

Gewijzigd raadsvoorstel



Onderwerp Vaststelling 'Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde'
Registratienr. 4517616 Steller/telnr. E. Dijkhuis/ J. Dallinga / 367 8297/7267 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de "Nota reacties en commentaar Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde";
- II. de "Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde" vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijziging aan te brengen dat op de digitale verbeelding in het middelste bestemmingsvlak 'Centrum' een vloerindex van 3,2 wordt aangegeven;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Door middel van dit voorstel vragen wij uw raad het bestemmingsplan "Partiële herziening Poelestraat-achterzijde" vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 23 september 2014



4639028

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Met onze brieven van 20 februari 2014, kenmerk RO14.4166523 en 21 mei 2014, kenmerk 4367850, (aangehecht) informeerden wij u over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt oostwand". Aanleiding voor deze bestemmingsplanwijziging is de herontwikkeling van de locatie rondom de ingang van de voormalige Naberspassage aan de Poelestraat. Deze herontwikkeling is onderdeel van de plannen om de nieuwe gevelwand van de Nieuwe Markt zuidzijde gestalte te geven. Het is de bedoeling om op de plek van de twee bestaande panden aan weerszijden van de ingang een groter volume te maken. Net als de bestaande panden wordt hierbij gedacht aan een invulling met horeca. Het nieuwe pand bestaat (vooralsnog) uit twee lagen en krijgt een gezicht naar zowel de Nieuwe Markt als de Poelestraat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen en naar aanleiding hiervan zijn drie zienswijzen ingediend. Wij gaan hierop in het vervolg van dit voorstel nader in.

Kader

Artikel 3.1 en 3.8 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

Argumenten en afwegingen

Wijzigingen bestemmingsplan

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan nodig.

Horeca verdieping: volgens het geldende plan is horeca in de beide panden rondom voormalige passage bij recht uitsluitend op de begane grond toegestaan. De partiële herziening maakt dit ook mogelijk op de eerste verdieping.

Aantal bouwlagen: volgens het huidige bestemmingsplan is een maximum van 4 bouwlagen (zijde Poelestraat) of 3 bouwlagen (zijde Nieuwe Markt) voorgeschreven en een minimum van 3 bouwlagen. In de partiële herziening wordt het maximaal aantal bouwlagen gehandhaafd op vier, maar wordt het minimum verlaagd tot 2 bouwlagen.

Hoogte bouwlaag: volgens het geldende plan mag de hoogte van de eerste bouwlaag niet meer bedragen dan 4,50 meter en van de overige bouwlagen niet meer dan 3,50 meter. Volgens de partiële herziening mag de hoogte van de eerste en tweede bouwlaag niet meer bedragen dan 6,00 meter en van de overige bouwlagen niet meer dan 3,50 meter.

De wijziging van het bestemmingsplan is tevens aanleiding om de mogelijkheden om van detailhandel/ een niet-horecafunctie om te schakelen naar horeca te verruimen. Dit maakt verschuiving van functies en de mogelijkheden voor herplaatsing van de bestaande horeca eenvoudiger en kan een bijdrage leveren aan het voorkomen of oplossen van leegstand.

Zienswijzen

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 juni tot en met 15 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij uw gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door: een bewoner van het Damsterdiep (hierna: [indiener 1]), de Groningen City Club / MKB Nederland Noord (hierna: GCC / MKB), de exploitant van een horecabedrijf uit de Poelestraat (hierna: [indiener 3]) en de Provinciale commissie van de Bond Heemschut, de Stichting Vrienden van de Stad Groningen, de buurtvereniging A-kwartier en de Bewonersorganisatie Binnenstad Oost (hierna: de Bond Heemschut c.s.). De zienswijzen zijn tijdig ingediend en kunnen in beschouwing worden genomen.

Samenvatting en standpuntbepaling

De zienswijzen van [indiener 1] hebben betrekking op het ontbreken van een bouwaanduiding op de digitale verbeelding (plankaart).

