder 2, ten behoeve van een overbouwde doorgang, mits:
1. de breedte van de doorgang minimaal 6 meter bedraagt;
 2. de hoogte van de onderdoorgang minimaal twee bouwlagen bedraagt, met dien verstande dat de hoogte, gerekend vanaf peil tot aan de onderzijde van de overbouw, in geen geval minder dan 8 meter mag bedragen;
 3. de (stedenbouwkundige) uitgangspunten in de (sub)paragrafen 3.2.3 en 4.3 van het beeldkwaliteitsplan, met name met betrekking tot de inval van daglicht in een overbouwde doorgang, zoals opgenomen in de bijlage van deze regels, in acht worden genomen.
- Artikel 3, sublid 3.1.4, onder d (artikel 2, sublid 2.1.4, onder c, oud) wordt gewijzigd in:
- onderdeel c wordt verletterd tot onderdeel e en komt te luiden:
- sublid 4.2.2, onder f, ten aanzien van het terugleggen van de extra bouwlaag met dien verstande dat de extra bouwlaag tot minder dan 2 meter uit de gevel van de onderliggende bouwlaag dan wel in de gevellijn van de onderliggende bouwlaag mag worden geplaatst.
- Artikel 3, sublid 3.1.4, onder e, (artikel 2, sublid 2.1.4, onder d, oud) komt te luiden: ingevoegd wordt een nieuw onderdeel f, luidende:
- sublid 4.2.2., onder d, ten aanzien van de maximale bouwhoogte ten behoeve technische ruimten, zoals een liftmachineruimte of een luchtbehandelingsruimte, of reclame-uitingen met ten hoogste 3 meter.
- Artikel 3, sublid 3.1.4, onder f, (artikel 2.1.4, onder e, oud) komt te luiden: het bestaande onderdeel e wordt verletterd tot onderdeel g.
- Artikel 3, sublid 3.1.5, onder a, (artikel 2, sublid 2.1.5, onder a, oud) wordt gewijzigd in: het gebruik van bouwwerken zonder de instandhouding van de overeenkomstig sublid 4.2.2, onder b, gerealiseerde doorgang(en), waaronder in ieder geval wordt begrepen het afsluiten of afsluitbaar maken van de doorgangen;

Toelichting

Hoofdstuk 3 (Juridische toelichting) wordt in verband met de wijzigingen op de verbeelding en in de regels op een aantal onderdelen aangepast.



Nota reacties en commentaar

Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand

Beeldkwaliteitsplan Grote Markt-Oostwand

Procedure

Het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 4 april tot en met 15 mei 2014 ter inzage gelegen. De kennisgeving van het ontwerp is geplaatst in de Groninger Gezinsbode van 3 april 2014, de Staatscourant van 3 april 2014 en op de gemeentelijke website. Daarin is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij de gemeenteraad.

Het beeldkwaliteitsplan

Het concept-beeldkwaliteitsplan 'Grote Markt-Oostwand' heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 met ingang van 4 april 2014 gedurende zes weken, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand', ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden insprekers schriftelijk hun mening over het plan kenbaar maken. Tevens is op 23 april 2014 een informatiebijeenkomst gehouden, waarop een toelichting op het beeldkwaliteitsplan is gegeven.

Reacties

De volgende personen / organisaties hebben op het bestemmingsplan en / of het beeldkwaliteitsplan gereageerd:

1. inwoner 1, bij brief d.d. 5 april 2014, ingekomen 7 mei 2014;
2. de Stichting Grote Markt 35 / Stichting Grand Theatre, bij brief d.d. 2 mei 2014, ingekomen 9 mei 2014;
3. inwoner 2, bij brief d.d. 8 mei 2014, ingekomen 12 mei 2014;
4. de Stichting Vrienden van de Stad Groningen, bij email ingekomen 14 mei 2014;
5. de Provinciale commissie van de Bond Heemschut, bij brief d.d. 15 mei 2014, ingekomen 15 mei 2014;
6. de Groningen City Club / MKB Nederland Noord, bij brief d.d. 15 mei 2014, ingekomen 15 mei 2014.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben van 4 april tot en met 15 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een zienswijze naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Blijkens de postregistratie zijn alle per brief of email gezonden reacties voor afloop van de termijn verzonden / bezorgd. Op de zienswijze van Groningen City Club / MKB Nederland Noord is weliswaar als datum van ontvangst gestempeld 19 mei 2014, maar vastgesteld is dat deze brief op 15 mei 2014 bij een van de gemeentelijke balies is afgegeven. De zienswijzen kunnen dan ook in beschouwing worden genomen.

Samenvatting reacties en beantwoording

reactie		Standpunt burgemeester en wethouders
1.	inwoner 1	
a.	Indiener is van mening dat de opsteller van het beeldkwaliteitsplan er op een aantal punten niet in is geslaagd om het goede van het oude beeldkwaliteitsplan te behouden en op enkele onderdelen waarden uit het oude beeldkwaliteitsplan heeft prijs gegeven. Het toestaan van een luchtbrug over de straat tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt, geïntroduceerd in model 2, bederft de nagestreefde stedenbouwkundige waarde. Een luchtbrug verstoort de zichtlijn en is een obstakel in de	Wij zijn van mening dat het met een zeer zorgvuldige detaillering en materialisering mogelijk is om een transparante verbinding te maken tussen beide bouwdelen (vanaf de tweede verdieping), waarbij het zicht op het Forum en de Nieuwe Markt niet wezenlijk wordt beïnvloed. De afmeting van de verbinding Grote Markt-Nieuwe Markt, minimaal 6 meter breed en maximaal 23 meter hoog, heeft een extreem verticale werking

