

**Datum raadsvergadering** 24 april 2013  
**Raadscommissie** Ruimte en wonen  
**Datum raadscommissie** 3 april 2013  
**Bijlagen** Div.

**Registratienr.** RO 13.3537671  
**Datum B&W besluit** 11-03-2013  
**Portefeuillehouder** Van der Schaaf  
**Steller** H. Meinderts  
**Telefoon** 367 81 08  
**E-mail** rianne.meinderts@groningen.nl

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012

**Concept raadsbesluit**

**De raad besluit:**

- I. de zienswijzen van een bewoner van de Agricolastraat geheel en de zienswijzen inzake Voor 't Voormalig Klein Poortje, van twee bewoners/eigenaren Lijnbaanstraat, van het Platform Cultureel Erfgoed Groningen - mede namens de Bewonersorganisatie Binnenstad-Oost, de Bond Heemschut en de Stichting Vrienden van de Stad Groningen - en van Bewonersorganisatie Binnenstad-Oost gedeeltelijk overeenkomstig dit raadsvoorstel over te nemen en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de geluidzone vanwege Industrieterrin Zuidoost terug te leggen overeenkomstig dit voorstel;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP508BinnenstadOos-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van maart 2013, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

## **(Publieks-)samenvatting**

---

Bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 heeft ten doel.

1. Een actueel juridisch-planologisch kader te verschaffen voor het plangebied.  
Reden is dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening het hele gemeentelijk grondgebied op 1 juli 2013 voorzien moet zijn van actuele bestemmingsplannen. Daarom is het bestemmingsplan er in hoofdzaak op gericht de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en te beschermen. Ook het bouwplan voor de hoek Nieuweweg-Damsterdiep dat een positief welstandsadvies heeft gekregen, is positief bestemd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.
2. Het terugleggen van de geluidzone vanwege Industrierrein Zuidoost.  
Teruglegging is mogelijk doordat de feitelijke geluidbelasting vanwege het industrierrein op het plangebied minder dan 50 dB(A) bedraagt.

## **Inleiding**

---

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de wijk Binnenstad-Oost en wordt begrensd door de Turfsingel/ het Schuitendiep in het westen, de Bloemstraat in het noorden, de Oostersingel /Oostersingel-dwarsstraat/ Petrus Campersingel/Europaweg in het oosten en de Oosterhaven in het zuiden.

Het bestemmingsplan is er in hoofdzaak op gericht de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en te beschermen. Tevens is het bouwplan voor de hoek Nieuweweg-Damsterdiep, waarvoor reeds een positief welstandsadvies is gegeven, op grond van het voorliggend bestemmingsplan toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 7 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, met ingang van 22 juni tot en met 2 augustus 2012. U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 7 ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- grondexploitatie.

## **Beoogd resultaat**

---

Actualisering van het vigerend bestemmingsplan Binnenstad-Oost en het terugleggen van de geluidzone vanwege Industrierrein Zuidoost.

## **Kader**

---

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 21 juni 2012. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn of haar zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

De in deze periode ingekomen zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlage behorend bij dit raadsvoorstel, inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Voor dit bestemmingsplan hebben wij op 7 augustus 2012 een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld (zie bijlage).

### Argumenten/afwegingen

#### Zienswijzen.

##### *Ontvankelijkheid zienswijzen.*

Er zijn 7 schriftelijke en geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht, namelijk:

1. een zienswijze van een bewoner van de Agricolastraat;
2. een zienswijze van twee bewoners/eigenaren Lijnbaanstraat;
3. een zienswijze door de Groningen City Club en MKB Nederland Noord;
4. een zienswijze van het Platform Cultureel Erfgoed Groningen, mede namens de Bewonersorganisatie Binnenstad-Oost, de Bond Heemschut en de Stichting Vrienden van de Stad Groningen;
5. een zienswijze inzake Voor 't Voormalig Klein Poortje 1-4;
6. een zienswijze van bewonersorganisatie Binnenstad-Oost;
7. een zienswijze van een bewoner van de Tuinstraat.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

##### *Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.*

#### **1. Zienswijze van een bewoner van de Agricolastraat.**

##### Zienswijze.

Een openbaar stuk groen tussen Agricolastraat en Oostersingel met de bestemming Wonen zou de bestemming Groen moeten krijgen.

##### Gemeentelijke reactie.

In de zienswijze wordt bedoeld op een relatief klein stuk groen. Er is geen bezwaar tegen dit groen de bestemming Groen te geven. De verbeelding is aangepast.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen.

#### **2. Zienswijze van twee bewoners/eigenaren van de Lijnbaanstraat.**

##### Zienswijze.

Mogelijkheden voor horeca in de Lijnbaanstraat en/of op of nabij de hoek Oosterkade/Voor 't Voormalig Klein Poortje zijn ongewenst, omdat de woonwijk na recente ontwikkelingen zo meer gaat lijken op een uitgaanswijk.

