

BESTEMMINGSPLAN CIGA

**Gemeente Groningen
Mei 2001**

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	1
1.1	Algemeen.....	1
1.2	Planproces.....	3
2.	HISTORIE.....	8
2.1	Algemeen.....	8
2.2	Geomorfologie, prehistorie en Middeleeuwen.....	8
2.3	De periode 1600-1850.....	9
2.4	Ontwikkelingen na 1850.....	9
2.5	Archeologische waarden en stedenbouwkundig waardevolle gebieden en structuren.....	12
3.	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET.....	15
3.1	De ambities.....	15
3.2	Fysieke gegevens.....	15
3.3	Ruimtelijke (hoofd)structuur.....	16
3.4	De openbare en semi-openbare ruimte.....	17
3.5	Functionele structuur: wonen, werk en ontspanning.....	20
3.6	Verkeersconcept.....	24
4.	MILIEUASPECTEN EN ECOLOGIE.....	29
4.1	Milieubeleid in een compacte stad.....	29
4.2	Milieuhygiënische aspecten.....	29
4.3	Ecologie en water.....	31
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	32
6.	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	33
6.1	Inspraak.....	33
6.2	Vooroverleg.....	34
7.	JURIDISCHE TOELICHTING.....	41
7.1	Algemeen.....	41
7.2	Toelichting op de plankaart.....	42
7.3	Artikelgewijze toelichting.....	43
8.	VOORSCHRIFTEN.....	54
	BIJLAGEN.....	83

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Aanleiding

De hoofddoelstelling van het voorliggend bestemmingsplan CiGa betreft de invulling van het voormalige Circus- en Gasfabriekterrein, twee aan elkaar grenzende gebieden aan de noordostrand van de Groninger binnenstad. De naam CiGa is gevormd uit de twee beginletters van beide terreinen.

Hier wil de gemeente Groningen een autovrije binnenstedelijke woonwijk met plm. 600 woningen creëren door middel van voortzetting van de stedelijke bouwblokstructuur in een bijzondere vorm: de schotsen. In de openbare ruimte wordt gestreefd naar een nieuw type openbare en semi-openbare ('parochiale') ruimte, die mogelijk wordt gemaakt door de schotsenstructuur en door het maaiveld binnen de randen autovrij te houden.

Tot het plangebied behoort, naast het Circus- en Gasfabriekterrein, het bestaande binnenstedelijke gebied aan Boterdiep-oostzijde en tussen de noordzijde van Nieuwe Ebbingestraat en de Rodeweg. Het gebied heeft een totale oppervlakte van circa 12 hectare.

Achtergrond

Het terrein ligt op het grensvlak van de fortificaties van de oude vestingstad. Het Gasfabriekterrein lag oorspronkelijk binnen de vestingwallen van Groningen, terwijl het Circusterrein op de grens lag van de voormalige vestinggronden en het buitengebied. Van de voormalige vestingwal is de stenen voet onder het maaiveld nog aanwezig.

Na de slechting van de wallen, ruim 100 jaar geleden, was het een onbebouwde zone, waarin alleen de gasfabriek lag. Het terrein, deels verwaarloosd, werd na het verdwijnen van de gasfabriek gebruikt door diverse bedrijven voor opslag en parkeren.

Daarin komt nu verandering. De gemeente Groningen wil de beschikbare ruimte binnen haar stadsgrenzen optimaal benutten. Het CiGa-terrein vertegenwoordigt samen met het aangrenzende Bodenterrein de laatste grote binnenstedelijke uitlegmogelijkheid in Groningen. In het kader van het woningbouwprogramma en het VINEX-beleid ('compacte stad') is daaraan veel behoefte.

Inhoud

Het terrein biedt een uitgelezen kans om een aantrekkelijke stadswoonwijk te realiseren door de centrale ligging en de uitstekende bereikbaarheid.

Op het CiGa-terrein worden woningen gebouwd voor de stedeling, die graag en makkelijk terugvalt op de binnenstedelijke voorzieningen en voor de 'buitenwoner' die terug wil naar de stad, in de geruststellende gedachte dat de noodzakelijke voorzieningen nabij zijn. Een deel van de beoogde woningtypes leent zich uitermate goed voor woon-werkcombinaties. Ook andere functies dan wonen zijn toegestaan: in meer of mindere mate, dit afhankelijk van de bestemming.

Door de ligging is een, met uitzondering van de randen, autovrije binnenstedelijke woonwijk mogelijk op een plek, die een verbinding vormt tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds de eerste uitbreidingswijken van Groningen (de Hortusbuurt, de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk). Ook voor het terrein zelf biedt de ligging kansen: wonen, werken en ontspannen zijn op een steenworp afstand te vinden.

Het gebied ligt op loopafstand van circa 15.000 hoogwaardige arbeidsplaatsen, met name in de dienstverlening, de detailhandel, wetenschap en onderwijs, op fietsafstand van circa 60.000 arbeidsplaatsen en op loop-/fietsafstand van alle stedelijke voorzieningen, zoals het Academisch Ziekenhuis, de Rijksuniversiteit, gemeentelijke en provinciale instellingen, het kernwinkelapparaat, diverse horeca-, culturele en recreatieve voorzieningen.

Langs het Circus- en Gasfabriekterrein lopen twee hoogwaardige openbaar vervoersassen, met frequente lijnen naar de binnenstad, het stationsgebied, de zuidelijke stadswijken, het sport-complex Kardinge en het universiteitscomplex Zernike.

Daarnaast is het terrein voor het autoverkeer direct ontsloten op de stedelijke ring door de aanrijroute via de Bedumerweg - Nieuwe Ebbingestraat/Boterdiep naar de binnenstad.

De milieukwaliteit is, los van de te saneren bodemvervuiling, goed. Er is nauwelijks verkeersoverlast of geluidhinder, en het Noorderplantsoen - de 'groene long' van de binnenstad - ligt om de hoek.

CiGa heeft daarnaast betekenis voor de economie van de stad. Er is in het zuidelijk gedeelte van het plangebied ruimte voor een zogeheten bronpunt: een combinatie van publieksaantrekende, grootschalige, stedelijke functies - waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan grootschalige winkels - en parkeren. In het noordelijk deel zal de detailhandels-structuur voor het omliggend gebied worden versterkt met een buurtwinkelcentrum.

Van de ontwikkeling op CiGa zal de rand rondom het gebied - Nieuwe Ebbingestraat, Boterdiep, Bloemstraat- goed kunnen profiteren: het plan biedt nieuwe kansen in de vorm van extra koopkracht en een versterkt imago.

De inzet van het voorliggend bestemmingsplan, die gebaseerd is op het vorenstaande is:

- het realiseren van een binnenstedelijke woonwijk die met uitzondering van de randen autovrij is en die een verbinding legt tussen de binnenstad en de (eerste) uitbreidingswijken van Groningen door middel van voortzetting van de stedelijke blokstructuur in een bijzondere vorm;
- het versterken van de functionele structuur, met name door toevoeging van de functies eigentijds en stedelijk wonen, grootschalige detailhandel en parkeergarages, alsmede sociaal-culturele functies en kleinschalige horeca.

Juridische aspecten

Het plangebied wordt begrensd door het (gedempte) Boterdiep en de Nieuwe Ebbingestraat aan de westzijde, de kop van de Bedumerweg, de Rodeweg en de Korreweg aan de noordzijde, de Singelweg, de Oosterhamrikkade noordzijde, het Oosterhamrikkanaal en de Bloemsingel aan de oostzijde en de Bloemstraat aan de zuidzijde.