	<p>waarneming. De verbindingsstraat in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan verbindt de Grote Markt met de Nieuwe Markt visueel en heeft met het Forum erachter de door de gemeente gewenste trekkende werking op mensen. Het verbindt hier en ginds in het menselijk brein. Een luchtbrug bederft deze werking. Een luchtbrug is bovendien een sterk horizontaal (platdrukend) element dat de nagestreefde verticaliteit teniet doet. Een luchtbrug is een concessie aan de volumevergroting, waar de gemeente achteraf grote spijt van zal hebben. Er zijn ook andere mogelijkheden om de gewenste volumevergroting te realiseren.</p>
<p>b. Wat geldt voor de luchtbrug in model 2 geldt in versterkte mate voor de opzet in model 3: een gesloten wand met een of meer ingangssleuven. Als de gemeente zich definitief van het Forumgebouw wil afkeren, moet ze voor model 3 kiezen. Stadgers hebben niets met passages en het is onbegrijpelijk waarom de ontwerper van het beeldkwaliteitsplan en de projectontwikkelaar opeens niet een, maar mogelijk twee of meer willen opdringen. Zichtlijnen bestaan niet in dit model. De zintuigen zullen geen verbindingen waarnemen en het brein zal daar navenant op reageren. De oostwand is van oudsher de stille kant van de Grote Markt en zal dit in model 3 blijven. De commerciële exploitatie van het vergrote bouwvolume en de publiekstrekker daarachter zullen daar de gevolgen van ondervinden.</p>	<p>(vergelijk de Waagstraat). Een horizontale verbinding heeft daar weliswaar invloed op, maar is niet doorslaggevend.</p> <p>Wij zijn van mening dat een mogelijke overbouwde doorgang naar de Nieuwe Markt een afmeting moet hebben van minimaal 6 meter breed en tenminste 2 bouwlagen en 8 meter hoog, met in de doorgang grotendeels daglicht van boven. Daarmee verschilt deze overbouwde doorgang wezenlijk van de tot op dit moment in de stad bekende passages. We hebben in het beeldkwaliteitsplan ook als referentie de Passage in Den Haag opgenomen, die in onze ogen overtuigend weergeeft welke kwaliteiten een doorgang kan hebben. Ook leiden deze afmetingen er in onze ogen niet toe dat het zicht op het Forum fundamenteel wordt weggenomen. We willen er in dit verband bovendien op wijzen dat in de partiële herziening van het bestemmingsplan een overbouwde doorgang niet zonder meer mogelijk is gemaakt, maar gekoppeld is aan een afwijkingsbevoegdheid voor ons college. Daarin zijn de gewenste breedte (minimaal 6 meter) en hoogte (minimaal 2 bouwlagen / 8 meter) als voorwaarde opgenomen en is voorgeschreven dat aan de (stedenbouwkundige) uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, met name met betrekking tot de inval van daglicht, moet worden voldaan.</p>
<p>c. Indiener heeft er lof voor dat de ontwerper van het beeldkwaliteitsplan zich heeft geconcentreerd op de stedenbouwkundige oplossing voor de lastige hoek Grote Markt – Poelestraat / Oosterstraat. Het bestaande juwelierspand op de hoek was in de verhoudingen van de wederopbouw een oplossing voor dit probleem, maar staat in de geprojecteerde nieuwe rooilijn te ver naar achteren. Indiener zag het gebouw het liefst gehandhaafd, met een gelede, open invulling van de hoek. Hij vraagt of een oplossing kan worden bedacht, waar dit gebouw deel van uit maakt of om een hoekoplossing, waarin de sterke kenmerken van dit gebouw worden toegepast.</p>	<p>We zijn het met de indiener eens dat de stedenbouwkundige oplossing voor de hoek bijzondere aandacht vraagt. Nadrukkelijk willen wij zeggen dat wij nog geen besluit hebben genomen over de mogelijke sloop van het hoekpand. Wij zijn met indiener van mening, en hebben dat in model 2 nadrukkelijk aangegeven, dat een hoekpand op het kruispunt van Grote Markt – Poelestraat/ Oosterstraat een oplossing moet zijn voor alle richtingen. Aanpassingen aan de belendingen in de Poelestraat zijn nodig en ook is de zichtbaarheid/ voelbaarheid van de doorgang van de Nieuwe Markt vanuit de Oosterstraat een aandachtspunt.</p>

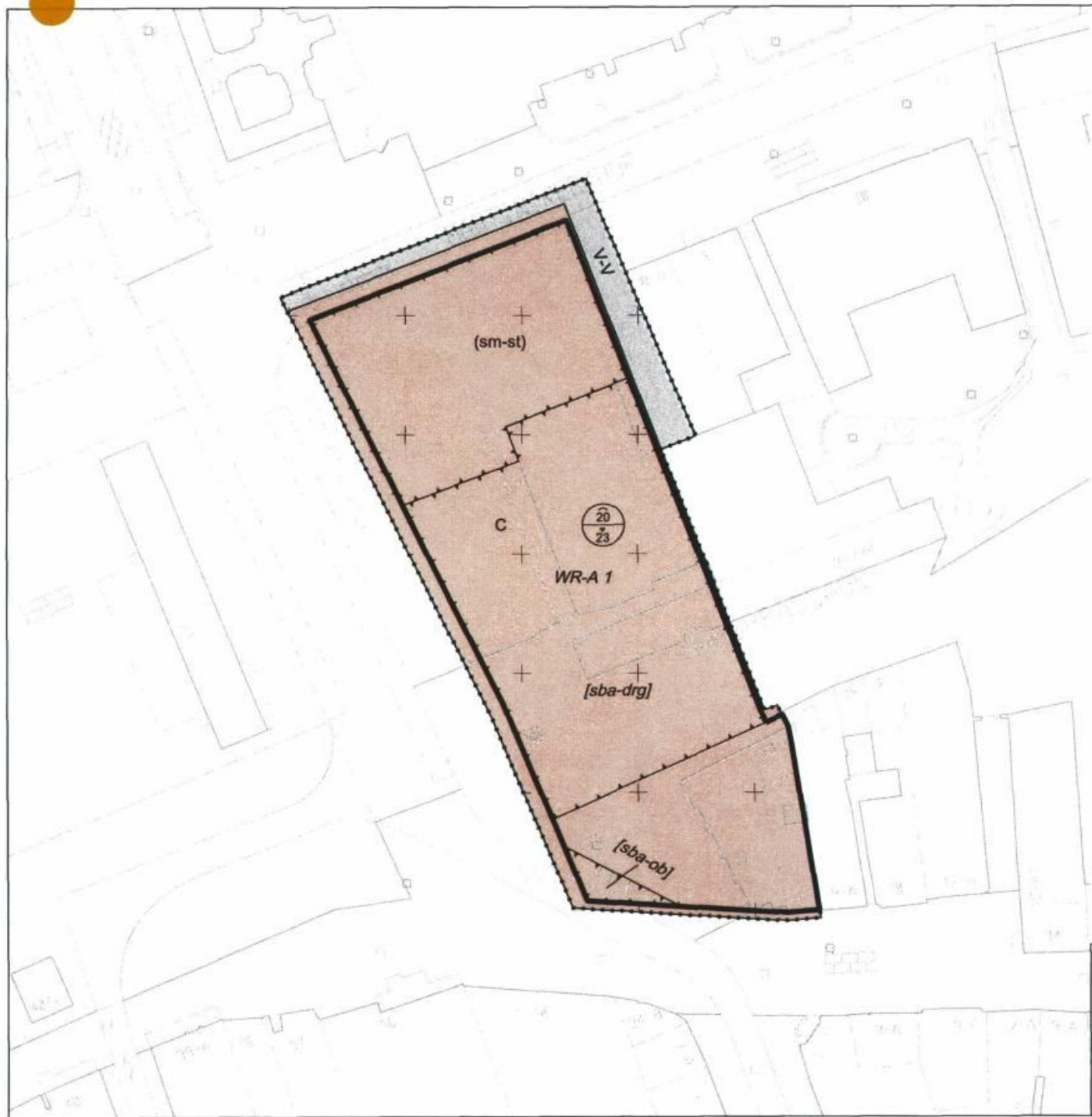
d.	Er is voldoende ruimte in het plangebied om de nagestreefde flexibele invulling en eventuele schaalvergroting op een andere wijze mogelijk te maken. Die ruimte ligt aan de achterzijde van de bouwvolumes. Hier bestaan nog geen publieke ruimtes, zichtlijnen en ingesloten looproutes, zoals aan de marktzijde van het volume, zodat er met enig pas- en meetwerk oplossingen kunnen worden gevonden die stedenbouwkundig minder schade doen.	Wij zijn van mening dat, gezien de ontwikkelingen in de markt, aan zowel de Grote Markt als Nieuwe Marktzijde maximaal moet worden gepoogd om een flexibele invulling nu en in de toekomst mogelijk te maken.
2.	Stichting Grote Markt 35 / Grand Theatre	
a.	Indieners juichen de stadsontwikkeling van de Grote Markt en Nieuwe Markt toe. Wel verbaast het hen dat er in het conceptplan tal van openbare gebouwen worden genoemd, maar dat het Grand Theatre daarbij door hen niet werd aangetroffen. Indieners verzoeken om hun monumentale gebouw met publieksfunctie op te nemen in de Binnenstadvisie.	De verbazing van de indiener berust op een misverstand. In het beeldkwaliteitsplan worden twee grote openbare gebouwen genoemd, namelijk het stadhuis en de Martinkerken en -toren. De nummers in de kaart op pagina 12 (Situatie 2007) verwijzen slechts naar het standpunt van de genomen foto's op de volgende pagina. Het plan dat nu voorligt is daarnaast een beeldkwaliteitsplan, niet de Binnenstadvisie, waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het beeldkwaliteitsplan spreekt zich uit over stedenbouwkundige en architectonische eisen, die aan de nieuwe oostwand worden gesteld, niet over functies van bestaande gebouwen.
b.	Het Grand Theatre wil graag net als het Forum waar mogelijk samen optrekken met andere commerciële partijen in de directe omgeving. Zo zetten zij zich gezamenlijk in voor een kwalitatief verblijfsgebied dat uitstekend is ingericht voor families en kinderen.	Wij zijn verheugd dat Grand Theatre in de nieuwe Oostwand een aansporing ziet om met andere commerciële partijen op te trekken. Wij zijn het met de indieners eens dat de door ons voorziene ontwikkeling aan de oostzijde positieve impuls kan betekenen voor zowel de noord- als zuidzijde van de Grote Markt.
c.	Indieners adviseren om model 2 te realiseren. Hiermee pleiten zij voor de optie de rooilijn van het hoekpand Grote Markt – Poelestraat / Oosterstraat iets naar achteren te leggen. Dit biedt de meeste mogelijkheden om de openbare ruimte op deze hoek zo ruim mogelijk te houden. Dit is volgens hen niet alleen belangrijk voor de uitstraling van hun rijksmonument, maar ook voor het verblijf en de toegang van de bezoekers van het Grand Theatre.	In onze toelichting op model 2 hebben wij aangegeven dat wij overwogen om het vrijliggende pand op de hoek Grote Markt – Poelestraat / Oosterstraat iets terug te leggen, dus niet in de rooilijn van de Grote Markt te situeren. Zodoende wordt op dit kruispunt meer ruimte gecreëerd en de toegankelijkheid van de nieuwe doorgang meer geaccentueerd.
d.	Indieners willen graag met de gemeente van gedachten wisselen over de bevoorrading van hun gebouw. Dit gebeurt nu buiten de normale bevoorradingstijden om, wat al 34 jaar wordt gedoogd.	Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vormen niet het geëigende kader voor de regeling van de bevoorrading van panden. Uiteraard zijn wij bereid deze problematiek met indieners te bespreken en adviseer om hierover contact op te nemen met de stadsdeelcoördinator Binnenstad.
3.	inwoner 2	
a.	Indiener is voor een straat naar de Nieuwe Markt.	Wij nemen hier nota van.
b.	Als referentie voor het gebouw op de hoek Poele-	Wij nemen hiervan kennis.