##### Gemeentelijke reactie.

Het is zeker niet de bedoeling horeca binnenin de woonbuurt op 't Eiland mogelijk te maken. Wel is het wenselijk de aanlooproute vanaf het Sontweggebied naar de binnenstad en het gebied langs het water te verlevendigen met horeca/terrassen. Echter, wellicht is de beoogde locatie in het bestemmingsplan te ruim omschreven. Daarom is de afwijkingsbevoegdheid voor de toegestane horeca aan de "Lijnbaanstraat en/of op of nabij de hoek Oosterkade/Voor 't Voormalig Klein Poortje" beperkt, c.q. geschrapt uit sublid 4.6.1 en is conform de Horecanota 2011-2015 op de verbeelding uitsluitend op Lijnbaanstraat 2 en Oosterkade 1 de aanduiding "horeca van categorie 2" gelegd, zodat hier een lichte vorm van horeca is toegestaan (verbeelding, artikel 4 en toelichting). In Voor 't Voormalig Klein Poortje 1-4 is tevens horeca toegestaan; zie hierover de gemeentelijke reactie onder zienswijze 5.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen voor wat betreft de beperking van de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van horeca aan of nabij de Lijnbaanstraat deels over te nemen en voor het overige niet op te nemen.

### 3. Zienswijze van de Groningen City Club en MKB Nederland Noord.

#### Zienswijze.

De Groningen City Club en MKB Nederland Noord, hierna aangeduid als "het bedrijfsleven", is tevreden met de gevraagde afstemming van bestemmingsplannen Ebbingekwartier- Binnenstad-Oost 2012 en met de invulling van de hoek Damsterdiep-Nieuweweg. De zienswijze betreft de wens commerciële functies beperkter toe te staan, een formele aanpassing van het bestemmingsplan en de invulling van de hoek Oostersingel-Nieuweweg.

#### a. *De wens commerciële functies beperkter toe te staan*

Het bedrijfsleven blijft zorgen houden over de telkens weer naar voren komende voorstellen om in nieuwe gebieden en/of straten detailhandel, horeca en/of dienstverlening toe te staan. Een verwatering van het gebied waar ondernemers zich mogen vestigen wordt gezien als één van de grootste bedreigingen voor een levendige binnenstad. Clustering van commerciële invullingen is noodzakelijk om de afnemende vraag naar commercieel vastgoed het hoofd te kunnen bieden. In verband met de wens tot structurele vermindering van de ingevulde m<sup>2</sup> wordt ervoor gepleit om bijvoorbeeld Damsterdiep 52 t/m 64 te bestemmen als Centrum-2 in plaats van Centrum-1.

#### b. *Formele aanpassing van het bestemmingsplan*

Het bedrijfsleven wil graag de brief, die tijdens de inspraak-/overlegfase van het bestemmingsplan is toegezonden, opgenomen zien als inspraakreactie en niet als vooroverlegreactie.

#### c. *Invulling van de hoek Oostersingel/Nieuweweg*

De invulling van de hoek Oostersingel / Nieuweweg is onduidelijk; gepleit wordt voor een commerciële invulling aan de Nieuwewegzijde en een wooninvulling aan de Oostersingelzijde.

#### Gemeentelijke reactie.

Ad a. De gemeente is zich bewust van de afnemende vraag naar commercieel vastgoed en is in het algemeen bereid mee te werken aan functionele verkleuring van een gebied waar dit ruimtelijk wenselijk is en wanneer dit wordt aangegeven door de eigenaar. Voorts is er bijvoorbeeld het beleid om uitbreiding van de commerciële functie te beperken. Echter, Damsterdiep 52 t/m 64 heeft in het vigerend bestemmingsplan de functie Menggebied; de bestemming Centrum-1 komt hiermee overeen. Vanwege de actualisering van het voorliggende bestemmingsplan is hier de bestaande situatie gecontinueerd door deze strook te voorzien van de bestemming Centrum-1; zou het gewenst zijn hier tevens de functie wonen op de begane grond toe te staan, dan is eerst een wegverkeerslawaaiprocedure noodzakelijk. Voor wat betreft bijvoorbeeld de W.A. Scholtenstraat en de Nieuwe Sint Jansstraat: deze straten hadden in het, tot de inwerkingtreding van het voorliggend bestemmingsplan, vigerend bestemmingsplan Binnenstad-Oost een bestemmingsregeling die vergelijkbaar was met de nu voorgestelde Centrumfunctie. De gemeente wil hierin geen verandering brengen. Reden is dat de W.A. Scholtenstraat een belangrijke route vormt tussen binnenstad en de buitenwijken: voor het openbaar vervoer met tweerichtingsverkeer, voor de auto in één richting. De Nieuwe Sint Jansstraat vormt een belangrijke route tussen het stadscentrum en het UMCG.

Ad b. De brief, die tijdens de inspraak-/overlegfase van het bestemmingsplan door de gemeente is ontvangen en behandeld als vooroverlegreactie kan niet meer als inspraakreactie worden opgenomen, nu deze fase is afgerond. Dit heeft geen formele gevolgen. De brief is integraal als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en er is in die fase afdoende in het bestemmingsplan op gereageerd (paragraaf 7.3).

Ad c. De invulling van de hoek Oostersingel en Nieuweweg is overeenkomstig hetgeen de zienswijze-indieners bepleiten. Conform de reeds verleende bouwvergunning is op de begane grond een commerciële invulling mogelijk aan de Nieuwewegzijde (bestemming Centrum-1) en een commerciële en/of woonfunctie aan de Oostersingelzijde (bestemming Centrum-2).