Het westelijk deel van het plangebied, waaronder de bestaande bebouwing aan Boterdiep-oostzijde, maakt deel uit van Beschermd stadsgezicht Binnenstad (1991). Er wordt naar gestreefd om de waardevolle kenmerken te behouden en met de nieuwbouw zo goed mogelijk aan te sluiten bij de binnen het Beschermd stadsgezicht bestaande bebouwing.

De in het stedenbouwkundig plan vastgestelde uitgangspunten, inclusief de Rodeweg, zijn in principe niet binnen de vigerende bestemmingsplannen te realiseren. Er is sprake van een substantiële toevoeging van functies (met name de woonfunctie), die strijdig zijn met het huidige regime. Derhalve is een planherziening nodig.

In het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- voor het Circus- en Gasfabriekterrein: bestemmingsplan Binnenstad '76 (nr.233), vastgesteld op 6 februari 1978 onder nummer 32;
- voor het Boterdiep ter hoogte van de Jodenkamp: bestemmingsplan Boterdiep I (nr.219), vastgesteld op 6 juni 1977 onder nummer 20;
- voor de Rodeweg en omgeving: bestemmingsplan Korrewegwijk (nr. 358), vastgesteld op 24 maart 1993.

Er wordt in het voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden met en afstemming nagestreefd op voorschriften van aangrenzende plangebieden, c.q.: ontwerp-bestemmingsplan Hortus, vooral in verband met het Boterdiep, bestemmingsplan Binnenstad-Oost in verband met de Bloemstraat en bestemmingsplan Korrewegwijk in verband met de kop van de Korreweg. De grens van de meeste bestemmingsplannen loopt immers door het hart van de straat.

1.2 Planproces

Hierna wordt ingegaan op het totstandkomingsproces van het voorliggend bestemmingsplan. Bestemmingsplan CiGa is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan voor het Circus-, Bodenen Gasfabriekterrein. Echter, het Bodenterrein is uit het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden. De reden hiervan is beschreven in deze paragraaf onder het kopje 'Bestemmingsplanontwikkeling en splitsing van het stedenbouwkundig plan'.

De eerste planvorming

De eerste plannen voor de ontwikkeling van het CiBoGaterrein dateren van 1987. In het *Structuurplan* van dat jaar werd het gebied aangemerkt als intensiveringszone voor (boven)regionale functies. Mede vanwege de enorme saneringskosten kreeg deze ontwikkeling nog geen prioriteit.

In 1990 werd het gebied gehonoreerd met de status van Voorbeeldproject in het kader van het tweede *Structuurschema Verkeer en Vervoer*. Compacte woningbouw op een stedelijke locatie met een uitstekende ontsluiting door het openbaar vervoer waren daarbij de trefwoorden; die kwalificatie geldt nog steeds.

Twee jaar later werd CiBoGa in het kader van de *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening* voorgedragen als voorbeeldplan voor het thema 'werklocaties en mobiliteit'. Het ontbreken van perspectief op de bodemsanering, en daarmee op de realisering, haalde een streep door de voordracht. Beide voordrachten gaven wel een omslag in het denken en zetten de toon voor een autovrije of autoluwe binnenstedelijke woonwijk. Een thema, dat in het kader van het nieuwe structuurplan voor de gemeente - maar ook voor de provincie - steeds actueler werd. Opnieuw werd een kans aangegrepen om het gebied onder de aandacht van een breder publiek te brengen. In 1993 diende de gemeente het Circusterrein in als onderwerp voor de *Europaan-prijsvraag* voor jonge Europese architecten. Daarmee zette de gemeente de negatieve waardering van het gebied om in (inter)nationale belangstelling. De prijswinnaar Studio 333 werkte mee aan de uitwerking van het ontwikkelingsscenario.

Datzelfde jaar bracht de ontwikkeling van CiBoGa vele stappen dichterbij via de doelstellingsnota *'Draaiend naar Noordoost'*, het resultaat van gezamenlijk denkwerk van de dienst RO/EZ en de Milieudienst van de gemeente Groningen. Samen met de provincie is op basis daarvan een strategie ontwikkeld om rechtstreeks met verschillende ministeries over de locatie in gesprek te geraken. In de eerste plaats over de varianten voor bodemsanering (functiegericht saneren), maar ook over verkeersthema's. De strategie was gericht op integraliteit van de kwaliteitsopties, verkorting van de ontwikkelingstermijn en de toepasbaarheid ook elders.

Synergieproject in het kader van "Kwaliteit op Locatie"

Begin 1995 werden de gezamenlijke inspanningen beloond met het predikaat 'synergieproject', dat voortvloeide uit het 'Kwaliteit op locatie' (KOL) -project in het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX).

De status werd onder meer verworven, omdat gemeente en provincie een bijzonder planproces voorstelden, waarin rijkspartners de gelegenheid kregen om hun inzet af te stemmen op die van de andere partijen, betrokken bij de integrale ontwikkeling van het gebied. Dit waren ontwikkelaars, beleggers, woningbouwverenigingen, ondernemers uit de buurt en buurt- en bewonersorganisaties.

Met een financiële bijdrage en begeleiding stimuleerde het rijk de optimale benutting van kansen die het terrein in zich draagt. Door de KOL-status van het project werd ook het contact met verschillende Ministeries versterkt over mogelijke bijdragen aan de uitvoering van het project CiBoGa. KOL bracht onderdelen van het plan onder de aandacht van verschillende ministeries en andere steden, die met soortgelijke projecten bezig waren. Dat heeft bijgedragen aan de landelijke bekendheid van het project CiBoGa.

Open planproces

Om brede steun te verwerven voor het project CiBoGa en om de gewenste kwaliteit te bereiken is een open planprocedure gevolgd aan de hand van het *Scenario*. Het Scenario is geen afgerond plan, maar het bevat doelstellingen, randvoorwaarden en vraagstellingen, hooguit denkrichtingen om discussie en afstemming met de externe partijen te bewerkstelligen. Het proces vindt in drie fasen plaats:

1. 'gelijkstemming': het samenbrengen van de verschillende deelnemers op de ambities;
2. 'commitment': toetsing van de ambities op het gebied van het Programma, de Ruimtelijke kwaliteit en de Maakbaarheid. Toetsing gebeurt telkens op twee niveau's: met deskundigen en met publiekspanels. Resultaat is een concept-stedenbouwkundig plan;
3. 'goedkeuring': inspraakprocedure en besluitvorming door overheden en marktpartijen.

In een aantal bijeenkomsten, waaraan alle partijen en hun adviseurs deelnamen, zijn het programma, de ruimtelijke opzet en de financiële consequenties voor het project nader bestudeerd. Bijdragen van het rijk in het kader van 'Kwaliteit op Locatie' en bijdragen van de marktpartijen hebben het mogelijk gemaakt om veel onderwerpen nader uit te diepen.

Om de externe betrokkenheid al in een vroeg stadium te vergroten zijn, bij wijze van proef, bewoners- en ondernemerspanels ingesteld. Daaraan namen, op persoonlijke titel, bewoners en ondernemers uit de omliggende wijken deel. Gebonden aan een aantal spelregels kregen de panels de beschikking over al het onderzoeksmateriaal en namen deel aan de ateliers, waarin conclusies over het gebruiks-, het verkeers- en het ruimtelijk concept werden geformuleerd. Daarvoor konden ze gebruik maken van een aantal door de gemeente verstrekte voorzieningen: projectruimte en -materiaal, een eigen voorzitter en secretariaat. De 'werkgroep gehandicaptenbeleid gemeente Groningen' werd afzonderlijk, maar volgens dezelfde spelregels bediend.

Voor overige belangstellenden zijn enkele informatie-avonden georganiseerd om zich op de hoogte te stellen van de onderzoeksresultaten. Daarvan kon men tevens individueel kennis nemen in het toen op het CiBoGa-terrein gevestigde informatiecentrum.