	straat is er ook een gebouw op de hoek Oosterstraat-Poelestraat. Verwezen wordt naar de bovenzijde van de hier aanwezige optiekwinkel.	
c.	Een klokgevel als dakafsluiting is niet passend bij de moderne architectuur van het Forum.	Wij kiezen er nadrukkelijk voor om bij de vormgeving van de nieuwe oostwand, in tegenstelling tot de moderne architectuur van het Forum, aan te sluiten bij de meer klassieke architectuur in de binnenstad. Het meest duidelijk komt dat tot uiting in de referenties in paragraaf 4.1 (stedenbouwkundig model 1): zuidwand Grote Markt, Grote Markt 36 b. Deze keuze ligt overigens al besloten in het beeldkwaliteitsplan van 2008.
d.	Het nieuwe gebouw moet niet te massief overkomen, dus variatie in de gevel is belangrijk. Het nieuwe gebouw van Vindicat bevat dit ook; dit gebouw en oude foto's vormen een voorbeeld. Het moet niet oubollig worden, maar passen.	Wij zijn het met de indiener eens dat het gebouw passend moet zijn in de meer klassieke architectuur in de stad.
e.	Enkele bomen in het plan heeft de voorkeur, bijvoorbeeld op de plaats waar de rooilijn naar achteren gaat. Een boom heeft een half jaar blad en kan niet dienen om iets minder moois te verbergen.	Omdat de nieuwe rooilijn substantieel naar voren komt en we vóór de oostwand terrassen mogelijk willen maken, is de ruimte die beschikbaar is voor aanplant van nieuwe bomen beperkt.
4.	Stichting Vrienden van de Stad Groningen	
a.	De Stichting Vrienden van de Stad Groningen vindt het terecht dat het uitgangspunt van het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan, een klassieke uitstraling geïnspireerd door de zuidwand van de Grote Markt, het uitgangspunt blijft. De aanleiding voor de partiële herziening is dat de ontwikkelaar wil inspelen op de vraag naar grotere bouwvolumes. De stichting vraagt zich af of dit daadwerkelijk moet leiden tot een herziening. Wat wijzigt is dat er minder gebouwen dan oorspronkelijk gedacht zullen worden gerealiseerd. Kennelijk vraagt de ontwikkelaar dan om grootschaliger gebouwen met minder of zonder geleding. Echter, het uitgangspunt moet zijn dat de klassieke uitstraling blijft gehandhaafd. Dat betekent dat de gevelwand de daarbij horende geleding krijgt. Voor de sfeer die het gebouw/de gebouwen naar de Grote Markt uitstralen is dit bepalend. Dat is ook bij een groot bouwvolume realiseerbaar door middel van geleding van de gevel. Ook het herziene beeldkwaliteitsplan is hierop gestoeld.	In het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan bestond de oostwand uit naast elkaar gelegen individuele panden. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan geven wij aan hoe met grotere bouwvolumes toch die historische verticale geleding gehandhaafd kan worden.
b.	Eenzelfde redenering geldt overigens ook voor de levendigheid op de begane grond. Om te voorkomen dat hier sprake zal zijn van een doodse gesloten wand zouden hier kleinschalige winkels of iets dergelijks dan wel een op levendigheid gerichte indeling van de functie van het gebouw een rol kunnen vervullen.	In aanvullende randvoorwaarden hebben wij nadere eisen gesteld aan de openheid van de begane grond, aan het afzomen van de doorgangstraat met diverse kleinere winkels en een stimulans om zoveel mogelijk horeca op de begane grond te realiseren.
c.	De ontwikkelingen naar aanleiding van de recente crisis zijn nauwelijks te voorzien. Dat betekent dat de kans groot is dat er binnen afzienbare tijd op-	Het temporiseren van de verdere ontwikkeling van de oostwand vinden wij niet wenselijk. Wij willen een zodanige architectuur