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen, voor zover het gaat om een gewenste aanpassing van het plan, niet over te nemen.

#### 4. Zienswijze van het Platform Cultureel Erfgoed Groningen, mede namens de Bewonersorganisatie Binnenstad-Oost, de Bond Heemschut en de Stichting Vrienden van de Stad Groningen.

##### Zienswijze.

- a. *Het cultuurwaardenkaartje.*  
Het cultuurwaardenkaartje in bijlage 6 is te klein, de grens van het beschermd stadsgezicht is niet zichtbaar, er zijn geen straatnamen en huisnummers op aangegeven.
- b. *Beschermd stadsgezicht.*  
Voorgesteld wordt in de dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht de tekst van paragraaf 2.6 (Cultuurhistorisch waardevolle structuren, gebieden en gebouwen) grotendeels op te nemen, alsmede het begrip gevelindeling. In de juridische toelichting bij het betreffende artikel zouden twee beschermenswaardige karakteristieken moeten worden toegevoegd.
- c. *Korrel en vloerindex.*  
De korrel zou moeten worden opgenomen in de planregels. Reden is dat er anders meer dan één systeem van regels komt voor het beschermd stadsgezicht binnenstad en andere instrumenten er niet of niet hard genoeg zijn of te globaal zijn. Het schrappen van de vloerindex wordt onderschreven.
- d. *Bouwhoogte.*  
Voorgesteld wordt geen algemene vrijstellingsregeling toe te passen binnen het beschermd stadsgezicht van Binnenstad-Oost en bij beeldbepalende panden buiten het beschermd stadsgezicht, net als in de Hortusbuurt en de Binnenstad. Voorgesteld wordt om de maximum bouwhoogte bij de waardevolle ensembles gelijk te maken aan de werkelijke hoogte. Ook het maximum van de bebouwing rond de tuin van Hommes zou verlaagd moeten worden.
- e. *Studentenhuisvesting.*  
In Binnenstad-Oost wordt de 15%-norm voor studentenbewoning overschreden. Kan de Bouw-Jongcampagne hier een oplossing bieden? Voorgesteld wordt panden te onttrekken aan studentenbewoning tot dat de 15%-regel weer bereikt wordt.

##### Gemeentelijke reactie.

Ad a. Het cultuurwaardenkaartje in bijlage 6 is naar aanleiding van deze zienswijze verder verduidelijkt door een contrasterender kleurgebruik en door er uitdrukkelijker het beschermd stadsgezicht op aan te geven. Tevens is in hoofdstuk 2 van de toelichting een verwijzing toegevoegd naar de Cultuurwaardenkaart op de site van de gemeente Groningen met daarop straatnamen en huisnummers.

Ad b. Eén van de doelstellingen van bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 is de bescherming van het Beschermd stadsgezicht Binnenstad. In de dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht zijn uit de Aanwijzing tot het beschermd stadsgezicht zoveel mogelijk de voor Binnenstad-Oost ruimtelijk relevante elementen opgenomen. Het is zinloos de gehele tekst van paragraaf 2.6 hier over te nemen, omdat daardoor ten onrechte de suggestie wordt gewekt dat ook niet ruimtelijk-relevante elementen door het bestemmingsplan worden beschermd.

Bescherming in bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 is er onder meer door de bebouwingseisen. Ook de nadere eisen in de dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht kunnen het beschermd stadsgezicht beschermen. Voor de bescherming van een Beschermd stadsgezicht is voorts niet alleen een bestemmingsplan van belang, maar bijvoorbeeld ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de bouwverordening, de monumentenwet, de omgevingsvergunning en welstand. Zo is een bepaalde gevelindeling of materialisering niet ruimtelijk-relevant, maar deze kunnen wel op grond van welstandscriteria worden geëist.

De juridische toelichting is bedoeld om de regels (voorschriften) te verduidelijken waar dat nodig is. Het gaat dus niet om een uitputtende opsomming of een herhaling van de toelichting.

Ad c. Zoals reeds beantwoord in het inspraakverslag wordt de korrel niet opgenomen op de verbeelding, omdat bouwplannen op dit punt beter kunnen worden beoordeeld in het kader van de welstandstoets; zonodig wordt de welstandsnota aangepast. De door de indieners van de zienswijzen aangehaalde gemeentelijke tekst over de Binnenstad Groningen is hiermee grotendeels in overeenstemming. Deze tekst luidt: "...het instrument van de korrelgrootte houden omdat het in de praktijk

goed blijkt te werken. We maken daarbij een onderscheid tussen de functionele korrel, de mogelijkheid van samenvoeging van panden, en de visuele korrel. De eerste regelen we in het bestemmingsplan, de tweede in de welstandsnota." De visuele korrel wordt dus geregeld via de welstandsnota. De functionele korrel, de mogelijkheid van samenvoeging van panden, is in de Binnenstad (binnen de Diepenring) van belang. Deze heeft ten doel weerstand te bieden aan de functionele druk in de Binnenstad waarbij panden achter de gevel worden samengevoegd. De hier bedoelde functionele druk is er niet in Binnenstad-Oost. Eisen ten aanzien van de korrel zijn daarom in het bestemmingsplan niet nodig.