GCC/MKB geeft in zijn zienswijze onder meer aan het eens te zijn met de voorkeur voor daghoreca, maar vraagt zich wel af of daaraan met de beoogde invulling rondom de voormalige Naberpassage aan de Poelestraat wordt voldaan. Het volledig vullen van het Poeleplein met horeca, die overdag en 's avonds open is, heeft de steun van GCC / MKB. Wel pleiten beide organisaties ervoor om in de toekomst andere invullingen, bijvoorbeeld detailhandel, mogelijk te blijven maken, zodat op snel veranderende marktomstandigheden kan worden ingespeeld. Ook de verhoging van de hoogte van de eerste en tweede bouwlaag naar zes meter wordt gesteund.

[Indiener 3] heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan, omdat als gevolg van de herontwikkeling van de locatie rondom de voormalige passage zijn horecabedrijf, café "t Vaatje", moet verdwijnen.

De Bond Heemschut c.s. stellen de vraag waarom de partiële herziening niet is meegenomen bij het bestemmingsplan Binnenstad. Daarnaast maken ze bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte en hebben ze een aantal opmerkingen of vragen over de regels en verbeelding (kaart) van het bestemmingsplan.

De zienswijze van [indiener 1] is terecht en geeft aanleiding tot aanpassing van de digitale versie van de verbeelding (opnemen van de ontbrekende bouwaanduiding).

Naar aanleiding van de zienswijzen van GCC / MKB merken wij op, dat de partiële herziening de mogelijkheden voor horeca in het plangebied verruimt. Dit betekent dat de planologische beperkingen voor horecavestiging rondom het Poeleplein worden weggenomen. Het is inderdaad onze voorkeur dat de geboden ruimte zoveel mogelijk wordt ingevuld met horecabedrijven, die ook overdag geopend zijn. Het bedrijf dat interesse heeft getoond voor de locatie rondom de voormalige Naberpassage, is een restaurant dat zich ook op het dagpubliek richt. Het bestemmingsplan biedt overigens de mogelijkheid om te wisselen naar een andere functie, met name detailhandel, publieksgerichte dienstverlening (zoals een bank met een baliefunctie of reisbureau) en cultuur en ontspanning.

Met betrekking tot de zienswijzen van [indiener 3] merken wij het volgende op. Om het benodigde volume te kunnen realiseren is het onvermijdelijk dat beide horecapanden rondom de voormalige passage (restaurant "Hasret" en café "t Vaatje") worden gesloopt. Omdat wij er destijds al rekening mee hielden dat beide panden wellicht nodig zouden kunnen zijn voor de ontwikkeling van de Nieuwe Markt zuidzijde, heeft de gemeente ze tijdelijk (voor de duur van 5 jaar) verhuurd. Voor deze tijdelijke huurovereenkomst is toestemming verkregen van de kantonrechter. De huurder heeft vervolgens een onderhuurovereenkomst gesloten met [indiener 3]. De onderhuurder is destijds door de gemeente geïnformeerd over de tijdelijkheid van de huur. De gemeente zal in goed overleg met betrokken partijen trachten in de omgeving een nieuwe locatie voor beide horecabedrijven te vinden.

Met betrekking tot de vraag van de Bond Heemschut c.s. waarom er niet voor is gekozen de herziening te betrekken bij het bestemmingsplan Binnenstad merken wij op dat met de partiële herziening slechts een wijziging van enkele planregels wordt beoogd van een van destijds door uw raad vastgestelde deelbestemmingsplannen voor de Grote Markt oostzijde. Aanleiding voor een integrale herziening van het geldende bestemmingsplan is er niet. Ook al omwille van de tijd is daarom besloten tot een aparte procedure. Wat betreft de toegestane bouwhoogte wijzen wij erop, dat het toegestane maximaal aantal bouwlagen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet is gewijzigd. Wel maakt de partiële herziening het, zoals hiervoor is aangegeven, mogelijk de begane grond en de eerste verdieping iets hoger te maken (maximaal 6 meter).

Voor een meer uitgebreide samenvatting en beantwoording verwijzen wij naar de Nota reacties en commentaar, die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor de planontwikkeling van de Grote Markt oostzijde zijn in de afgelopen jaren verschillende inspraak- en participatietrajecten gevolgd. Gezien de beperkte reikwijdte van de voorliggende partiële herziening is besloten vooraf geen inspraakprocedure meer te voeren, maar te volstaan met de wettelijke zienswijzenprocedure. Dit heeft, zoals hiervoor is aangegeven, drie reacties opgeleverd.