Deze open planprocedure is voorafgegaan aan de formele inspraak ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening (voor inspraak zie hoofdstuk 6).

Stedenbouwkundig plan

De gezamenlijke inspanning resulteerde in een stedenbouwkundig plan met een voorbeeld-functie. Provincie en Rijk hebben in overleg de grootste hinderpaal (de bodemvervuiling) grotendeels weggenomen door, zonder kwaliteitsverlies, aanzienlijke kostenbesparingen bij de sanering te bereiken. Verdere noodzakelijke besparingen zijn bereikt door de bodemsanering en bovengrondse ontwikkeling te laten samenlopen. In plaats van in te leveren op de plankwaliteit konden op die manier alle kwaliteitsambities juist gehandhaafd blijven.

De lasten voor sanering en ontwikkeling konden over meer partijen worden verdeeld dan te doen gebruikelijk. Met name het ministerie van Verkeer en Waterstaat draagt vanwege de positieve invloed van CiBoGa op de beheersing van de automobiliteit extra bij aan het plan. Ook rijksambities op het terrein van de ontwikkeling van nieuwe woonprogramma's en zorg voor milieuaspecten op (steden)bouwkundig niveau leverden extra geld op, waarmee uiteindelijk de bodemsaneringinspanning meer draaglijk kon worden gemaakt.

Verder accepteert de markt een hogere uitgifteprijs van de grond dan strikt noodzakelijk is. Daarmee spreekt zij tevens het vertrouwen uit in de kwaliteit van het plan. Eerder bij de grondtransactie met het voormalig Energiebedrijf, werd vast een bijdrage gevraagd voor de bodemsanering. De provincie verhoogde haar bijdrage aan de sanering en geeft die binnen haar programma's nu prioriteit.

Het stedenbouwkundig plan laat zien, hoe onder druk van de gegeven omstandigheden toch een maximum aan kwaliteit gehandhaafd kan blijven. Het toont, hoe in een binnenstedelijke situatie (op het Circus-, Bodem- en Gasfabriek samen) een autovrije wijk voor circa 900

woningen kan worden ontwikkeld en hoe daarin nieuwe woonvormen en milieudoelstellingen gestalte kunnen krijgen.

Daarnaast biedt het plan een reserve voor de groeiende ruimtebehoefte van het nabijgelegen Academisch Ziekenhuis Groningen. Ook geeft het plan aan het jaren geleden opgestelde Wijkplan Korrewegwijk een afronding met de voorgestane ontwikkeling aan de Kop Korreweg. Tot slot draagt het plan bij aan de ontwikkeling van de binnenstad door de opname van een bronpunt.

Het plan vormt de basis voor de ontwikkeling van een al jarenlang in onbruik geraakt terrein met een negatieve uitstraling op dit noordelijk stadsdeel. Het ter hand nemen van die ontwikkeling is behalve een impuls voor een nieuwe woningmarkt, ook een impuls voor de aanliggende noordoostelijke wijken en de binnenstad.

Het stedenbouwkundig plan en de resultaten uit de inspraakprocedure vormen het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan, het toetsingskader voor bouwplannen.

De periode van inspraak is tevens gebruikt om de beoordelende overheidsinstanties te informeren omtrent het stedenbouwkundig plan. Onder meer is het concept in deze periode aan de Provinciale Planologische Commissie ter beoordeling op hoofdlijnen voorgelegd (zie verder hoofdstuk 6).

Bestemmingsplanontwikkeling en splitsing van het stedenbouwkundig plan

Het voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan voor Ciboga. Echter, het Bodenterrein is uit het plangebied gehouden. De reden is de volgende.

Ten tijde van de inspraak op het stedenbouwkundig plan bleek de ruimtebehoefte van AZG en RUG fors toegenomen ten opzichte van de aannames, die voor het concept-stedenbouwkundig plan – overigens in nauw overleg – tot stand kwam. Sindsdien is er door gemeente, het Academisch Ziekenhuis Groningen (AZG) en de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) samen met een extern stedenbouwkundig bureau hard gewerkt om die extra vraag op een stedenbouwkundig goede wijze in te passen in de planontwikkeling. Omdat die inpassing - die met name het Bodenterrein en de Oosterhamrikkade betreft - nog niet voldoende is uitgekristalliseerd, maar er onder meer vanwege eventueel te verwerven percelen aan de rand van het Gasfabriekterrein wel op korte termijn behoefte is aan een planologische basis in de vorm van een bestemmingsplan, is het voorliggende bestemmingsplan 'CiGa' opgesteld. Dit plan omvat eveneens de Rodeweg, waarvoor ook met spoed een planologische basis nodig is.

De splitsing van het plangebied is enerzijds jammer, doch anderzijds valt deze te verdedigen. Bij de planontwikkeling was steeds al sprake van een gefaseerde uitvoering van de plannen. Bij het concept-stedenbouwkundig plan was daarom ook een kaart bijgevoegd met een fasering, die zich uitstrekte van 1998 tot en met 2008. Jammer is het, omdat het plan, ondanks die fasering, inhoudelijk steeds als één geheel is ontwikkeld. De stedenbouwkundige samenhang van het totale plangebied zal bij de verdere ontwikkeling via twee bestemmingsplannen dan ook terdege bewaakt moeten worden.

Experiment Stad & Milieu

Vanwege de samenloop van milieu- en ruimtelijke ordeningsprocedures, waarvan sinds het begin van het planproces sprake is geweest, is het gebied CiBoGa/Rodeweg als experiment geselecteerd in het kader van het VROM-project Stad & Milieu.

Doel van het Stad & Milieuproject is een oplossing te bieden voor de "paradox van de compacte stad", waarbij sectorale milieuwetgeving een goede stedenbouwkundige invulling in de weg staat. Stad & Milieu beoogt een doelmatig ruimtegebruik aan een optimaal leefklimaat te paren. Onder bepaalde voorwaarden, genoemd in de Experimentenwet Stad & Milieu, was afwijking van de bestaande wetgeving mogelijk, waartoe 3 stappen doorlopen moesten worden:

- stap 1 – integratie van de ruimtelijke ordenings- en milieubelangen in een vroeg stadium van de planontwikkeling

- stap 2 – het maximaal en creatief benutten van de ruimte, die de bestaande regelingen bieden met toepassing van vrijstellingen
- stap 3 – afwijking van de bestaande regelingen met een compensatie zo mogelijk in dezelfde milieusector via een “stap 3-besluit” na goedkeuring van de Minister van VROM.

Wat betreft procedures lag het in de bedoeling om een ‘integraal’ bestemmingsplan te ontwerpen, omdat de Experimentenwet daarvoor gelegenheid leek te bieden. In dat integrale plan zouden dan, met oog op de inzichtelijkheid voor burgers, niet alleen de meer abstracte, algemene regelingen een plaats krijgen, maar ook de meer concrete: zowel planologische regelingen als vergunningen. Bij de inwerkingtreding van de wet bleek de tekst echter zodanig geredigeerd te zijn, dat dit juridisch niet mogelijk was. Volgens het systeem van de wet dient de raad eerst een Stad & Milieu-besluit te nemen, dat na goedkeuring van de Minister van VROM in werking treedt. Pas daarna kunnen besluiten, zoals het bestemmingsplan en vergunningen en ontheffingen, genomen worden, die afwijken van de regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.

Het experiment in Groningen betrof in eerste instantie zowel milieunormen ten behoeve van de Rodeweg, als *procedures* (ruimtelijke orderings- en sectorale milieuwetgeving). Naar het zich toen liet aanzien was voor Rodeweg afwijking van de milieunormen nodig, omdat aan de compensatie-eisen van de Wet Geluidhinder niet kon worden voldaan. Afwijking van procedures werd vooral ingegeven door de wens om een zo integraal en inzichtelijk mogelijk plan aan de burgers voor te kunnen leggen. Inzet daarbij was tevens: nadruk op het voortraject, waarin rijk en provincie participeren en hun belangen inbrengen, en vervolgens een kort (formeel) besluitvormingstraject.