Ad d.

- Het in het algemeen schrappen van de afwijkingsregeling voor de maximale hoogte voor bouwplannen in het beschermd stadsgezicht van Binnenstad-Oost en bij beeldbepalende panden buiten het beschermd stadsgezicht is onwenselijk. In een bestemmingsplan is enige flexibiliteit gewenst om de noodzaak van buitenlandse procedures te voorkomen. Voorts zal in zekere mate moeten worden aangesloten bij het *vigerende* bestemmingsplan voor het plangebied om bestaande rechten te eerbiedigen. Een vergelijking met het *nieuwe* plan voor de Binnenstad - als deze vergelijking al wenselijk is - is nog te prematuur; dit plan bevindt zich nog in een te pril stadium. De regeling in het bestemmingsplan voor de Hortusbuurt is vergelijkbaar met die voor Binnenstad-Oost. Het deel van het beschermd stadsgezicht Binnenstad dat in Binnenstad-Oost ligt betreft voornamelijk hoofdstraten. Ook in de Hortusbuurt is er aan de hoofdstraten een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere hoogte; daar waar de afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing is, is dat niet vanwege/ in (de relatie tot) het beschermd stadsgezicht. Bovendien is het niet de bedoeling identieke bestemmingsplannen te maken voor de verschillende plangebieden binnen het beschermd stadsgezicht. Alle plangebieden (bijvoorbeeld die voor de Hortusbuurt, de Schilderswijk, de Binnenstad en Binnenstad-Oost) hebben ook eigen karakteristieke en soms onvergelykbare kenmerken.

Met de zienswijze-indieners zijn wij van mening dat in bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 de bij recht toegestane hoogte enigszins moet worden beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Dit is in de ontwerpversie al gebeurd, maar niet zoveel als het Platform wenst, omdat bij de mate van beperking rekening is gehouden met de bestaande feitelijke en/of planologische rechten in het gebied.

Naar aanleiding van de zienswijze en omdat het geen beperking betekent ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is de afwijkingsregeling voor een grotere hoogte geschrapt ter plaatse van de hoek Nieuweweg-Damsterdiep en het maatvoeringsvlak direct ten oosten van de Tuin van Hommes. Ook is een afwijkingsbevoegdheid niet toegestaan voor een hoge achteruitbouw aan de Oostersingel. Zie de leden 4.4.1, 5.4.1 en 11.4.1 juncto de verbeelding. Tevens is naar aanleiding van de zienswijze de afwijkingsbevoegdheid voor een grotere bouwhoogte geschrapt voor de nog gave beeldbepalende bebouwing met kap aan de Oostersingel 120 tot en met 150 (verbeelding).

- Wat betreft de bij recht toegestane hoogte van waardevolle ensembles geldt wat hiervóór over de bij recht toegestane hoogte is vermeld.
- Het maatvoeringsvlak aan de achterzijde van de Oostersingel-zuidwestzijde ten oosten van de Tuin van Hommes is verlaagd van 15 naar 4 meter, omdat dit strookt met de afgegeven bouwvergunning en de tuin zo meer zon kan krijgen. Voor de andere locaties rond de tuin geldt wat hiervóór over de bij recht toegestane hoogte is vermeld.

Ad e. In Binnenstad-Oost wonen veel jongeren, maar er zijn niet veel straten in dit gebied die op slot zitten vanwege de 15%-regeling (die dateert uit 2011). Deze is gebaseerd op het beleid, niet op bestemmingsplannen. Doel van de regeling is om te voorkomen dat er in de stad straten komen die volledig worden gedomineerd door kamerverhuur. Hiertoe kan maximaal 15% van de zelfstandige woningen per straat worden onttrokken voor kamerverhuur. De onttrekkingsvergunning dient te worden aangevraagd voor woningen waar meer dan drie verhuurbare kamers zijn en er drie of meer huurders zijn. De 15%-regeling is niet van toepassing op studio's; dit zijn zelfstandige woningen die

moeten voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. Er zijn voor de binnenstad (geen beperking) en voor Selwerd (geen vergunning mogelijk totdat het wijkvernieuwingsplan gereed is) uitzonderingen. Er is en wordt uitvoerig over dit onderwerp gesproken; het beleid van de raad is tot nu toe dat andere uitzonderingen niet aan de orde zijn. Eventuele nieuwe uitzonderingen moeten (in ieder geval in eerste instantie) in het algemene kamerverhuurbeleid voor de hele stad als totaliteit worden geregeld en niet in afzonderlijke bestemmingsplannen.

Overigens zijn wij van mening dat het nieuwbouw- en verbouwbeleid ten behoeve van jongerenhuisvesting, onder de naam *Bouwjong!*, een bijdrage kan leveren aan een oplossing van ervaren problemen. *Bouwjong!* heeft – op stadsniveau - ten doel: de verwachte groei van jongeren opvangen, de vraag naar kwalitatief betere huisvesting voor jongeren beter bedienen (er is meer behoefte aan zelfstandige woonruimte) en de druk op de particuliere verhuurmarkt verminderen. De komende jaren worden er enkele duizenden nieuwe eenheden voor jongeren gerealiseerd door nieuwbouw en verbouw van onder andere kantoorruimten.