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

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal op de voorgeschreven wijze worden bekend gemaakt en ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan een belanghebbende 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 voorziening 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

Nota reacties en commentaar

Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde' is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De kennisgeving van het ontwerp is geplaatst in de Groninger Gezinsbode van 3 juni 2014, de Staatscourant van 3 juni 2014 en op die datum op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan. 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.

Reacties

De volgende personen / organisaties hebben op het bestemmingsplan gereageerd:

1. [indiener 1], bij elektronisch bericht gedateerd en ontvangen op 7 juli 2014;
2. de Groningen City Club / MKB Nederland Noord (hierna: GCC / MKB), p/a postbus 363, 9700 AJ Groningen, bij brief d.d. 10 juli 2014, ingekomen 11 juli 2014;
3. [indiener 3], bij brief d.d. 9 juli 2014, ingekomen 15 juli 2014;
4. De Provinciale commissie van de Bond Heemschut, de Stichting Vrienden van de Stad Groningen, de buurtvereniging A-kwartier en de Bewonersorganisatie Binnenstad Oost (hierna: de Bond Heemschut c.s.), bij per email gezonden brief d.d. 4 juli 2014, ingekomen 4 juli 2014.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni tot en met 15 juli 2014 ter inzage gelegen. In de kennisgeving, bedoeld in artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), is vermeld dat gedurende deze termijn iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij de gemeenteraad. Daarbij is medegedeeld dat het tevens mogelijk is een zienswijze online in te dienen via de website gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan.

De zienswijzen genoemd onder de nummers 1 tot en met 3 zijn tijdig – schriftelijk of online – ingediend. Ze kunnen dan ook in beschouwing worden genomen.

De zienswijze van de Bond Heemschut c.s. is echter niet per brief of online ingediend – via gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan – maar gestuurd naar een e-mailadres van de griffie.

Volgens artikel 2:15, eerste lid, Awb kan een bericht elektronisch naar een bestuursorgaan worden verzonden, voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. Het bestuursorgaan kan nadere eisen stellen aan het gebruik van de elektronische weg.

Bij besluit van 18 februari 2013, nummer RO13.3471290, heeft ons college besloten het online indienen van zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplannen via gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan open te stellen.

De wijze van indiening van de zienswijze van de Bond Heemschut c.s. voldoet dus niet aan de eisen, die ons college heeft gesteld aan het gebruik van de elektronische weg.

Echter is verzuimd om de indieners van de zienswijze de gelegenheid te bieden dit verzuim te herstellen.

Nu de zienswijze wel tijdig is verzonden, kan de niet-correcte elektronische indiening de Bond Heemschut c.s. dan ook niet worden tegengeworpen. De zienswijze kan dus in beschouwing worden genomen.