Het afwijken van de regels via een stap 3-besluit was echter geen doel op zich. Afwijking ten behoeve van de Rodeweg bleek bij de keuze van het definitieve traject niet meer nodig: de keuze viel op inhoudelijke gronden op de ‘Rondevariant’, die binnen de marges van de Wet Geluidhinder te realiseren is.

Ten aanzien van het experiment inzake de procedures blijken op dit moment voor deze fase zo weinig procedures over te blijven, dat weinig sprake meer is van een integraal besluit. Immers de bodemsanering en de juridische voorbereiding op planrealisatie voor de eerste projectfase (Circusterrein) liepen al op het besluit vooruit: voor die eerste fase is gebruik gemaakt van de art. 19 WRO-procedure. Verder is de ontwikkeling van Bodenterrein en Oosterhamrikkade nog niet rijp voor besluitvorming. Daarentegen telt het tijdverlies vanwege de omslachtiger besluitvorming - met name vanwege de ministeriële goedkeuring vooraf – nu te zwaar. Beide hebben de balans laten doorslaan naar het voorlopig afzien van een experiment in het kader van Stad & Milieu voor het deel terrein *CiGa*, als onderdeel van *CiBoGa*. Bij de planontwikkeling voor het Bodenterrein en de Oosterhamrikkade zou nog wel geëxperimenteerd kunnen worden.

Bodem

Provincie en gemeente hebben bij de minister van VROM een bijdrage van f 12,5 mln. in de bodemsanering verworven. Aan verstrekking van die bijdrage zijn voorwaarden verbonden die in een contract tussen provincie, gemeente en Staat zijn vastgelegd. De gemeente is in dit geval mede-ondertekenaar, omdat in dat contract is geregeld dat, anders dan gebruikelijk, de gemeente optreedt als opdrachtgever voor de bodemsanering. In het contract worden tevens de eigen bijdragen van gemeente en provincie vastgelegd alsook de risicoverdeling. Een en ander is een uitwerking van de samenloop tussen bodemsanering en bovengrondse ontwikkeling, die behalve in technische en financiële zin ook beheer technisch is doorgevoerd. De ondertekening van het contract heeft plaatsgevonden op 29 januari 1999.

Op 29 januari 1999 is door de gemeente en de ontwikkelingscombinatie IMW (ING-Vastgoed, Moes B.V. en Wilma) te Den Haag een realiseringsovereenkomst gesloten. In deze realiseringsovereenkomst zijn de genoemde partijen overeengekomen, dat IMW de bodemsanering zal uitvoeren onder de voorwaarden zoals opgenomen in Convenant tussen gemeente, Rijk en Provincie.

Het Consortium IMW is inmiddels met de sanering gestart. Tussen de gemeente, de Provincie en het Consortium zijn afspraken gemaakt over de wijze van uitvoering, het toezicht, de kwaliteitswaarborging en de organisatie. De sanering wordt door het Consortium gecoördineerd in een overleg waar ook de gemeente en de provincie zijn vertegenwoordigd. Over de aanpak van het Circusterrein en het Gasfabriekterrein zijn informatie-avonden georganiseerd voor omwonenden en tevens worden er regelmatig nieuwsbrieven verspreid, waarin aandacht wordt besteed aan de voortgang.

Stand van zaken

Het Circusterrein

Parallel aan de onderhandelingen over de sanering is de bouwplanontwikkeling op de eerste twee bijzondere bouwblokken, c.q. schots 1 en 2 (de bouwblokken 1,2 en 15) van het Circusterrein, gestart. Het betreft de schotsen die aan de noordzijde grenzen aan de Korreweg. De geselecteerde architecten hadden begin '98 in opdracht van de gemeente en ontwikkelaars het programma per schots uitgewerkt. Dit vormde een toets om te kijken, of het programma haalbaar was en of de ambities van het plan overeind bleven. Voor het Circusterrein (schots 1 en 2) heeft het architectenbureau S.333 het definitief ontwerp afgerond. Alle uitgangspunten zijn daarvoor nogmaals op een rij gezet, ook de bezwaren die naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan naar voren zijn gekomen.

Over het voorlopig ontwerp is in september 1998 een informatieavond belegd voor het bewoners- en ondernemerspanel en voor de direct omwonenden. Grotendeels kon men instemmen met het plan. In 2000 is gestart met de bouw van schots 1 en 2 (het Circusterrein).

Het Gasfabriekterrein

Met instemming van het Consortium IMW en de architecten is besloten voor de stedenbouwkundige uitwerking, de architectonische ontwerpen en voor de openbare ruimte een supervisor aan te trekken. Deze taak heeft William Alsop (bureau Alsop en Störmer, Londen) op zich genomen. Belangrijk daarbij was dat hij al bij het project betrokken was en goed op de hoogte van de ontwikkelde visie en het stedenbouwkundig plan.

De openbare ruimte

Op de gefaseerde ontwikkeling van de schotsen moet de inrichting van de openbare ruimte aansluiten. Daarom zijn de hoofdlijnen daarvoor al geschetst. De inrichting van de openbare ruimte zal evenals de schotsen in fasen geschieden.

Het masterplan voor de openbare ruimte heeft bureau Alsop en Störmer in samenwerking met de dienst RO/EZ opgesteld. November '98 is het besproken met beheerders, civieltechnici en het ondernemerspanel. Het masterplan, "Landscape of Behaviour" genoemd, is voorjaar 1999 aan inspraak onderworpen. Over het algemeen was er instemming. De ondernemers van Bloemstraat en Boterdiep en omstreken hebben met het voorstel "Goln Raand" gereageerd, wat bij de verdere uitwerking betrokken wordt.

2. HISTORIE

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied. Het Circusterrein en het Gasfabriekterrein liggen ieder met één zijde aan de Bloemsingel, die een concentrische verbinding ten opzichte van de binnenstad vormt. Het gebied globaal gelegen aan Boterdiep-oostzijde, en aan de noordzijde, tussen Boterdiep en Nieuwe Ebbingestraat maakt deel uit van het Beschermd Stadsgezicht Binnenstad (1991). Voor de exacte aanduiding kan worden verwezen naar de plankaart.

2.2 Geomorfologie, prehistorie en Middeleeuwen

Het plangebied ligt op de oostflank van het noordelijk deel van de Hondsrug. Deze flank vormt de westelijke oever van het Hunzedal. De maaiveldhoogte verschilt hier van 0.4 tot 1.0 m.+ NAP.

De bodemopbouw varieert in het gebied. Over het algemeen bestaat de bodem uit een deklaag van klei met een zandige (ophoog)laag. Onder het Gasfabriekterrein is de kleilaag plaatselijk vergraven.

Onder een naar het westen dunner wordend kleipakket, uit zee aangevoerd via de Hunze, ligt waarschijnlijk een dun veenpakket, daaronder zogenaamd dekzand. De bovenzijde van het dekzand helt naar het oosten relatief sterk af en zal hier en daar kleine plateaus bevatten, evenals insnijdingen door beken en dergelijke.

Onder dit zandpakket liggen keileem en potklei. De diepte waarop de potklei voorkomt wordt groter van west naar oost. Op het Gasfabriekterrein bevindt deze zich op circa 8 meter beneden het maaiveld, ter plaatse van de Bloemsingel op -10 meter.

Uit archeologisch oogpunt mogen belangrijke sporen uit de prehistorie worden verwacht in het dekzand. Tot circa 1000 voor Chr. moet dit dekzand aan het oppervlak hebben gelegen.