**Voorstel:** Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen over te nemen voor zover het gaat om: een verduidelijking van de cultuurwaardenkaart; het opnemen van een verwijzing naar de digitaal te raadplegen cultuurwaardenkaart; beperking van de hoogte van de bebouwing direct ten oosten van de Tuin van Hommes; het schrappen van de afwijkingsbevoegdheid voor een grotere hoogte op de hoek Nieuweweg-Damsterdiep, een hoge achteruitbouw aan de Oostersingel (noordkant), Oostersingel 120 tot en met 150 en het maatvoeringsvlak aan de achterzijde van de Oostersingel-zuidwestzijde ten oosten van de Tuin van Hommes (verbeelding en de artikelen 4, 5 en 11). Wij stellen u voor de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.

## 5. Zienswijze inzake Voor 't Voormalig Klein Poortje 1-4.

### Zienswijze.

De zienswijze betreft de plangrens, de bebouwingseisen (bouwhoogte, mogelijkheid van een uitbouw) en de functie voor het pand Voor 't Voormalig Klein Poortje 1-4.

#### a. *Plangrens.*

In het ontwerp-bestemmingsplan is de plangrens te strak rond het pand Voor 't Voormalig Klein Poortje 1-4 getrokken. Het risico bestaat dat de stoep die de toegang tot het pand vormt onderdeel wordt van het ontwerp RegioTram, waardoor de bereikbaarheid van het pand vermindert, dat de functie van het openbaar groen verandert en dat het vrijstaande karakter van het pand wordt aangetast. Bovendien vallen de koekoeken van de kelder niet meer in het bestemmingsplan.

#### b. *Bebouwingseisen.*

Gewenst is een maximum bouwhoogte van circa 20 meter. Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan, met vrijstelling 5. Voorgesteld wordt de opgenomen goothoogte te verwijderen. Ook is een hoogte-accent te overwegen.

Verzocht wordt voor de zuidzijde een mogelijkheid op te nemen voor een aanbouw van minimaal 35 m<sup>2</sup>.

#### c. *Functie.*

Gewenst is winkelondersteunende horeca ook op de verdiepingen toe te staan.

### Gemeentelijke reactie.

Ad a. De bestemmingsgrens is in het voorliggend bestemmingsplan aangepast aan de kadastrale grens aan de oostzijde van het pand. Van twee verschillende bestemmingsplannen ter plaatse is geen sprake meer nu de komst van de tram niet meer doorgaat. Het plangebied van de tram, voor zover dat het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan doorkruiste of begrensd, is opgenomen in dit bestemmingsplan. Wat betreft het openbaar groen: deze worden niet uitgesloten door het bestemmingsplan; de bestemming Verkeer noemt in de bestemmingsomschrijving onder meer "groenvoorzieningen". Tot slot wordt het vrijstaande karakter van het pand niet aangetast; dit komt doordat het pand wordt omgeven door een bestemming die ter plaatse vrijwel geen bebouwing toelaat.

Ad b. Het ontwerp-bestemmingsplan kende een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Om de bebouwingsmogelijkheden gelijk te houden aan het tot nu toe vi-

gerend bestemmingsplan (maximaal 4 bouwlagen) is de maximale bouwhoogte aangepast naar 15 meter en is de maximale goothoogte verwijderd (verbeelding). Een vrijstellings-/ afwijkingsmogelijkheid voor het verhogen van de maximale hoogte met 4 meter was reeds conform het vigerend plan opgenomen. Met deze regeling is voor deze plek een maximale hoogte mogelijk; een verdere verruiming van de bebouwingseisen om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, zowel in hoogte als qua aanbouw, is in het kader van de actualisering van het voorliggend bestemmingsplan niet gewenst; bovendien is hiervoor geen exploitatie-overeenkomst afgesloten.

Ad c. De wens horeca op de verdieping mogelijk te maken is in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Het gaat om horeca 2 en 3 bij recht voor de begane grond en de eerste verdieping.

Voorts is het mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid horeca op hogere verdiepingen toe te staan.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen voor wat betreft de bestemmingsgrens in relatie tot de eigendomsgrens, de grotere bouwhoogte en horeca-2 en -3 bij recht zowel op de begane grond als op de eerste verdieping en bij afwijkingsbevoegdheid voor de hogere verdiepingen over te nemen (verbeelding, lid 5.1, lid 5.6.1) en voor het overige niet over te nemen.

## **6. Zienswijze van Bewonersorganisatie Binnenstad Oost.**

### Zienswijze.

De zienswijze betreft de jongerenhuisvesting, het parkeren, horeca en een coffeeshopverbod.

#### a. *Jongerenhuisvesting*

Het bouwen van nog meer jongereneenheden is strijdig met de doelstelling om de wijk aantrekkelijk te houden voor jonge gezinnen. Ook het verbouwen van eengezinswoningen tot kleine eenpersoonsstudio's heeft ditzelfde ongewenste resultaat. Gevraagd wordt om een minimum grootte voor wooneenheden, zodat ze aantrekkelijk zijn voor starters en bijdragen tot een betere bevolkingsopbouw.