Samenvatting reacties en beantwoording

reactie		standpunt burgemeester en wethouders
1.	[indiener 1]	
	[Indiener 1]wijst erop dat op de digitale plankaart, in tegenstelling tot de PDF-versie van de verbeelding, de vloerindex van 3,2 ontbreekt voor enkele panden aan de Poelestraat. Volgens haar is sprake van een ommissie. De enige wijziging voor de betrokken panden zou volgens de toelichting het verwijderen van de detailhandelsbestemming moeten zijn.	De opmerking is terecht. Door een technische oorzaak is de vloerindex wel op de analoge versie van de verbeelding, maar niet op de digitale versie terecht gekomen. In het ter vaststelling voorliggend bestemmingsplan is dit gebrek hersteld. De zienswijze kan derhalve worden overgenomen.
2.	GCC / MKB	
a.	Het verbaast GCC / MKB dat het bestemmingsplan als apart bestemmingsplan is voorgelegd. Gezien de samenhang met de 'Partiële herziening Grote Markt-Oostwand' en het 'Beeldkwaliteitsplan Grote Markt-Oostwand', waarover tot halverwege mei j.l. een zienswijzenprocedure liep, zou het veel logischer zijn geweest als beide bestemmingsplannen in dezelfde periode ter inzage hadden gelegen.	We vinden de reactie begrijpelijk. Echter, de beide partiële herzieningen vinden hun aanleiding in wensen vanuit de markt, die op zich los van elkaar staan. Toen de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' werd opgestart, was nog niet bekend dat een mogelijk bouwplan voor de invulling van de locatie rondom de voormalige Naberpassage aan de Poelestraat ook tot een herziening van het bestemmingsplan zou moeten leiden. Met het oog op de voortgang van de verschillende deelprojecten is besloten met de procedure voor de 'Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand' niet te wachten totdat ook de 'Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde' in procedure kon worden gebracht.
b.	GCC / MKB is het eens met de voorkeur om daghoreca te faciliteren op de locatie rondom de voormalige Naberpassage en op de overige te wijzigen locaties in de straat. Echter, de genoemde partij gaat een restaurantfunctie uitoefenen. Tenzij dit ook een dagrestaurant inhoudt wordt aan de wens tot daghoreca op deze locatie niet voldaan.	De partij, die interesse heeft getoond voor de locatie rondom de voormalige Naberpassage aan de Poelestraat, exploiteert een restaurant dat zich zowel op het dag- als avondpubliek richt. Wij achten dit daarom, omdat deze horecafunctie bijdraagt aan levendigheid in de avonduren alsook overdag, een heel geschikte invulling.
c.	Het volledig vullen van het Poeleplein met horeca is aan te bevelen omdat horeca hier nu al de dominante factor is, zowel avondhoreca als horeca die ook overdag open is. Detailhandel in zowel de Poelestraat als met name de aansluitende straat, Nieuweweg, blijft daardoor levensvatbaar. Om deze levensvatbaarheid in stand te houden is horeca daarom wel een goede optie, echter alleen als hier ook echt daghoreca komt (die overigens ook tevens avondhoreca kan zijn).	Wij onderschrijven dit. Het bestemmingsplan maakt in de Poelestraat horecavestigingen mogelijk, die zowel overdag als 's avonds open kunnen zijn.
d.	GCC / MKB ziet graag dat de bestemming op de panden in de toekomst andere invullingen, bijvoorbeeld detailhandel, mogelijk blijft maken, zodat ook op langere termijn snel op veranderende marktomstandigheden ingespeeld kan worden. Bovendien is een duidelijke visie nodig op moge-	De toegekende bestemming 'Centrum' laat de volgende functies toe: detailhandel, horeca (horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3), publieksgerichte dienstverlening (zoals een bank met een baliefunctie of reisbureau) en cultuur en ontspanning. Deze functies zijn in