In de Middeleeuwen zal het hoogst gelegen gebied in gebruik zijn geweest als akker of moestuin (het meest westelijke deel), en het lager gelegen deel als weiland. Dit gebruik heeft bijna geen sporen nagelaten in de bodem.

De Bedumerweg in het noorden van het gebied vormde al sinds de Vroege Middeleeuwen één van de twee verbindingen over land met het noorden van de provincie. Het gebied aan weerszijden van deze weg bestond, tot de slechting van de wallen in 1878, voor het grootste deel uit weiland.

In de Late Middeleeuwen wordt de westelijke rand van het plangebied gekenmerkt door een ingewikkeld stelsel van land- en vaarwegen, dammen, bruggen, verdedigingswerken en burgerlijke bebouwing buiten de stadsgracht (*Kaart 1, Jacob van Deventer, circa 1565*). Om (Hunze)water vanaf het huidige Schuitendiep te kunnen afvoeren werd rond 1400 het Selwerderdiep gegraven. Dit maakte in het zuiden verbinding met de stadsgracht ter hoogte van de huidige kruising Turfsingel-noordzijde en (gedempte) Boterdiep. Lopend onder het huidige noordelijke deel van de Nieuwe Ebbingestraat maakte dit diep, via ongeveer de Rodeweg in het noorden, verbinding met de bovenloop van de Hunze bij De Hoogte.

Aan het einde van de middeleeuwen lag ten oosten van het Selwerderdiep de Cleiweg, met ten oosten daarvan de Cleisloot (het latere Boterdiep). Deze land- en waterweg voerde eveneens via het tracé Rodeweg naar Bedum.

2.3 De periode 1600-1850

Gelijktijdig met de aanleg van nieuwe vestingwerken tussen 1617 en 1624 is de stad uitgelegd in noordelijke richting, waarbij het bestaande stadsoppervlak verdubbelde. De nieuwe stadsuitbreiding betrof de huidige Hortusbuurt.

De geologische gesteldheid van de bodem en de logische verlenging van de noord-zuid lopende straten in de middeleeuwse stad en de vorm van de vesting bepaalden het stratenpatroon in de noordelijke uitleg. Zo is een regelmatig raster ontstaan van noord-zuid gerichte hoofdstraten waarvan de twee belangrijkste circa zestien meter breed zijn, en dwarsstraten met een breedte van ongeveer twaalf meter. De dwarsstraten staan loodrecht op de Nieuwe Boteringestraat (buiten het plangebied) en de Nieuwe Ebbingestraat.

De zuidelijke helft van het Selwerderdiep werd in deze tijd gedempt. Een gedeelte van de 'Cleisloot' kwam door de aanleg van de vesting binnen de stadsgrenzen te liggen en werd Boterdiep genoemd, nadat het tot een vaart werd vergraven. Vermoedelijk mondde het Boterdiep uit in het Schuitendiep, de inmiddels vergraven middeleeuwse stadsgracht. Om te voorkomen dat overtollig water uit het hoger gelegen Schuitendiep overstroomde in het Boterdiep werd de uitmonding van het Boterdiep afgesloten met een dam. In 1623 werd hierop de 'Steenmerct' aangelegd, een overslagplaats voor goederen. Deze open ruimte aan het begin van het Boterdiep is nog steeds te herkennen in de hedendaagse situatie. Op dit kruispunt van land- en waterwegen ontstond bijna als vanzelf een verdichting van bebouwing, waarvan de kaart van Jacob van Deventer (*Kaart 1*) een indruk geeft.

De oost-west lopende dwarsstraten in het nieuwe stadsdeel eindigden min of meer op het Boterdiep. Op een drietal plaatsen liepen de dwarsstraten door aan de overzijde van het Boterdiep om te eindigen op de stadswal (*Kaart 2*).

Aan de oostzijde van het Boterdiep verdichtte de bestaande bebouwing zich in de zeventiende eeuw, vooral in het gedeelte tussen de Haverkampsdrift en de Bloemstraat.

Opvallend is het onbebouwde karakter van het laag gelegen gebied tussen de oostzijde van het Boterdiep en de vestingwal tot halverwege de negentiende eeuw. De onbebouwde percelen waren voornamelijk in gebruik als tuinen, akkers en bleekvelden, waar enkele paden doorheen liepen om te eindigen bij de stadswal. De Jacobijnerdwinger was bestemd voor militaire gerechtsplaats en begraafplaats voor ter dood veroordeelde soldaten. Tot circa 1830 was de Ebbingedwinger in gebruik als Israëlitische begraafplaats (*Kaart 3, stadsplattegrond van Groningen, 1857*). Nog tot in deze eeuw heeft de begraafplaats als een kleine, ommuurde enclave in een soort niemandsland gestaan. De begraafplaats werd in circa 1950 deels geruimd. De naam Jodenkamp van het smalle achterafstraatje in het noordelijke deel van het gebied herinnert nog aan deze functie.

2.4 Ontwikkelingen na 1850

Het Gasfabriekterrein

In 1854 werd op het terrein ten oosten van het Boterdiep de gemeentelijke gasfabriek opgericht. Daarmee was Groningen na Amsterdam de tweede stad in Nederland met een eigen gasfabriek. Het terrein ten oosten van het Boterdiep was de enige plek binnen de vesting die nog ruimte bood voor een dergelijke voorziening. De ten zuiden hiervan gelegen voormalige vestingstrook werd sinds 1898 in gebruik genomen door de diverse gebouwen van het Academisch Ziekenhuis. Aan de oostzijde werd het Gasfabriekterrein begrensd door de vestingwal en de destijds nog doodlopende Bloemstraat.

De gebouwen van de gasfabriek kwamen een stuk uit de rooilijn van de Bloemstraat te liggen, zodat voor het fabriekscomplex een voorterrein ontstond (*Kaart 3*).

Ten westen van het terrein lag een kleine straat, de Professorensteeg, die ter hoogte van de huidige Langestraat heeft gelegen. Zij kwam uit op een zijstraat van het Boterdiep, de nu nog bestaande Jacobijnerweg. Van oudsher was dit een oude landweg die vóór de aanleg van de vesting al bestond en vanaf de stad in de richting van de oostelijke landerijen voerde. De weg werd gebruikt als achteringang en vormde de aanvoerplaats voor de kolen die onder andere vanaf de Noorderhaven per schip werden aangevoerd.

Na 1874, met het in werking treden van de Vestingwet, werden de resten van de zeventiende-eeuwse vesting opgeruimd: de grachten werden gedempt, de wallen geslecht. Uit archeologisch onderzoek in 1995 is gebleken dat de walvoet, een zware gemetselde grondkering, tot op het waterniveau is blijven liggen. De grachten zelf werden gedempt met grond en bevatten nagenoeg geen archeologisch belangrijke resten.

De ontmanteling van de vesting heeft nauwelijks invloed gehad op het terrein van de gasfabriek zelf. De vestingwal aan de oostkant werd afgegraven en de Oostersingel, die als resultaat van de ontmanteling werd aangelegd, werd pas in 1910 doorgetrokken langs het Gasfabriekterrein. Het terrein van de gasfabriek werd in de loop van de tijd aanzienlijk uitgebreid - in noordelijke richting - en verdicht. De diverse gebouwen stonden - in schrille tegenstelling tot de situatie in de jaren tachtig van de twintigste eeuw - tamelijk symmetrisch gegroepeerd op het terrein: de grotere productiehallen parallel aan de Langestraat en de gashouders op het noordelijke deel van het terrein. Het reguleurhuis vormde het centrale punt op het voorterrein aan de Bloemstraat, dat als een representatieve siertuin was ingericht. De monumentale oude boom aan de Bloemstraat is een restant van deze 'voortuin'! Een korte centrale as leidde vanaf de Bloemstraat naar het hoofdgebouw.