	<p>nieuw een vraag komt om de plannen te herzien. Daardoor zal de beoogde kwaliteit van de oostwand voortdurend onder druk staan. De stichting vraagt zich af of het niet verstandig is om nog enige tijd met de invulling te wachten tot het echt duidelijk is wat er komt.</p>	<p>realiseren die het mogelijk maakt om toekomstige programmatische veranderingen die ongetwijfeld zullen komen, in zich te kunnen opnemen.</p>
d.	<p>Het overkluizen van de straat richting de Nieuwe Markt zal zorgen voor extra massaliteit. De stichting is dan ook bepaald tegen het overkluizen van de straat. De vergelijking met bijvoorbeeld De Passage te Den Haag gaat niet op omdat daar sprake is van een overdekking door glas aan de top van de gebouwen, waardoor er een duidelijk gevoel van licht en ruimte ontstaat. Bovendien is daar een veelheid van winkels aan de passage gelegen. In de voorstellen voor de overkluizing aan de Oostwand blijft er – zelfs als er een ‘lichtkoof’ wordt gerealiseerd – ruimtelijk sprake van een gang van beperkte hoogte, met (deels) een afgesloten donker dak. Geen verbinding met een zekere allure, wat je als verbinding naar de Nieuwe Markt toch mag verwachten. Bovendien is er dan vanaf de Grote Markt geen zicht via de straat op het Forum (en omgekeerd).</p>	<p>In de modellen en in de toelichting is nadrukkelijk aangegeven dat de doorgang levendige functies op de begane grond krijgt en zo maximaal mogelijk van boven wordt aangelicht. Bovendien, en dat blijkt uit de in het nieuwe beeldkwaliteitsplan opgenomen 3D-impresies, zijn de afmetingen (breedte en hoogte) dusdanig dat het zicht op zowel het Forum vanuit Grote Markt en op het stadhuis vanaf de Nieuwe Markt zeer acceptabel is.</p>
e	<p>Ook een visueel open verbinding (luchtbrug) tussen de wanden van de straat wijst de stichting af. Bij een bedrijf gaat het om het optimaal gebruiken van de beschikbare ruimte. Veelal betekent dit het maximaal gebruiken van die ruimte. Dat houdt in dat de open verbinding al gauw wordt dichtgezet met allerlei zaken en van openheid geen sprake meer zal zijn.</p>	<p>Wij delen deze vrees niet, gezien het materiaal waarvan de luchtbrug dient te worden gemaakt, als ook de afmetingen van de brug. Het zicht op het Groninger Forum blijft daardoor gehandhaafd.</p>
f.	<p>Bij de uiteindelijke keuze zal sprake moeten zijn van een locatie waarbij sprake is van doorzicht van de Grote Markt naar de Nieuwe Markt. De keten van pleinen Vismarkt – Grote Markt – Nieuwe Markt moet daadwerkelijk kunnen worden ervaren, anders dreigt de Nieuwe Markt te verworden tot een achterafplein waar men niet snel naar toe zal gaan.</p>	<p>Gezien hetgeen we hierboven al hebben gesteld, zijn we er niet bang voor dat de Nieuwe Markt een achteraf plein wordt.</p>
g.	<p>De ‘specifieke bouwaanduiding – overbouwing’ op de plankaart dient te worden geschrapt en in combinatie daarmee de bijbehorende regels (het nieuwe onderdeel c in artikel 4, sublid 4.2.2, en het nieuwe onderdeel c in artikel 4, lid 4.4).</p>	<p>Gezien wat wij hierboven hebben opgemerkt, zijn wij van mening dat de mogelijkheid van een overbouwing als afwijkingsbevoegdheid dient te worden gehandhaafd. De ‘specifieke bouwaanduiding overbouwing’ en onderdeel c van artikel 4, sublid 4.2.2, hebben overigens geen betrekking op het overbouwen van de doorgang tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt, maar dienen om een teruglegging van de gevels van de eerste twee bouwlagen van het hoekpand Grote Markt – Poestraat te bewerkstelligen, zodat de openbare ruimte een voldoende maat overhoudt. Wij nemen aan dat de bezwaren van indiener zich niet hiertegen richten.</p>

5.	Stichting Bond Heemschut	
a.	De Bond Heemschut heeft grote bezwaren tegen het beeldkwaliteitsplan, met name tegen model 3 dat weliswaar de meeste vierkante meters mogelijk maakt, maar ook het minst aantrekkelijk is. Bij dit model ontbreekt de straat die de Grote Markt verbindt met de Nieuwe Markt. Daardoor wordt de Nieuwe Markt onzichtbaar vanaf de Grote Markt. De overgang van plein naar plein die zo duidelijk aanwezig is tussen de Vismarkt en de Grote Markt zou volgens het oorspronkelijk plan ook tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt worden gerealiseerd. Een doorgang met een wand van 6,50 meter hoog geeft niet voldoende zicht op wat er achter ligt.	Wij zijn van mening dat de afmetingen van de doorgang in dit model (minimaal 6 meter breed en tenminste 2 bouwlagen en 8 meter hoog) ervoor zorgen dat er voldoende zicht op de Nieuwe Markt is. De nieuwe 3D-impresies geven daarvan volgens ons een overtuigende indruk.
b.	De wand is in model 3 saaier, minder afwisselend. Het hoekpand rechts wordt in dit model minder aantrekkelijk, omdat het niet tussen twee straten in staat.	Niet valt te ontkennen dat de 3D-impresies van model 1 een grotere variëteit tot gevolg zal hebben. Wij zijn echter van mening dat de impressies van modellen 2 en 3 overtuigende beelden laten zien, zeker niet minder saai dan model 1. Wij willen u er in dit kader nog eens op wijzen dat de beelden geen architectuurbeelden zijn. Ze geven slechts een denkrichting binnen de eisen van het beeldkwaliteitsplan. In de vervolgfase zou nog veel meer variatie kunnen worden ingebracht, zeker in de hoekpanden.
c.	De ingang(en) van de overbouwde doorgangen verstoort (verstoren) het gevelbeeld.	Wij delen deze mening niet. Integendeel, een overbouwde ingang zou juist een verrijking kunnen zijn doordat het afwisseling zou kunnen geven in de gevel.
d.	De overbouwde doorgang(en) heeft (hebben) maar beperkt daglicht via een koker.	Wij zijn het er niet mee eens dat de overbouwde doorgang maar beperkt daglicht krijgt. De stedenbouwkundige contouren van model 3 (zie hoofdstuk 3) laten zien dat er een veelheid aan (natuurlijk) licht van boven in een mogelijke overbouwning gaat toetreden.
e.	De Bond Heemschut heeft de voorkeur voor model 1 of 2 waarin de straat wel gehandhaafd blijft. Ook wordt ervoor gepleit een ontwerp te maken waarbij het huidige hoekpand aan de Poelestraat gehandhaafd kan blijven. Dit pand heeft grote cultuurhistorische waarde en herinnert aan de wederopbouwarchitectuur van de oude oostwand.	Wij willen vooralsnog geen keuze maken voor één van de drie modellen, maar in principe alle drie modellen mogelijk maken. In de inleiding van het beeldkwaliteitsplan is dit uitgebreid verwoord. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan maken het behoud van het hoekpand Grote Markt – Poelestraat mogelijk. Een nadere afweging hierover vindt nog plaats.
f.	Vanwege de bezwaren tegen het beeldkwaliteitsplan heeft de Bond Heemschut ook grote bezwaren tegen de 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand', omdat de plankaart en de regels geen duidelijkheid scheppen over de invulling van de oostwand, maar alleen een kader geven waarin de drie verschillende modellen verwezenlijkt kunnen worden, ook model 3 waartegen de Bond Heemschut grote bezwaren heeft. Model 3	Wij verwijzen naar onze reactie onder 4g.