	<p>lijk negatieve effecten voor de binnenstad door het toevoegen van extra vierkante meters, aangezien zowel qua detailhandel als horeca en dienstverlening de binnenstad reeds (te) veel capaciteit heeft. Daarom moeten de extra toegevoegde horecameters toekomstbestendig zijn, dat wil zeggen zij moeten de ruimtelijk-economische structuur van de binnenstad versterken, nu en ook in de toekomst.</p>	<p>principe alleen toegestaan op de begane grond (met uitzondering van de ontwikkellocatie rondom de voormalige passage, waar horeca ook op de verdieping mogelijk is). Tussen deze functies kan vrij worden gewisseld. Daarnaast zijn op de verdiepingen wonen, maatschappelijke dienstverlening en kantoren toegestaan. Het bestemmingsplan biedt volgens ons dus voldoende ruimte voor aanpassing aan bewegingen in de markt. Met betrekking tot de door GCC / MKB gesignaleerde overcapaciteit kunnen wij in algemene zin onderschrijven, dat deze zich in de binnenstad in bepaalde sectoren voor doet of dreigt te doen. Dit speelt met name in de detailhandel, waar sprake is van krimp, onder meer als gevolg van toenemende internetbestedingen. Dit is voor ons reden om in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad vrije vestiging van detailhandel te beperken tot de straten, die behoren tot het kernwinkelgebied. Verder zien ook wij graag dat toevoegingen in de horecasector tot een kwaliteitsverbetering leiden. Dat is iets dat wij ook met het voorliggende bestemmingsplan beogen te bereiken. Het is uiteraard aan de markt om hieraan invulling te geven.</p>
e.	<p>De panden 9-15 tot en met 14-18 inclusief de daartussen gelegen voormalige Naberpassage krijgen volgens het bestemmingsplan een bouwhoogte voor de eerste twee bouwlagen van zes meter en de derde en vierde (alleen voorzijde) een bouwlaag van 3,50 meter in plaats van tweemaal 4,50 meter plus tweemaal 3,50 meter. GCC / MKB heeft geen bezwaar tegen deze wijziging, omdat het aansluit bij de hoogte van de overige panden in de straat.</p>	<p>Wij verwelkomen deze steun.</p>
f.	<p>GCC / MKB blijft van mening dat de herontwikkeling van het gebied rond het Groninger Forum kansen voor ondernemers biedt doordat extra loopstromen in de binnenstad ontstaan, zowel in de direct omliggende straten als in de straten die daarop aansluiten. De herziening van het bestemmingsplan dient deze ontwikkeling te ondersteunen. GCC / MKB hoopt met haar inspraak hier opnieuw een steentje aan bij te kunnen dragen.</p>	<p>Wij onderschrijven dit. Wij beogen met dit bestemmingsplan niet alleen een aantrekkelijke pleinwand aan de Nieuwe Markt-zuidzijde, maar ook een verbeterimpuls voor de Poelestraat.</p>
3.	<p>[indiener 3]</p>	
a.	<p>[Indiener 3] maakt bezwaar tegen de 'Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde', specifiek tegen het feit dat er twee zelfstandige ondernemers moeten verdwijnen om ruimte te bieden aan één grote partij die kan gaan beschikken over twee keer 500 m2.</p>	<p>Door de realisering van een groter horeca-object wordt ingespeeld op ontwikkelingen in de markt. Grotere horeca-objecten zijn vrijwel niet voorhanden en de horeca-formule in het nieuwe pand sluit functioneel goed aan op de bestaande horeca in de Poelestraat en de te verwachten horeca in het Groninger Forum en kan als trekker fungeren voor het gebied. De gemeente vindt overigens niet dat de</p>

		bestaande horecavestigingen, restaurant 'Hasret' en café 't Vaatje', moeten verdwijnen en zoekt naar mogelijkheden voor verplaatsing in de omgeving. Dit zal leiden tot een betere situatie voor beide ondernemers, aangezien hun bedrijfsvoering zal worden beperkt door de herontwikkeling van de achterzijde. 'Hasret' verliest zijn tijdelijke magazijn en de bieropslag van 't Vaatje' dient te worden verplaatst. Deze beide noodzakelijke ingrepen staan los van de eventuele komst van een nieuwe grote partij.
b.	Daarnaast vindt hij het onbegrijpelijk dat er een flink aantal vierkante meters horeca bij gaat komen terwijl er meerdere horecapanden in de Poelestraat leeg staan. Ook in het Forum zal nog meer horeca komen.	De gemeente ziet horeca als één van de mogelijkheden om aantrekkelijke pleinwanden te vormen aan de Nieuwe Markt. Gevestigde horecaondernemers in de Poelestraat kunnen hiervan profiteren, door hun zaak door te trekken naar de Nieuwe Markt en ook aan deze zijde een entree te maken. Dit hebben enkele horecaondernemers inmiddels ook gedaan. Horeca in het Forum zal een positieve invloed hebben op de bezoekersstromen naar dit gebouw. Ook daarvan zal de omgeving mee profiteren. De plannen voor horeca op en rondom de Nieuwe Markt zijn overigens niet nieuw; deze mogelijkheden vloeien voort uit eerder genomen besluiten, met name de vastgestelde bestemmingsplannen 'Grote Markt', 'Forum' en 'Poellestraat-achterzijde'. Het voorliggende bestemmingsplan brengt daarin geen wijziging. Wel hopen wij met het voorliggende bestemmingsplan nog meer een bijdrage te kunnen verlenen aan het versterken van de horeca in de Poellestraat. Wij zijn het ermee eens dat enkel de toevoeging van meer vierkante meters hiervoor geen oplossing biedt, maar dat deze moet worden gezocht in kwaliteit, een uitbreiding van de daghoreca en onderscheidende concepten.
c.	Tevens zal het voor de huidige ondernemers in de buurt niet makkelijker worden het hoofd boven water te houden, laat staan een boterham te verdienen als een grote partij zijn intrek daar neemt. Huurprijzen zijn voor veel ondernemers als zeer fors en de marges zeer laag. Nog meer horecavierkantemeters zal daarop absoluut geen positieve uitwerking hebben.	Zie onder b.
d.	[Indiener 3] is sinds 1998 pachter / eigenaar van café 't Vaatje'. Hij had pachtrechten, die doorliepen tot 1 januari 2017. Door het faillissement van de vorige eigenaar zijn deze vervallen. De gemeente Groningen, de huidige eigenaar, laat weten alleen een huurcontract aan te willen gaan voor 5 jaar, dit met het oog op de Forum-ontwikkelingen.	Er is door het faillissement geen nieuwe eigendomssituatie ontstaan. De gemeente verhuurde de panden aan een derde partij, die een van de panden onderverhuurde aan [indiener 3]. Na het faillissement van deze partij heeft de gemeente de bestaande huur-overeenkomst beëindigd en de panden ver-