In 1885 was het complex al fors uitgedijd en telde de fabriek zeven gashouders.

Aan de Professorensteeg en Jodenkamp werden kleine arbeiderswoningen gebouwd zodat aan het einde van de negentiende eeuw de nog resterende lege ruimte geheel verdicht was met een kleinschalige bebouwing.

Bebouwing aan Boterdiep-oostzijde

De zeventiende-eeuwse bebouwing aan de oostzijde van het Boterdiep werd onder invloed van toenemende bedrijvigheid in dit gebied in het laatste kwart van de negentiende eeuw en de eerste helft van de twintigste eeuw voor een belangrijk deel gesloopt en vervangen. Door de vestiging van bedrijven op de achterliggende terreinen werd steeds meer woonbebouwing vervangen door bedrijfsgebouwen en pakhuizen van diverse aard, wat een gevarieerd bebouwingsbeeld oplevert. Enkele 'luxere' woonhuizen werden gebouwd als directeurswoningen voor de achterliggende bedrijven. Een aantal panden bezit nog zeventiende-eeuwse elementen.

Bebouwing aan Bloemstraat-noordzijde

Een soortgelijke ontwikkeling als voor Boterdiep-oostzijde vond plaats aan de noordzijde van de Bloemstraat. De vroegste bebouwing ontstond in de zeventiende eeuw in het westelijke deel nabij het Boterdiep. In de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw werd deze bebouwing voor een deel vervangen door kleinschalige woonbebouwing, die qua schaal aansloot op de woonbebouwing bij de gasfabriek. De woningen zijn afgewisseld met bedrijfspanden met doorgangen naar de achterliggende terreinen. Van de vroegere bebouwing is nog een enkel woonhuis blijven bestaan (Bloemstraat 16, 1747).

Ontwikkelingen na 1900

In 1895 is in Groningen voor het eerst sprake van elektrisch licht. Enkele jaren later – in 1902 kreeg de stad haar eigen gemeentelijke elektriciteitscentrale als derde stad in Nederland. De centrale werd gebouwd naar het ontwerp van gemeentearchitect J.A. Mulock Houwer op het voorterrein van de gasfabriek op de hoek van de Bloemstraat en de latere Bloemsingel. De oude ingang aan de Jacobijnerweg werd in 1905 afgesloten en verplaatst naar de oostkant. Na de aanleg van de Bloemsingel (1910) werd het fabrieksterrein in 1913 aan de noord- en oostzijde

afgesloten met een muur, die het terrein afslot van de Jodenkamp en de Bloemsingel. De Bloemsingel is vanaf de Bloemstraat recht getrokken en buigt in het noorden af in de richting van het Boterdiep.

Ten noorden hiervan verrees, deels op het terrein van de Israëlitische begraafplaats, tussen 1910 en 1912 het Chemisch Laboratorium van de Universiteit.

Tegelijkertijd, in 1912, werd het binnen-Boterdiep gedempt omdat het voor de scheepvaart overbodig was geworden (*Kaart 4*). De voormalige oostelijke vestinggracht fungeerde inmiddels als verbinding tussen het Boterdiep enerzijds en het Damsterdiep, het Eemskanaal en het Winschoterdiep anderzijds. Zij heette voortaan Verbindingskanaal. (*zie kaart 5*).

Ontwikkelingen na 1945

Met de invoering van aardgas in het begin van de jaren zestig in de twintigste eeuw kwam een eind aan de productie van gas uit steenkool op deze locatie en veranderde de fabriek in een distributiebedrijf voor aardgas. De grootste gebouwen werden afgebroken, enkele kleinere opslagloodsen en het voormalige reguleurhuis bleven bestaan. Door de bouw van een nieuwe elektriciteitscentrale in Helpman in de jaren dertig kwam een eind aan de elektriciteitsproductie aan de Bloemstraat. Alleen de administratie en de klantenservice van het bedrijf bleven op de bestaande plek. Nog in de jaren tachtig werd daarvoor aan de Bloemstraat een nieuw kantoor gebouwd.

In 1999 zijn de oudste, negentiende-eeuwse fabrieksgebouwen geheel verdwenen. Van de resterende bebouwing is slechts weinig bewaard gebleven: een dubbele loods, het reguleurhuis, een rijtje van vier dienstwoningen aan de Bloemsingel en de voormalige elektriciteitscentrale op de hoek van de Bloemstraat/ Bloemsingel.

Het Circusterrein

Het Circusterrein wordt aan alle kanten omzoomd door eeuwenoude historische routes, het Boterdiep, de Korreweg en de Singelweg. De ontwikkeling van dit terrein kwam op gang met de aanleg van de fortificaties. Tot de ontmanteling van de vesting na 1874 was de Ebbingepoort de belangrijkste toegang in het noorden van de stad. Direct ten noorden van de vesting bestond reeds een brug over het Boterdiep die toegang verleende aan de Korreweg, een in oostelijke richting lopende landweg. Ten zuiden van deze weg bevond zich de vestinggracht die met een bocht om de Ebbingedwinger haar meanderende loop in zuidwaartse richting voortzette. Parallel aan de stadsgracht liep de Singelweg die vanaf de Korreweg in het noordoosten tot aan de Steentilpoort in het zuidoosten langs de oever van het water voerde.

Pas na de ontmanteling van de vesting in 1874 kwam enige ontwikkeling van het gebied op gang (*Kaart 5, stadsplattegrond 1919*). Bebouwing verscheen langs de zuidkant van de Korreweg en langs de Singelweg en bestond voornamelijk uit arbeiderswoningen en kleine bedrijven. Ook ten noorden van het verkeersknooppunt aan het begin van de Korreweg ontstond bebouwing ter weerszijden van het Boterdiep – langs de huidige Roodeweg. De diepe percelen aan de zuid- en westkant liepen af tot aan de oever van het Verbindingskanaal, de vergraven oostelijke vestinggracht.

Aan de oostkant van de Singelweg werd in 1897 een terrein ingericht als ijsbaan en een jaar later werd het gebied rondom de ijsbaan ingericht als Noordersportterrein. In 1922 werd op dit terrein het Bernoulliplein met MTS/ Ambachtsschool gerealiseerd als onderdeel van de nieuwe Korrewegwijk.

Ontwikkelingen na 1900

De periode na 1900 heeft nauwelijks betekenis gehad voor het gebied. In 1910 vond de aanleg van de Bloemsingel plaats, de zuidelijke grens van het huidige Circusterrein, en de gelijktijdige bouw van het Chemisch Laboratorium van de Universiteit. Tussen dit laboratorium en het Verbindingskanaal ontstond een smalle strook waar voor een korte tijd een loodsachtige bebouwing heeft gestaan die met de aanleg van de Bloemsingel verdween. Aan de zuidkant van het Verbindingskanaal werd een kade aangelegd ten behoeve van het lossen van schepen, wat door de demping van het Boterdiep niet langer mogelijk was.

Waterwegen

Conform het Algemeen Uitbreidingsplan van Mulock Houwer (1906) werden in het oosten van de stad een aantal nieuwe waterwegen gepland (*Kaart 5*). Het Gorechtkanaal werd gegraven ter vervanging van het Verbindingskanaal tussen Boterdiep en Damsterdiep. Mulock Houwer liet dit nieuwe kanaal dat met een flauwe boog de stad omsloot, in het oorspronkelijke plan doorlopen tot aan de Bedumerweg en ter plekke aansluiten op het Boterdiep. Dit noordelijke deel is echter nooit uitgevoerd. De verbinding met het Boterdiep werd gevormd door het Oosterhamrikkanaal, dat in eerste instantie slechts een paar honderd meter lang was; het gedeelte tussen het Verbindingskanaal, ter hoogte van de gasfabriek, en het Gorechtkanaal (1924-1928). Pas met de aanleg van het Van Starckenborghkanaal in de jaren dertig werd het Oosterhamrikkanaal verlengd tot aan dit nieuwe kanaal.