	wordt mogelijk gemaakt door de afwijkingsbevoegdheid in 2.1.4 Afwijken van de bouwregels.	
6.	GCC/ MKB-Noord	
a.	De wijzigingen in het bestemmingsplan kunnen de goedkeuring van GCC / MKB vinden. Het stemt hen positief dat de gemeente niet vasthoudt aan een eerder opgesteld bestemmingsplan, maar dat de gemeente de wensen uit de markt meeneemt, zodat de Grote Markt-oostzijde in een behoefte kan voorzien in plaats van al voor de oplevering achterhaald te zijn. Daardoor wordt het mogelijk grootschalige winkelformules te faciliteren aan de Grote Markt. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan bij de Structuurvisie Detailhandel 2011 –2020.	Wij zijn ingenomen met de positieve houding van GCC/ MKB-Noord omtrent de wijzigingen in het bestemmingsplan.
b.	GCC / MKB geven de voorkeur aan model 2. Wel hebben zij grote zorgen over de voorgestelde doorgang tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt. Deze doorgang zal volgens het bestemmingsplan een breedte van minimaal 6 meter moeten hebben. Een bredere doorgang heeft de voorkeur. De binnenstad heeft voldoende voorbeelden van gewenste en ongewenste breedtes in de vorm van diverse stegen en steegjes.	De maat die wij voorstaan bij de doorgang naar de Nieuwe Markt is vergelijkbaar met de afmeting van de nieuwe Waagstraat. Die heeft bewezen dat met deze afmeting een zeer aantrekkelijke winkelstraat gemaakt kan worden.
c.	De uitstraling van de doorgang is cruciaal om passanten te laten besluiten er wel of niet gebruik van te maken. Dit houdt in aantrekkelijk, licht, veiligheid(sbeleving) en met de juiste trekkers, zodat én ondernemers geïnteresseerd zijn in vestiging én het Groninger Forum ook via deze route bereikbaar is én er loopstromen ontstaan aan de Grote Markt-oostzijde.	Wij kunnen deze opmerking volledig onderschrijven.
d.	De invulling van de Grote Markt-oostzijde verdient alle aandacht om de gewenste loopstromen te realiseren. Model 2 maakt het mogelijk op per te realiseren pand tot een groter bouwvolume te komen en daarmee een groter winkelvloeroppervlak. Dit voldoet aan de huidige vraag van de markt. De markt is en blijft echter in beweging. GCC / MKB stellen dan ook dat het bestemmingsplan er rekening mee houdt dat deze vraag kan veranderen.	Ook wij beseffen dat de markt in beweging blijft en hebben daarom een bestemmingsplan gemaakt die wijziging in de toekomst mogelijk blijft maken (flexibiliteit).



- Plangebied**
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- C Centrum
 - V-V Verkeer - Verblijf
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A 1 Waarde - Archeologie 1
- Funcieaanduidingen**
- (sm-st) specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [sba-drg] specifieke bouwaanduiding - doorgang
 - [sba-ob] specifieke bouwaanduiding - overbouwning
- Maatvoeringaanduidingen**
- $\frac{20}{23}$ maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Verklaring**
- Gebruikte ondergrond: GBBG juni 2014



bestemmingsplan Partiele herziening
bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand

NL.IMRO.0014.BP536ParthzGrMarO-ow01
status: vaststelling
vastgesteld:

schaal 1 : 500
formaat: A 3



stad.

Bestemmingsplan
**Partiële herziening bestemmingsplan
Grote Markt-Oostwand**

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Begrenzing plangebied	8
Hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Windeffecten	9
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Geldende bestemmingsplannen	11
3.3 Artikelsgewijze toelichting	11
Hoofdstuk 4 Overleg	15
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid / exploitatie	17
Regels	19
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	20
Artikel 1 Begrippen	20
Artikel 2 Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2 Herziening regels	22
Artikel 3 Bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand	22
Artikel 4 Bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II	24
Artikel 5 Relatie met het geldend bestemmingsplan	25
Artikel 6 Slotregel	26
Bijlagen bij de regels	27
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan (bijlage behorende bij artikel 3, sublid 3.1.4, onder c)	28

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 30 november 2011 heeft de gemeenteraad van Groningen de bestemmingsplannen 'Grote Markt-Oostwand', 'Forum' en 'Poelestraat-achterzijde' vastgesteld. Deze drie deelbestemmingsplannen zijn gemaakt om het project Grote Markt-Oostzijde planologisch mogelijk te maken. Een onderdeel van dit project is een volledig nieuwe pleinwand aan de oostzijde van de Grote Markt in de oorspronkelijke, vooroorlogse rooilijn.

Inmiddels wordt uitvoering gegeven aan de deelprojecten. Het Forum is in aanbouw en het sociëteitsgebouw van de studentenvereniging Vindicat Atque Polit, het eerste gebouw in de nieuwe oostwand, heeft inmiddels zijn hoogste punt bereikt.

Momenteel wordt bekeken hoe verder invulling aan de oostwand kan worden gegeven. Het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' biedt meerdere mogelijkheden, zoals detailhandel, horeca (waaronder een hotel) en andere publieksintensieve functies.

Voor het programma op de begane grond is detailhandel hierbij economisch en qua aantrekkelijkheid de meest voor de hand liggende functie.

De laatste jaren is in de detailhandel een sterke tendens naar schaalvergroting waarneembaar. Bekende grote winkelketens, die zich in de stad willen vestigen of willen uitbreiden, zoeken winkelruimten met een metrage van veelal tussen de 1500 en 2000 m². Uit onderzoek blijkt dat dergelijke ketens erg gewild zijn bij de consument. Ze dragen bovendien bij aan de vitaliteit en het versterken de concurrentiepositie van de binnenstad ten opzichte van internetverkoop en perifere detailhandel. Ook blijken zelfstandige winkels te profiteren van de aanwezigheid van dergelijke grote ketens in de nabijheid. Het aanbod van grootschalige winkelpanden in de binnenstad van Groningen is op dit moment echter beperkt, vooral op A-locaties zoals de Grote Markt. De 'Structuurvisie Detailhandel 2011-2020' adviseert dan ook de schaalvergroting van winkels in de binnenstad te faciliteren.

Met het huidige bestemmingsplan blijkt dit onvoldoende mogelijk. Dit is met name het gevolg van de positionering van de doorgang van de Grote Markt naar de Nieuwe Markt. Deze is in het bestemmingsplan strak geregeld (door het vastleggen van de bestemming 'Verkeer – Verblijf' op de verbeelding). Hierdoor blijft er te weinig ruimte over om aansluitend op de passage het benodigde volume te realiseren. Aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook wenselijk. In verband hiermee is de voorliggende partiële herziening opgesteld.

Behalve een flexibeler regeling van de passage voorziet deze herziening in een beperkte vergroting van het bouwvlak van de bestemming 'Centrum' en een verruiming van de mogelijkheden voor terrassen. Met het oog hierop worden door middel van deze herziening ook de aangrenzende bestemmingsplannen 'Forum' en 'Regiotram - tracédelen I en II' partieel gewijzigd. Voor het overige voorziet deze herziening voornamelijk in regeltechnische wijzigingen.

Gezien de reikwijdte van de voorliggende partiële herziening zal slechts onderzoek plaatsvinden voor zover de herziening daartoe aanleiding geeft en wordt volstaan met een beperkte toelichting. Op de relevante onderzoeksaspecten wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2.

1.2 Begrenzing plangebied

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op het plangebied van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 november 2011. Dit gebied wordt globaal begrensd door de voorzijde van de nieuwe oostwand van de Grote Markt, het Martinikerkhof, de achterzijde van de oorspronkelijke oostwand en de Poelestraat. Tevens heeft de partiële herziening betrekking op het bestemmingsplan 'Regiotram – tracédelen I en II', vastgesteld op 18 juli 2012 en op een beperkt deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Forum', vastgesteld op 30 november 2011.