	Voor hem was er geen andere optie deze voorwaarde te aanvaarden of 't Vaatje' zou aan een andere partij worden verkocht.	huurd aan een nieuwe huurder. [Indiener 3] heeft een onderhuurovereenkomst gesloten met een van deze huurders. Formeel heeft de gemeente dus geen huurrelatie met [indiener 3]. Vanwege de op handen zijnde herontwikkeling wilde de gemeente Groningen met de nieuwe huurders alleen een huurcontract aangaan voor bepaalde tijd (maximaal 5 jaar), waarvoor toestemming is gevraagd en verkregen van de kantonrechter. [Indiener 3] is hierover bij het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst door de gemeente geïnformeerd.
e.	Tot begin oktober 2013 was het nog steeds de bedoeling dat 't Vaatje' zou blijven bestaan en dat er alleen, per 1 januari 2015, voor het bierhokje, dat achter tegen 't Vaatje' aanzit, een oplossing gevonden moet worden, aangezien de gemeente over deze ruimte moet beschikken. De achterzijde van 't Vaatje' zou immers een nieuwe aanblik krijgen, grenzend aan het Forum.	[Indiener 3] was, zoals hiervoor is opgemerkt, bekend met de tijdelijkheid van de huurovereenkomst tussen de gemeente en zijn verhuurder. Er zijn bij de huurders en onderhuurder door de gemeente geen verwachtingen gewekt over de voortzetting van de huur na datum van expireren van het huurcontract. De gemeente is van mening dat in goed overleg met alle betrokken partijen een aanvaardbaar alternatief in het gebied kan worden gevonden, waarbij het gebied aantrekkelijker wordt en de leegstand wordt teruggedrongen.
4.	de Bond Heemschut c.s.	
a.	De Bond Heemschut c.s. stellen allereerst de vraag waarom het bestemmingsplan voor de voor- en achterzijde van de Poelestraat niet gelijkgeschakeld wordt met het ontwerpbestemmingplan Binnenstad. De oostzijde van de straat maakt ook deel uit van dat bestemmingsplan. Het ligt voor de hand om bij het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad, dat meer bescherming biedt aan de cultuurhistorische waarden van de binnenstad, ook de westzijde van de Poelestraat te betrekken.	Er is bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad bewust voor gekozen het plangebied Grote Markt-oostzijde buiten dat bestemmingsplan te laten. Voor dat gebied zijn nog recentelijk drie deelbestemmingsplannen vastgesteld. Het opnemen van het plangebied van deze bestemmingsplannen in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad zou alleen maar leiden tot een herhaling van de discussie rondom de aan de Grote Markt-oostzijde beoogde ontwikkelingen. Bij het nu ter besluitvorming voorliggende bestemmingsplan gaat het slechts om een wijziging op onderdelen van een van de destijds vastgestelde deelbestemmingsplannen. Reden voor een integrale herziening is er inhoudelijk niet. Bovendien zou het meenemen van de partiële herziening in het bestemmingsplan voor de binnenstad, gezien de langere proceduretijd van dat bestemmingsplan – het zal volgens planning later ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd – het risico van vertraging bij de plantonwikkeling Grote Markt-oostzijde in zich houden. Zie voorts de beantwoording bij 2a.
b.	Indieners vinden de bouwregels van het bestemmingsplan onduidelijk. Zij vragen zich af of deze alleen gelden voor de panden rondom de voormali-	Wij zijn niet van mening dat de regels onduidelijk zijn. De wijzigingen gelden voor alle percelen, die op de verbeelding zijn