Met het dempen van het Verbindingskanaal tussen Boterdiep en Oosterhamrikkanaal in de jaren vijftig verdween ook de schutsluis ter hoogte van de Van Kerckhoffstraat die na de ontmanteling werd gebouwd. Op het vrijkomende terrein tussen Bloemsingel en Singelweg werd het gebouw van het Gemeentelijk Waterleidingbedrijf gebouwd; ten noorden van dit gebouw staat het verdeelstation van het Energiebedrijf. Het gedeelte voor het Chemisch Laboratorium werd ingericht tot parkeerterrein dat tot voor kort twee maal per jaar werd gebruikt als woonwagencamp voor de kermisexploitanten: het Circusterrein.

2.5 Archeologische waarden en stedenbouwkundig waardevolle gebieden en structuren

Bijzonder karakteristiek voor het gehele gebied als totaal is de *historische gelaagdheid* die in de nog aanwezige en bewaard gebleven stedenbouwkundige structuren en bebouwingsbeelden aan de randen afleesbaar is. Het CiGa-terrein is een gebied dat wordt gekenmerkt door een afwisselend transformatieproces. Het werd betrokken bij en gesitueerd binnen de zeventiende-eeuwse vestinggordel, zonder daarbinnen echt tot wasdom te komen. Als restgebied werd het in het midden van de negentiende eeuw de locatie voor de gasfabriek. Na sloop van de vestinggordel in het laatste kwart van de negentiende eeuw breidde de stad zich verder uit over de vestingterreinen in noordoostelijke richting (Korreweg).

2.5.1 Archeologische waarden

Op grond van eerdere waarnemingen, opgravingen en historische informatie kunnen de volgende archeologische relictten worden verwacht:

- kampementjes uit de oude steentijd (12.000 jaar oud) en haardkuilen uit de midden steentijd (circa 8.000 jaar oud);
- akkerbouwgronden, nederzettingsplaatsen en begravingen uit de nieuwe steentijd tot bronstijd (circa 6.000 jaar - 3.000 jaar oud);
- sporen van diverse aard uit de ijzertijd (circa 2600 - 2000 jaar oud);
- sporen van Laa-Middeleeuwse vaar- en waterwegen en bijbehorende bebouwing aan de oostzijde van het Boterdiep;
- de keermuur (c.q. de gemetselde muur op de scheiding van land en gracht, die voorkomt dat de stadswal in de gracht schuift) onder de voet van de zeventiende-eeuwse wallen;
- restanten van de voormalige Israëlitische begraafplaats (waarschijnlijk).

De beste kans deze sporen aan te treffen ligt in het terreingedeelte tussen het (gedempte) Boterdiep en de Bloemsingel. Oostelijker dan de Bloemsingel is de kans op archeologische sporen uiterst gering, behalve de keermuur. Naar het westen neemt de kans toe.

Van al deze zaken is behoud in situ niet aan de orde, met uitzondering van (delen van) de keermuur. Dat heeft tot gevolg dat waar vernietiging onvermijdelijk is, archeologische objecten gedocumenteerd zullen moeten worden door het verrichten van archeologische opgravingen.

2.5.2 Waardevolle stedenbouwkundige structuren, gebieden en gebouwen

Binnen het plan zijn op grond van de historie de volgende stedenbouwkundige waarden aanwezig:

- het stratenpatroon als onderdeel van de zeventiende-eeuwse stadsuitleg, waaronder de open ruimte aan het begin van het Boterdiep/Turfsingel;
- de cultuurhistorische waarde van het Boterdiep als oostelijke begrenzing van de zeventiende-eeuwse stadsuitleg en als historische toegang tot de stad met een samenhangend gevarieerd bebouwingsbeeld (ten behoeve van wonen en werken);
- de onregelmatigheden in de rooilijnen van het zuidelijk gedeelte van het (gedempte) Boterdiep, die gebaseerd zijn op een oudere structuur;
- de kromming in het verloop van de Rodeweg, als markering van de structuur van het (gedempte) Boterdiep;
- de zichtlijn vanaf het Nieuwe Kerkhof via de Zuiderkerkstraat – Korenstraat - Boterdiep – Haverkampsdrift – tot de voorgevel van de dubbele loods ('Silo') op het Gasfabriekterrein;
- de invloed van de stedenbouwkundige uitleg in het oostelijke deel van het gebied uit de jaren twintig en dertig van deze eeuw, zoals de as van het Oosterhamrikkanaal met de zichtlijn naar de Nieuwe Kerk.

De waardevolle bebouwing vormt de herinnering aan de plek waar bijna honderdvijftig jaar de energievoorziening van de stad Groningen is verzorgd. Het betreft:

- de 'Silo', c.q. de dubbele bedrijfsloods uit 1910 en plm.1955, die grenst aan de achterkant van de percelen aan het Boterdiep en vanaf het Boterdiep zichtbaar is door een opening in de oostelijke gevelwand: de Haverkampsdrift;
De dubbele loods is sinds 1994 aangewezen als Rijksmonument vanwege zijn architectuurhistorische waarde, als goed bewaard gebleven onderdeel van de voormalige gasfabriek van de stad Groningen, vanwege de architectonische kwaliteiten van het ontwerp, de aan het gebouw afleesbare ontwikkeling en vanwege zijn zeldzaamheid en gaafheid.
- het *regulateurhuis* van de voormalige gasfabriek uit 1892 op het midden van het terrein;
Het gebouw werd later in gebruik genomen als portiersloge van het elektriciteitsbedrijf. Het gebouw is sinds 1994 aangewezen als Rijksmonument vanwege zijn architectuurhistorische en industrieel-archeologische waarde, als goed bewaard gebleven onderdeel van de voormalige gasfabriek van de stad Groningen.
- de voormalige *elektriciteitscentrale* op de hoek van de Bloemstraat en de Bloemsingel uit 1902;
De elektriciteitscentrale, van J.A. Mulock Houwer, is een beeldbepalend pand, dat is opgenomen in de Kanjerlijst. Te zijner tijd zal het worden voorgedragen als gemeentelijk monument. Het grotendeels intact gebleven karakteristieke gebouw is na korte tijd aan de westzijde uitgebreid, wat de merkwaardige verdraaiing om de hoek verklaart.
- het *Chemisch Laboratorium*, (aan de noordwestkant van de) Bloemsingel, c.q. nr. 10 uit 1910-1912;
Architect en rijksbouwmeester: J.A.W. Vrijman.
- *het gevarieerde bebouwingsbeeld aan de noordelijke en westelijke randen* van het gebied: het Boterdiep oostzijde, Bloemstraat noordzijde en een deel van de Nieuwe Ebbingestraat;
- *Boterdiep 11, 21, 41, 43, 63, 97 en 99.*
Het betreft panden met nog zeventiende-eeuwse elementen, zij behoren dus tot de vroegste bebouwing in dit gebied na uitbreiding van de vesting. In geval van sloop is voorafgaand bouwhistorisch onderzoek en documentatie noodzakelijk.

Waardevol is voorts: *de monumentale boom aan de Bloemstraat.*

De boom is het enige restant van de oorspronkelijke siertuin, gelegen voor de gasfabriek.