Plangebied

Hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten

2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van de drie deelbestemmingsplannen voor het project Grote Markt-Oostzijde heeft een milieueffectrapportage plaatsgevonden¹. In het kader van deze m.e.r. zijn verschillende deelonderzoeken uitgevoerd. Gezien de beperkte reikwijdte voor de voorliggende partiële herziening en het feit dat de uitgevoerde onderzoeken nog van tamelijk recente datum zijn, wordt volstaan met de bestaande onderzoeksgegevens en zal slechts nieuw onderzoek worden verricht, voor zover de partiële herziening daartoe aanleiding geeft. Dit betreft met name een onderzoek naar de windeffecten, omdat de beoogde wijzigingen mogelijk van invloed zijn op de uitkomsten van het bestaande windonderzoek. Op de resultaten van dit onderzoek wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

2.2 Windeffecten

Door DGMR is aanvullend windonderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoek zijn beschreven in het rapport 'Groninger Forum, klimaatonderzoek doorgang Oostwand', d.d. 14 februari 2014, rapportnummer B.2007.3023.47.R001. Dit is een vervolg op het onderzoek dat eerder is uitgevoerd naar de gevolgen voor voor een beoordeling van het windklimaat van het Groninger Forum (verwezen wordt naar het 'Groninger Forum, Windklimaatonderzoek' d.d. 6 juni 2008, nummer B.2007.3023.01.R001). Dit windhinderonderzoek is verricht ten behoeve van de milieueffectrapportage, die met het oog op de bestemmingsplannen voor het project Grote Markt-oostzijde heeft plaatsgevonden, en was gebaseerd op het Voorlopig Ontwerp van het Groninger Forum. Het onderzoek is door Peutz aan een contra-expertise onderworpen, waarbij is geconcludeerd dat de beoordeling van het windklimaat conform de NEN 8100 door DGMR goed is uitgevoerd.

Een aantal jaren geleden is het onderzoek geactualiseerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport 'Groninger Forum, Windklimaatonderzoek' van 26 maart 2012, nummer B.2007.3023.36.R001: Het onderzoeksgebied is daarbij uitgebreid. Niet alleen rond het Groninger Forum, de Nieuwe Markt en de Oostwand zijn metingen uitgevoerd, maar ook op de Grote Markt. Het doel hiervan was om, naast een update van het model, het windklimaat op de Grote Markt te kunnen vergelijken met het windklimaat op de Nieuwe Markt.

In het nieuwe onderzoek is nagegaan of en in hoeverre een anders gesitueerde en vormgegeven passage in de oostwand tot windhinder of windgevaar leidt. Hierbij zijn een vijftal modellen aan een beoordeling onderworpen: een doorgang links, aansluitend op de nieuwbouw van Vindicat, zonder overbouw, een doorgang links met een overbouw met een hoogte van 4,60 meter, een niet-overbouwde doorgang rechts, aansluitend op de hoekbebouwing aan de zijde van de Oosterstraat, een doorgang rechts met een overbouw met een hoogte van 4,60 meter en een niet-overbouwde doorgang van de Poelestraat naar de Nieuwe Markt. Deze vijf configuraties zijn gemeten in de windtunnel.

Uit het onderzoek blijkt dat de gevolgen voor windhinder relatief klein zijn. Een verplaatsing van de doorgang in de oostwand zal het windklimaat op de Nieuwe Markt, de Popkensstraat en de achterkant van de Poelestraat niet wezenlijk veranderen. Ook de invloed op de terrassen langs de Oostwand aan de kant van de Grote Markt is klein. De overige gebieden liggen te ver weg en de plaats van de passage heeft hier geen enkele invloed op.

¹ De noodzaak van een m.e.r.-procedure vloeide voort uit de bouw van het Groninger Forum. Volgens het ten tijde van de voorbereiding van de drie deelbestemmingsplannen geldende Besluit milieu-effectrapportage bestond de verplichting een milieueffectrapport op te stellen wanneer een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan, voorzorg in de aanleg van een recreatieve of toeristische voorziening met een bezoekersaantal van 500.000 of meer per jaar. Deze m.e.r.-plicht is met de inwerkingtreding van het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage op 1 april 2011 vervallen.

De resultaten tonen aan dat de twee varianten met een doorgang van 4,60 meter hoog tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt een lichte verslechtering van het windklimaat tot gevolg hebben ten opzichte van de uitgangssituatie op de Nieuwe Markt. Ook de doorgang tussen de Poelestraat en de Nieuwe Markt geeft een lichte verslechtering van het windklimaat op de Nieuwe Markt. De doorgangen over de gehele hoogte tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt geven geen wijzigingen in het windklimaat op de Nieuwe Markt.

Voor alle configuraties geldt dat er geen sprake is van windgevaar of beperkt risico op maaiveldniveau.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand', het bestemmingsplan 'Forum' en het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II'. Het bestaat uit een verbeelding, die de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' vervangt. Op de verbeelding van de partiële herziening is het plangebied van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' uitgebreid met een beperkt deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Forum', dat daarmee tevens een wijziging ondergaat. Voorts voorziet deze partiële herziening in een wijziging van enkele regels van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' en het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II'. De overige regels in deze plannen blijven van kracht.

3.2 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan herzien.

Naam	Vastgesteld	Onherroepelijk
Grote Markt-Oostwand	30-11-2011, nr. 8c	28-06-2012
Forum	30-11-2011, nr. 8c	28-06-2012
Regiotram – tracédelen I en II	18-07-2012, nr. 7e	30 januari 2013

3.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Artikel 1 bevat definities van de in dit plan gebruikte begrippen.

Artikel 2

In dit artikel zijn de wijzigingen opgenomen, die door middel van deze partiële herziening in de regels van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' worden aangebracht. Voor zover nodig worden deze in het onderstaande nader toegelicht.

Bestemming Centrum

Sublid 3.1.1, onder a (ondergrondse fietsenstalling)

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' is, zoals in paragraaf 3.1. werd opgemerkt, uitgebreid met een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Forum'. Dit betreft gronden, die in dat bestemmingsplan de bestemming 'Verblijf - Verblijf' hebben. Deze strook is bij het bouwvlak van de bestemming 'Centrum' getrokken. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' wordt aansluitend op de parkeergarage onder het Forum een fietsenkelder gerealiseerd. Met het oog hierop omvat deze bestemming tevens de functie ondergrondse fietsenstalling. Deze ondergrondse fietsenstalling wordt gebouwd tot op de plangrens van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' en het bestemmingsplan 'Forum'. Daarom is deze functie toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum'.

Sublid 3.1.1., onder b (regeling terrassen)

Aan het eerste lid van artikel 4 van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' wordt een nieuw onderdeel j toegevoegd, waarmee wordt geëxpliciteerd dat binnen de bestemming 'Centrum' tevens onder meer terrassen zijn toegestaan. Hiermee wordt met name beoogd gevelterrassen mogelijk te maken ten behoeve van horecabedrijven of de andere functies, die op grond van het eerste artikellid zijn toegelaten (zoals een studentensociëteit). De in onderdeel j genoemde functies zijn toelaatbaar voor zover zij niet conflicteren met onderdeel b van het nieuwe artikellid 4.5. Hierin wordt als gebruik strijdig met het bestemmingsplan aangemerkt het gebruik van de in de nieuwe oostwand te realiseren doorgang(en) voor de uitstalling van waren, als terras, als standplaats voor straathandel of voor de

opslag van voorwerpen, stoffen of materialen, niet noodzakelijk ten behoeve van het normale onderhoud van gronden en bouwwerken.