#### b. *Parkeren.*

Het straatparkeren heeft zijn limiet bereikt. Voorgesteld wordt de beperking op te nemen dat de parkeerbehoefte als die niet op eigen terrein verwezenlijkt kan worden, opgelost wordt door een abonnement in een parkeergarage of buurtstalling. Een straatparkeervergunning moet in die gevallen niet mogelijk zijn.

Verzocht wordt om een eis tot het realiseren van fietsenstallingen in verband met de overlast van gestalde fietsen.

#### c. *Horeca.*

\* Gevraagd wordt het begrip winkelondersteunende horeca te hanteren in dit bestemmingsplan; alleen dan kan worden ingestemd met extra horeca in het centrum-1-gebied van het Damsterdiep, de Nieuweweg en het als Centrum-1 bestemde deel van de Oostersingel.

\* Horeca aan de "Lijnbaanstraat en/of op of nabij de hoek Oosterkade/Voor 't Voormalig Klein Poortje", de Damsterkade en het als Centrum-2 bestemde deel van de Oostersingel moet niet mogelijk worden gemaakt, ook niet via een afwijkingsprocedure.

\* Ondergrond en/of aanduiding van horeca op de verbeelding voor wat betreft Damsterdiep 3/3a, 22 en 15 zijn onjuist.

#### d. *Coffeeshopverbod.*

Gepleit wordt voor een coffeeshopverbod in Binnenstad Oost, gezien de overlast die met name in dit gebied (cluster 1- Steentilstraat en Damsterdiep) optreedt.

#### e. *De verbeelding.*

Damsterdiep 7 is geen garagebox en Damsterdiep 13 bezit geen woonfunctie op de begane grond maar is een kantoor. Buurtcentrum Sint Jan moet als buurtfunctie worden gewaarborgd op de verbeelding.

Algemeen: De Bewonersorganisatie wil graag een en ander toelichten en bespreken vóór de vaststelling.

### Gemeentelijke reactie.



Ad a. Gezien het feit dat er niet veel straten in dit gebied op slot zitten vanwege de 15%-regeling, het gemeentelijk beleid en het feit dat de gemeente in het kader van het nieuwbouw- en herbouwbeleid ten behoeve van jongerenhuisvesting, onder de naam *Bouwjong!*, druk bezig is de ervaren problematiek te verlichten, is het ongewenst een zo specifieke regeling, zoals voorgesteld door de Bewonersorganisatie, voor te schrijven voor het bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012. Zie ook hiervoor de gemeentelijke reactie onder zienswijze 4 Ad e.

Ad b.

Specifieke maatregelen moeten en zullen zonodig in het kader van het algemene gemeentelijke beleid worden opgepakt. Voor bestemmingsplannen is dit beleid richtinggevend. Uitzonderingen, zoals voorgesteld in de zienswijzen, zijn ongewenst. Dit geldt niet alleen voor eisen ten aanzien van het autoparkeren, maar ook voor het eisen van fietsenstallingen. Fietsenstallingen bij voorzieningen vallen onder de regels in het bestemmingsplan; zij worden in de regels niet uitgesloten. Overigens werkt het beleid voor autoparkeren over het algemeen redelijk.

Bij bouwplannen wordt waar nodig wel geadviseerd over fietsparkeren; deze adviezen worden vaak overgenomen.

Het realiseren van een fietsenstalling kan niet worden geëist, omdat het in een bestemmingsplan in principe om toelatingsplanologie gaat.

Ad c.