	ge passage of voor alle panden, die op de verbeelding zijn aangegeven.	aangegeven, voor zover niet anders bepaald. Dit geldt onder meer voor het minimum aantal bouwlagen voor de percelen rondom de voormalige passage. Ook enkele andere gebruiks- of afwijkingsregels zijn specifiek voor een bepaald perceel(sgedeelte). Ze zijn van toepassing voor zover op de verbeelding een bepaalde aanduiding voorkomt.
c.	De Bond Heemschut c.s. wijzen erop dat een van de panden in het plangebied een gemeentelijk monument is. Voor dat pand kan de maximale hoogte van 6 meter voor de eerste en tweede bouwlaag dus niet gelden.	Het bestemmingsplan laat onverlet dat er uit hoofde van andere wet- en regelgeving, in dit geval de Monumentenwet 1988, ook beperkingen kunnen gelden. In dit geval gaat het om een toegelaten <i>maximale</i> hoogte.
d.	De Bond Heemschut c.s. kunnen zich niet verenigen met de toegestane bouwhoogte. Met het aantal bouwlagen dat mogelijk is, namelijk 4, waaronder twee bouwlagen van 6 meter en twee van 3,50 meter hoog, ontstaat inclusief kap een mogelijke hoogte van 22 of 23 meter. Dat vinden zij te hoog, ook in vergelijking met de overzijde van de Poelestraat waar een goot- en bouwhoogte van 11 meter respectievelijk 15 meter, of 15 meter respectievelijk 19 meter is toegestaan. Zij stellen een maximale bouwhouhoogte voor van 19 meter. Wanneer dit als maximum wordt vastgelegd, hebben zij geen bezwaar tegen twee bouwlagen van 6 meter.	Het maximum-aantal bouwlagen, 4 (voorzijde Poelestraat) of 3 (achterzijde Poelestraat / zijde Nieuwe Markt), ondergaat als gevolg van de partiële herziening geen wijzigingen. Alleen het minimum wordt, zoals hiervoor werd opgemerkt voor één locatie verlaagd (van 3 naar 2). Daarnaast wordt de maximale hoogte van de eerste en tweede bouwlaag verhoogd van 4,50 meter, respectievelijk 3,50 meter naar 6 meter. De maximale hoogte van de overige bouwlagen wordt gehandhaafd op 3. De aldus mogelijke maximale bouwhoogte vinden wij ter plaatse stedenbouwkundig aanvaardbaar.
e.	De Bond Heemschut c.s. merken op dat de cultuurhistorische waardenkaart ontbreekt.	Gezien de beperkte reikwijdte van de partiële herziening achten wij het niet noodzakelijk dat de toelichting vergezeld gaat van een dergelijke kaart. Deze mist overigens ook juridische betekenis. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is wel een cultuurhistorische waardenkaart gemaakt, waarop ook de percelen in het plangebied van de partiële herziening voorkomen.
f.	De Bond Heemschut c.s. zien op de plankaart dat de roze gekleurde panden iets uitsteken buiten het bouwvlak. E vragen zich af of deze buiten de rooi-lijn steken.	Het bestemmingsvlak is iets ruimer dan het bouwvlak. De bouwgrens valt samen met de bestaande voorgevelijn.