Bouwregels

Sublid 3.1.2, onder b (doorgangen)

In het geldende bestemmingsplan was de doorgang tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt geregeld door middel van de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Door middel van deze partiële herziening wordt deze bestemming vervangen door een flexibeler regeling, waarbij de ligging van de doorgang op de verbeelding niet exact is vastgelegd, maar door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding doorgang' een zoekruimte is aangegeven. In het nieuwe onderdeel b van artikel 4, sublid 4.2.2., van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' is voorgeschreven dat ter plaatse van deze aanduiding ten minste één doorgang dient te worden gerealiseerd om het verblijfsgebied aan de oostzijde van het bestemmingsvlak (de Nieuwe Markt) vanaf de Grote Markt te ontsluiten. De breedte van de doorgang dient minimaal 6 meter te bedragen. De doorgang mag niet worden overbouwd. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan onder voorwaarden afwijken (zie de toelichting hierna op sublid 3.1.4, onder b en c).

Sublid 3.1.2, onder d (maximale goot- en bouwhoogte)

In het geldende plan was voorgeschreven dat het maximum-aantal bouwlagen niet meer dan 5 meter mag bedragen, waarbij de hoogte van de voorgevel gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de dakrand c.q. het boeiboord niet meer mag bedragen dan 19,50 meter. Hiervan mocht worden afgeweken ten behoeve van een extra bouwlaag, mits deze ten opzichte van de voorgevel ten minste twee meter wordt teruggelegd en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 23 meter. De hoogte is thans geregeld door een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte vast te leggen van respectievelijk 20 en 23 meter. Als bovenbeëindiging is zowel een platte afdekking als kap toegestaan. De maximale hoogte van een platte afdekking is 20 meter (de toegestane maximum-goothoogte). Hiervan mag worden afgeweken ten behoeve van een extra, terug te leggen bouwlaag. De maximale bouwhoogte van deze extra (platte) laag bedraagt 23 meter. Met betrekking tot het terugleggen van de gevel van deze laag is verduidelijkt / aangescherpt dat deze eis geldt zowel ten aanzien van de voorgevel aan de zijde van de Grote Markt als ten aanzien van de voorgevel aan de Nieuwe Markt, evenals ten aanzien van de zijgevels. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ter zake is gehandhaafd. Overigens blijft op grond van het vigerende plan onverkort gelden dat de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 4,50 meter dient te bedragen.

Afwijken van de bouwregels

Sublid 3.1.4, onder b en c (afwijkingsbevoegdheid luchtbrug / overbouwde doorgang)

Aan artikel 4, lid 4.4, van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' wordt een nieuw onderdeel c en een nieuw onderdeel d toegevoegd, die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het verbod op overbouwen van een doorgang ten behoeve van een luchtbrug of een overbouwde doorgang (passage). Op grond van deze afwijkingsbevoegdheid kunnen een of meer luchtbruggen of overbouwde doorgangen worden toegestaan. Van de afwijkingsbevoegdheid voor een luchtbrug mag alleen gebruik worden gemaakt wanneer de hoogte van de luchtbrug minimaal twee bouwlagen of 8 meter bedraagt en de breedte maximaal 4 meter. De hoogte wordt gerekend vanaf peil tot de onderkant van de luchtbrug. Het begrip peil is verklaard in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' (artikel 1, onder 1.36). De afwijkingsbevoegdheid voor een overbouwde doorgang is gekoppeld aan de voorwaarde dat de breedte van de doorgang minimaal 6 meter dient te bedragen en de hoogte minimaal twee bouwlagen, waarbij ook in dit geval een maat van 8 meter (gerekend van peil tot de onderzijde van de overbouw) de absolute ondergrens is. Voorts is als voorwaarde gesteld dat de (stedenbouwkundige) uitgangspunten in de (sub)paragrafen 3.2.3 en 4.3 van het beeldkwaliteitsplan, met name met betrekking tot de inval van daglicht in een overbouwde doorgang, in acht dienen te worden genomen. Dit beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld en maakt als bijlage, behorende bij de afwijkingsbevoegdheid, deel uit van de regels.

Specifieke gebruiksregels

Sublid 3.1.5 (gebruik doorgang(en))

Zoals hiervoor opgemerkt stellen de bouwregels (het nieuwe onderdeel b van artikel 4, sublid 4.2.2) het realiseren van minimaal één doorgang tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt verplicht. Om te voorkomen dat de doorgangen later worden afgesloten of de doorgang (bijvoorbeeld voor hulpdiensten) wordt versperd, is aan artikel 4 van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' het nieuwe lid 4.5 toegevoegd. Volgens onderdeel a van lid 4.5 wordt als gebruik in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval gerekend het gebruik van bouwwerken zonder de instandhouding van de overeenkomstig artikel 4.2.2., onder b, gerealiseerde doorgang(en), waaronder in ieder geval wordt begrepen het afsluiten of afsluitbaar maken van de doorgangen. In aanvulling daarop bevat onderdeel b een verbod op het gebruik van deze doorgangen voor de uitstalling van waren, als terras, als standplaats voor straathandel of voor de opslag van voorwerpen, stoffen of materialen, niet noodzakelijk ten behoeve van het normale onderhoud van gronden en bouwwerken.

Bestemming Verkeer - Verblijf

Lid 3.2 (bestemmingsomschrijving)

In artikel 5, lid 5.1, onderdeel e, van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' wordt achter het woordje 'terrassen' de toevoeging 'ten behoeve van horecabedrijven' geschrapt. Hierdoor krijgt dit onderdeel een vergelijkbare redactie als het nieuwe onderdeel j van artikel 4, lid 4.1. Het exploiteren van een terras is hiermee niet langer beperkt tot enkel horecabedrijven.

Artikel 4

Bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II

In artikel 7, lid 7.1, onderdeel f, van het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II' wordt achter het woordje 'terrassen' de toevoeging 'ten behoeve van horecabedrijven' geschrapt. Hierdoor krijgt dit onderdeel een vergelijkbare redactie als het nieuwe onderdeel j van artikel 4, lid 4.1, en artikel 5, lid 5.1, onderdeel e, van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand'. Het exploiteren van een terras is hiermee niet langer beperkt tot enkel horecabedrijven.

Artikel 5

Relatie met het geldend bestemmingsplan

Dit artikel regelt de relatie met de regels van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' en het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II'. Voor zover de regels op grond van de artikelen 2 en 3 van de voorliggende partiële herziening niet worden gewijzigd, blijven de regels van deze bestemmingsplannen van kracht.

Artikel 6

Slotregel

Dit artikel bevat de citeerbepaling.

Hoofdstuk 4 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden aan:

1. de provincie Groningen;
2. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
3. de Commissie voor de Welstands- en Monumentenzorg;
4. de brandweer / veiligheidsregio;
5. N.V. Nederlandse Gasunie;
6. waterschap Hunze en Aa's;
7. N.V. Waterbedrijf Groningen;
8. KPN Telecom;
9. Enexis;
10. Ziggo.

Dit heeft geleid tot een aantal schriftelijke reacties, die hieronder zijn samengevat en, voor zover ze daartoe aanleiding geven, van commentaar voorzien.

Provincie Groningen

Inhoud reactie

Het bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding om opmerkingen te maken.

N.V. Nederlandse Gasunie

Inhoud reactie

Het plan ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding van de Gasunie. De Gasunie ziet dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen.

Waterschap Hunze en Aa's

Inhoud reactie

Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen.