- Wat betreft de wens om in Centrum-1 na een afwijkingsprocedure uitsluitend winkelondersteunende horeca aan het Damsterdiep, de Nieuweweg en de Oostersingel toe te staan het volgende. In het bestemmingsplan (paragraaf 4.2) is vermeld: voor extra horeca "moet meestal een afwijkingsbesluit genomen worden, zodat gestuurd kan worden op soort, locatie en dergelijke." Dit betekent dat in het kader van de afwijkingsprocedure wordt bezien of en zo ja, in welke vorm horeca kan worden toegestaan. Hierbij wordt de Horecanota 2011-2015 in acht genomen: de winkelondersteunende horeca speelt in het beleid uitdrukkelijk een rol; deze dient te worden gesitueerd nabij bronpunt Damsterdiep, op de wandelroute Sontplein-Binnenstad en aan de jachthaven Oosterhaven. Dit is ook de reden dat na een afwijkingsprocedure uitsluitend horeca-1 en horeca-2 worden toegestaan. Het gaat hier om sfeer en gezelligheid overdag. Hetzelfde geldt bij de aanvraag van een terrasvergunning. Wel is naar aanleiding van de zienswijze het aantal na een afwijkingsprocedure toegestane horecavestigingen beperkt tot 2 aan het Damsterdiep en 1 aan de Nieuweweg en/of de Oostersingel (sublid 4.6.1 onder e).
- Wat betreft de wens om de bij afwijkingsbevoegdheid mogelijke horeca aan de "Lijnbaanstraat en/of op of nabij de hoek Oosterkade/Voor 't Voormalig Klein Poortje" te schrappen: zie de Gemeentelijke reactie Ad 2 en Ad 5. Het hier bedoelde gebied is in deze planversie beperkt, c.q. geschrapt uit sublid 4.6.1 en de horeca-aanduiding is conform de Horecanota 2011-2015 op de verbeelding uitsluitend op Lijnbaanstraat 2 en Oosterkade 1 gelegd (aanduiding "horeca van categorie 2"), zodat hier een lichte vorm van horeca is toegestaan (verbeelding, artikel 4 en toelichting). Een speciale regeling geldt voor Voor 't voormalig Klein Poortje 1-4. Het gaat hier om een locatie aan het Damsterdiep op de overgang tussen parkeergarage Damsterdiep en binnenstad die in de Horecanota 2011-2015 uitdrukkelijk is aangewezen ten behoeve van de functie horeca. Wat betreft de wens horeca aan de Damsterkade en de Oostersingel in Centrum-2 (inclusief terras) te schrappen het volgende. Het aantal na een afwijkingsprocedure toegestane horecavestigingen aan de Damsterkade wordt in de voorliggende planversie beperkt tot 1 en aan de Oostersingel tot 2 (sublid 5.6.1 onder e). De regeling blijft verder ongewijzigd; de mogelijkheid van horeca, uitsluitend in de (lichte) vorm van horeca-1 en horeca-2, is bedoeld voor de werknemers en bezoekers van ziekenhuiscomplex; deze functionele ruimte was er ook reeds in het oude plan Binnenstad-Oost (2000). Bovendien gaat het om qua omvang en aard zeer beperkte horecagelegenheden.
- De ondergrond van de verbeelding ter plaatse van Damsterdiep 3/3a klopt qua huisnummering niet helemaal. Voor de regeling maakt dit niks uit. Waar de horecafunctie is toegestaan, is dit duidelijk aangegeven op de verbeelding. Echter, op de verbeelding zijn de horecavormen op de Damsterdiep 3/3a en 22 inderdaad abusievelijk onjuist aangegeven als horeca-2 en horeca-3. Dit

moet zijn voor Damsterdiep 3/3a: horeca-1 en horeca-2 aansluitend bij de bestaande koffie-/broodjeszaak, en horeca-2 aansluitend bij het restaurant Damsterdiep 22. De verbeelding is aangepast. De horecaverunning van Damsterdiep 15 is niet vervallen (qua vergunning of planologische regeling), dus de regeling blijft zoals die was.

Ad d. Zoals in de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie is gesteld: "Het coffeeshopbeleid wordt geregeld op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening en niet in bestemmingsplannen, omdat het in bestemmingsplannen gaat om de ruimtelijke relevantie en niet om de openbare orde/overlast, zoals bij de regeling op basis van de A.P.V.; bovendien moet een overlap, c.q. dubbele regeling, met alle problemen van dien worden voorkomen."

Ad e. De opmerking inzake Damsterdiep 7 klopt; de aanduiding voor garageboxen is van de verbeelding verwijderd. Op nr. 13 is de huidige woonfunctie gehandhaafd.

Buurtcentrum Sint Jan heeft op de verbeelding de bestemming Centrum-1 gekregen; onder deze bestemming is een buurtfunctie als vorm van maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Dit kan echter niet worden afgedwongen, omdat een bestemmingsplan in principe gaat om toelatingsplanning.

Algemeen: De Bewonerscommissie zal worden uitgenodigd voor een toelichting op de zienswijze bij de raadscommissie Ruimte en wonen.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen voor wat betreft de aanduidingen voor Damsterdiep 3/3a, 7 en 22 en deels voor wat betreft de gewenste horecawijzigingen op de verbeelding en deels in de regeling inzake Damsterkade, Damsterdiep en aan of nabij de Lijnbaanstraat over te nemen en het aantal na een afwijkingsbevoegdheid toegestane horecavestigingen per straat te maximaliseren (verbeelding, sublid 4.6.1 onder e en sublid 5.6.1 onder e) en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.

## **7. Zienswijze van een bewoner van de Tuinstraat.**

### Zienswijze.

De zienswijze betreft bestemmingen rond de Borgmanschool, de bouwhoogte van met name Agricolastraat 37/37a, balkons in relatie tot studentenhuisvesting en de inspraakreactie.

#### *a. Bestemmingen rond de Borgmanschool*

Het ingetekende groengebiedje aan de Mussengang is beduidend kleiner dan het groen op de kaart Groenstructuur in bestemmingsplan Binnenstad-Oost van 2000. Bovendien vallen de drie monumentale bomen buiten het groengebiedje.

#### *b. De bouwhoogte van met name Agricolastraat 37/37a*

Ten onrechte is hier 11 meter in plaats van 7 meter toegestaan.

#### *c. Balkons in relatie tot de studentenhuisvesting*

Regulering van de balkons aan de derde bouwlaag aan de achterzijde van panden is gewenst in verband met de rust op de binnenterreinen naast de slaapkamers van de burens.

#### *d. Inspraakreactie.*

Verzocht wordt de eerdere participatie- en inspraakreacties als herhaald en ingelast te beschouwen.