Ziggo

Inhoud reactie

In deze fase van het bestemmingsplan is er voor Ziggo geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Veiligheidsregio Groningen

Inhoud reactie

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Onnen-Sauwerd. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze risicobron. Hierdoor moeten de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden onderzocht en verantwoord.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat zowel de bereikbaarheid als de bluswatervoorzieningen voldoende zijn. Het aspect bestrijdbaarheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Wel wordt geadviseerd om ervoor zorg te dragen dat de aanwezige bluswatervoorzieningen intact blijven tijdens de geplande nieuwbouw in het plangebied.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen en dat de mogelijkheden tot ontvluchting en alarmering voldoende zijn. Het aspect bestrijdbaarheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Wel wordt geadviseerd om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Commentaar

De ondergrondse infrastructuur is inmiddels aan de nieuwe situatie aangepast. De aanwezige bluswatervoorzieningen zullen dan ook geen wijzigingen meer ondergaan.

Waarschuwing van de bevolking via WAS en andere communicatiemiddelen vindt plaats door de veiligheidsregio.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Grote Markt-Oostzijde, die een sluitend resultaat kent.

Exploitatieplan

Verhaal van kosten als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vindt plaats via gronduitgifte. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de wet geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand' met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP536ParthrzGrMarO-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 het bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand:
het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand', vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen bij besluit van 30 november 2011, nummer 8c, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP470GroteMarktOos-oh01.gml met de bijbehorende regels.
- 1.4 bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II
het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II', vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen bij besluit van 18 juli 2012, onder nummer 7e, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP490RegiotramIen2-oh01.gml met de bijbehorende regels.
- 1.5 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplannen Grote Markt-Oostwand' met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP536ParthrzGrMarO-vg01.
- 1.6 technische ruimte:
ruimte voor het plaatsen van de apparatuur, noodzakelijk voor het functioneren van het bouwwerk, waaronder in ieder geval begrepen een meterruimte, een liftmachineruimte en een stookruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Herziening regels

Artikel 3 Bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand

De regels van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

3.1 Centrum

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

Artikel 4, lid 4.1, wordt als volgt gewijzigd:

- a. ingevoegd wordt een nieuw onderdeel i, luidende: een ondergrondse fietsenstalling;
- b. ingevoegd wordt een nieuw onderdeel j, luidende: terrassen, warenmarkten en evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.5, onder b;
- c. in onderdeel j, worden onder verlettering van dit onderdeel tot l, de woorden 'waaronder fietsstallingsvoorzieningen' geschrapt.

3.1.2 Bouwregels

Artikel 4, sublid 4.2.2, wordt als volgt gewijzigd:

- a. onderdeel b wordt geschrapt;
- b. ingevoegd wordt een nieuw onderdeel b, luidende: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding doorgang' dient vanaf de Grote Markt ter ontsluiting van het verblijfsgebied aan de oostzijde van het bestemmingsvlak (de Nieuwe Markt) ten minste één doorgang te worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de breedte van een doorgang minimaal 6 meter dient te bedragen;
 2. overbouwing van de doorgang niet is toegestaan;
- c. onderdeel c komt te luiden: ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding overbouwing' dienen de gronden tussen peil en de derde bouwlaag onbebouwd te blijven, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen, zoals pilaren;
- d. onderdeel d wordt vervangen door de volgende bepaling: de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximum - goothoogte en - bouwhoogte;
- e. ingevoegd wordt een nieuw onderdeel e, luidende: de gebouwen mogen met een kap worden afgedekt, mits de dakhelling minimaal 45° en maximaal 60° bedraagt;
- f. het bestaande onderdeel e wordt verletterd tot onderdeel f en kot te luiden: van de maximum – goothoogte mag worden afgeweken ten behoeve van een extra bouwlaag, mits deze ten opzichte van de gevels van de onderliggende bouwlaag ten minste twee meter wordt teruggelegd en met inachtneming van de maximale bouwhoogte;
- g. de onderdelen g en h worden geschrapt.

3.1.3 Nadere eisen

In artikel 4, vervalt sublid 4.3.2, en worden de aanduiding sublid 4.3.1 en de kop < Algemeen > geschrapt.

3.1.4 Afwijken van de bouwregels

Artikel 4, lid 4.4, wordt als volgt gewijzigd:

- a. onderdeel c wordt geschrapt;
- b. ingevoegd wordt een nieuw onderdeel c, luidende:

sublid 4.2.2, onder b, onder 2, ten behoeve van een luchtbrug, mits:

 1. de hoogte van de luchtbrug minimaal twee bouwlagen bedraagt, met dien verstande dat de hoogte, gerekend vanaf peil tot aan de onderzijde van de luchtbrug, in geen geval minder dan 8 meter mag bedragen;
 2. de breedte van een luchtbrug niet meer dan 4 meter bedraagt;

- c. ingevoegd wordt een nieuw onderdeel d, luidende: sublid 4.2.2, onder b, onder 2, ten behoeve van een overbouwde doorgang,
 - 1. mits:de breedte van de doorgang minimaal 6 meter bedraagt;
 - 2. de hoogte van de onderdoorgang minimaal twee bouwlagen bedraagt, met dien verstande dat de hoogte, gerekend vanaf peil tot aan de onderzijde van de overbouwning, in geen geval minder dan 8 meter mag bedragen;
 - 3. de (stedenbouwkundige) uitgangspunten in de (sub)paragrafen 3.2.3 en 4.3 van het beeldkwaliteitsplan, met name met betrekking tot de inval van daglicht in een overbouwde doorgang, zoals opgenomen in de bijlage van deze regels, in acht worden genomen;
- d. onderdeel c wordt verletterd tot onderdeel e en komt te luiden: sublid 4.2.2, onder f, ten aanzien van het terugleggen van de extra bouwlaag met dien verstande dat de extra bouwlaag tot minder dan 2 meter uit de gevel van de onderliggende bouwlaag dan wel in de gevellijn van de onderliggende bouwlaag mag worden geplaatst;
- e. ingevoegd wordt een nieuw onderdeel f, luidende: sublid 4.2.2., onder d, ten aanzien van de maximale bouwhoogte ten behoeve technische ruimten, zoals een liftmachineruimte of een luchtbehandelingsruimte, of reclame-uitingen met ten hoogste 3 meter;
- f. het bestaande onderdeel e wordt verletterd tot onderdeel g;
- g. het bestaande onderdeel f wordt geschrapt.

3.1.5 Specifieke gebruiksregels

In artikel 4 wordt, onder verlettering van de leden 4.5 en 4.6 tot de leden 4.6 en 4.7 een nieuw lid 4.5 (Specifieke gebruiksregels) ingevoegd, luidende:

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bouwwerken zonder de instandhouding van de overeenkomstig sublid 4.2.2, onder b, gerealiseerde doorgang(en), waaronder in ieder geval wordt begrepen het afsluiten of afsluitbaar maken van de doorgangen;
- b. het gebruik van de overeenkomstig artikel 4.2.2, onder c, gerealiseerde doorgang(en) voor de uitstalling van waren, als terras, als standplaats voor straathandel of voor de opslag van voorwerpen, stoffen of materialen, niet noodzakelijk ten behoeve van het normale onderhoud van gronden en bouwwerken.

3.2 Verkeer - Verblijf

In artikel 5.1, onder e, worden de woorden 'ten behoeve van horecabedrijven' geschrapt.

Artikel 4 Bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II

Artikel 7, lid 7.1, onder f, van de regels van het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II' worden de woorden' ten behoeve van horecabedrijven' geschrapt.

Artikel 5 Relatie met het geldend bestemmingsplan

Voor zover niet anders bepaald in de artikelen 2 en 3 blijven de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' en de het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II' onverminderd van kracht.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand'.

Bijlagen bij de regels

**Bijlage 1
onder c)**

Beeldkwaliteitsplan (bijlage behorende bij artikel 3, sublid 3.1.4,