### Gemeentelijke reactie.

Ad a. De bestemming Maatschappelijk is getekend voor de gronden behorend bij de Borgmanschool. In het tot nu toe vigerende bestemmingsplan was een kleiner vlak aangegeven voor deze functie; op de verbeelding van het voorliggend bestemmingsplan is de feitelijke situatie bestemd, een situatie die al jaren zo bestaat. Monumentale bomen worden niet afzonderlijk bestemd in een bestemmingsplan; zij worden voldoende beschermd door de beleidsnota Bladgoud in samenhang met het wel of niet mogen afgeven van kapvergunningen; voorts is een dubbele regeling ongewenst. Kaartbijlage 4 Groenstructuur in het oude bestemmingsplan Binnenstad gaf slechts een zeer globale aanduiding van de plek en niet van de begrenzing van het belangrijkste groen in het plangebied.

Ad b. De bouwhoogte van Agricolastraat 37/37a is juist gesteld op 11 meter vanwege de aansluiting op de Tuinstraat en omdat het hier gaat om een hoeklocatie. Voorts dient rekening te worden gehouden met de bestaande rechten in het gebied.

Ad c. Balkons horen bij de toegestane bebouwing, die moet worden opgericht binnen de bouwgrenzen. Zij worden dan ook niet afzonderlijk in bestemmingsplannen geregeld, behalve in de Algemene afwijkingsbevoegdheid waar het gaat om de afwijkingsbevoegdheid voor een overschrijding van de bouwgrenzen voor relatief ondergeschikte delen van bouwwerken.

Ad d. Voor een gemeentelijke reactie kan worden verwezen naar het uitvoerig verslag van participatie en inspraak, opgenomen in de paragrafen 7.1 en 7.2 van het bestemmingsplan. Dit wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen niet over te nemen.

### **Ambtshalve wijzigingen.**

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen opgenomen:

- Omdat de komst van de tram niet doorgaat, is het plangebied van de tram voorzover dat het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan doorkruiste of begrenste, c.q. het Damsterplein/Damsterdiep met bijbehorende bebouwing, een deel van het Schuitendiep/de Turfsingel, de Oostersingel en de Scholtenstraat, opgenomen in dit bestemmingsplan (verbeelding, artt. 4, 6 en 10, toelichting).
- Het pand Voor 't Voormalig Klein Poortje 1-4 heeft de bestemming Centrum-2 in plaats van Centrum-1 gekregen om ook het bestaande wonen op de begane grond positief te bestemmen (verbeelding juncto artikel 5). Voor een horecagelegenheid aan het Schuitendiep tussen Nieuweweg en Tuinstraat (met de aanduiding sh-a) is een soortgelijke regeling opgenomen (lid 4.1).
- Overeenkomstig de verleende bouwvergunning is op één beperkt gebiedje aan de achterzijde van de Oostersingel-zuidwestzijde de bouwhoogte met 1 meter verhoogd (verbeelding).
- Conform de bestaande situatie is de bouwhoogte van de bestaande bebouwing op het binnenterrein tussen Damsterkade en Oosterhavenstraat vastgelegd (verbeelding), hebben de studentenverenigingen aan de Tuinstraat en aan het Schuitendiep de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-studentensociëteit" gekregen (verbeelding, artikel 1, lid 4.1 en lid 11.1), hebben twee horecagelegenheden aan de Nieuweweg en de bestaande uitbreiding van de horecagelegenheid aan de Oostersingel 114 hun bestaande functie gekregen (verbeelding), is op twee kleine locaties achter de hoofdbebouwing aan de Oudeweg de bouwhoogte aangepast, is de bestaande achterste bouwgrens aan de Walstraat op de verbeelding aangegeven en is de achteruitbouw Oostersingel 164 positief bestemd (verbeelding).
- Vanwege het schrappen van diverse bepalingen in de bouwverordening (betreffende stedenbouwkundige bepalingen en de bereikbaarheid van gebouwen) is de verwijzing daarnaar ook vervallen (artikel 16). De bestaande parkeergarage Bleekveld is opgenomen in de regels (artikel 11); de overbodige verwijzing daarnaar in de definitie "bebouwingspercentage" is geschrapt (artikel 1). De weggevalen tekst van lid 11.4.1 onder e4 inzake het bij afwijkingsbevoegdheid toestaan van een kap op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is alsnog opgenomen.

Voorts is in het plan een aantal redactionele, niet-inhoudelijke wijzigingen opgenomen.

---

#### **Maatschappelijk draagvlak/participatie**

Zie hiervoor.

---

#### **Financiële consequenties**

##### **Uitvoerbaarheid/grondexploitatie**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een

dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

In bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 zijn geen ontwikkelingen voorzien die vragen om een exploitatieplan. Conclusie is dan ook dat voor dit bestemmingsplan geen grondexploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

#### **Realisering en evaluatie**

---

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

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

Handwritten signature of Peter Rehwinkel, consisting of a stylized 'P' followed by 'Rehwinkel' and 'L.B.' at the end.

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

Handwritten signature of Maarten Ruys, featuring a large, circular initial 'M' followed by a long horizontal stroke.