2.5.3 Verdrag van Malta

In 1992 kwam in Europees verband het Verdrag van Malta gereed. Dit verdrag regelt op hoofdlijnen de omgang het cultuurhistorisch erfgoed van de lidstaten, onder andere de omgang met archeologische waarden. Uitgangspunten van dat verdrag zijn dat in het proces van de ruimtelijke ordening de cultuurhistorische belangen (gebouwde monumenten, bouwhistorie, archeologie) nadrukkelijk worden meegewogen, waarbij behoud en bescherming voorop staan. Is behoud niet mogelijk dan dient te worden overgegaan tot eenmalige, dus vernietigende documentatie, waarbij de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het nieuwe plan. Implementatie van het verdrag in de Nederlandse wetgeving is voorzien in 2001. Omdat de gemeente Groningen op haar verzoek door de Minister een beslissingsbevoegdheid op het gebied van de gebouwde monumentenzorg en een opgravingsbevoegdheid is verleend, rust op haar de “plicht” te anticiperen op de komende aanpassing van de Monumentenwet.

3 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

3.1 De ambities

Voor het stedenbouwkundig plan van CiBoGa hebben vier belangrijke uitgangspunten/ambities de leidraad gevormd waarlangs het plan ontwikkeld is:

- er moet een impuls van de ontwikkeling uitgaan naar de omringende woonwijken en de binnenstad;
- handhaving en versterking van de goede milieukwaliteit op en rondom het terrein;
- het reduceren van gemotoriseerd verkeer, onder andere door het werken aan huis te stimuleren;
- bouwen in een hoge dichtheid terwijl er nieuwe woonvormen/woonmilieus worden ontwikkeld.

De verschillende ambities vertonen een samenhang die in de uitwerking van het plan duidelijk wordt. Het realiseren van een parkeergarage op de plaats van de vervuiling maakt een autovrij maaiveld voor het hele plan mogelijk en het komt de milieukwaliteit ten goede.

Lange tijd heeft het Gasfabriekterrein als barrière tussen de binnenstad en de eerste uitleggebieden gefungeerd. Ruimtelijk kan er nu een verbinding gemaakt worden tussen de binnenstad en de eerste uitbreidingswijken.

3.2 Fysieke gegevens

De volgende fysieke gegevens vormen de basis voor het plan:

1. de ligging van het terrein in de historische ring rondom de stad, in het bolwerk;
2. de positie van het terrein tussen binnenstad en eerste uitbreiding;
3. de historische gelaagdheid van het terrein;
4. de aanwezige vervuiling en het functiegericht saneren ervan.

Het gebied heeft een bijzondere positie. Het ligt tegen de binnenstad aan op de voormalige vestingwerken. Door z'n positie in de stad en door de omvang van het gebied liggen er belangrijke ontwikkelingskansen. Ruimtelijk moet deze plek de verbinding gaan vormen tussen de binnenstad en het uitleggebied aan de noordoostzijde van de binnenstad.

De aanwezigheid van de grote werkgevers RUG en AZG in de directe nabijheid kunnen het woon-werkverkeer per auto grotendeels ondervangen en vergemakkelijken het autovrij te maken van het gebied.

Ad 1. De ligging

De ligging van het plangebied ten opzichte van de binnenstad biedt grote kansen met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied zelf, maar zeker ook voor de omringende stadswijken. De plek tussen Noorderplantsoen en AZG vormt een ontbrekende schakel in de ring (van de voormalige vestingwallen) rondom de binnenstad, waarin thans de Singels met het Hereplein en het Emmaplein in het zuiden, het ziekenhuis-terrein in het oosten en het Noorderplantsoen in het westen liggen. Omdat deze ring in een ander ritme is ontwikkeld dan het omringende gebied, herbergt deze bijzondere ruimtelijk en/of functionele elementen: in het algemeen grootschalige functies. De ligging daagt zo uit tot een bijzondere ruimtelijke invulling van het gebied, die zich onderscheidt van z'n omgeving.

Ad 2. De positie (de verbindingen)

Heel lang heeft het gebied, nadat de vestingwallen geslecht waren, een barrière gevormd tussen binnenstad en de eerste uitleggebieden. De kans om twee gescheiden stadsdelen te verbinden en daar de voordelen van te exploiteren zijn steeds uitgangspunt geweest. Een goede aansluiting van het terrein op z'n omgeving en de verbinding van verschillende stadsdelen door middel van het plan als geheel bepalen voor een groot deel de meerwaarde

van deze ontwikkeling in stedenbouwkundige zin. Het voortzetten van het (binnen)stedelijke, fijnmazige patroon van straten en openbare ruimte zorgt voor een optimale aansluiting. Het fijnmazige straten- en openbare ruimt patroon doet een blokstructuur ontstaan. De eigentijdse invulling van die blokken biedt mogelijkheden tot het ontwikkelen van diverse functies in passende volumes. De Rodeweg is in de zin van verbinding een logisch onderdeel van het plangebied. Enerzijds wordt de Rodeweg onderdeel van de noordelijke aanrijroute van de ringweg naar de binnenstad, anderzijds is de Rodeweg voor het plangebied van belang als gebiedsontsluiting aan de noordzijde.

Ad 3. De historische gelaagdheid

Een groot deel van het Boterdiep valt binnen het Beschermd stadsgezicht Binnenstad. De waarden, die wat betreft het Boterdiep beschermd worden, betreffen met name de variatie in bebouwing in hoogte en breedte en variatie binnen de functies die een plek kunnen krijgen aan het Boterdiep. Er wordt aansluiting gezocht bij de differentiatie die ook in de Binnenstad aanwezig is.

Het feit dat het terrein gelegen is op de oude vestingwerken is een gevoelsmatige meerwaarde. De aanwezigheid van karakteristieke bebouwing uit het gasfabriektijdperk geeft een unieke gelaagdheid aan het gebied. Door de ondergrondse gegevens aan het oppervlak te brengen wordt de geschiedenis van de plek voelbaar.

Waar mogelijk vallen bouwgrenzen samen met de grens van de voormalige vestingwal, zodat deze vroegere stadsgrens weer zichtbaar wordt. Verder wordt de lijn opgepakt bij de inrichting van de openbare ruimte.

De Berlage-as, die als zichtlijn vanaf Kapteijnbrug via het Gasfabriekterrein naar de Nieuwe Kerk leidt, wordt ondersteund door de bebouwing op de kop van het Oosterhamrikkanaal (schots 6).

Ad 4. Functiegericht saneren

Om de kosten te drukken wordt er functie-gericht gesaneerd: op de plek van de grootste vervuiling is een parkeergarage gepland, zodat de ontgraven diepte direct gebruikt wordt en de damwanden ten behoeve van de sanering verder bruikbaar zijn als wanden van die parkeergarage. Tevens fungeert de parkeergarage als ‘deksel’ voor eventuele restvervuiling ten opzichte van de woningen erboven. De wijze van saneren wordt zo afgestemd op de functies bovengronds in plaats van het multifunctionele saneren, zoals het tot dan toe in zwang was. Waar woningen op het maaiveld gepland zijn, wordt wel multifunctioneel gesaneerd.

3.3 Ruimtelijke (hoofd)structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plan wordt bepaald door:

1. de voortzetting van het binnenstedelijk weefsel in de vorm van een nieuwe blokstructuur (de ‘schotsen’) met een hoge bebouwingsdichtheid;
2. de fijnmazigheid van de ruimte tussen de schotsen, waardoor het gebied goed doordringbaar is en er nieuwe verbindingen met aangrenzende gebieden ontstaan;
3. het ‘groene’ landschap: een nieuw type openbare en semi-openbare (‘parochiale’) ruimte, mogelijk door het autovrije of -luwe maaiveld en de schotsenstructuur. Op de punten 1 en 2 wordt in deze paragraaf ingegaan, op punt 3 wordt ingegaan in de volgende paragraaf.

Er bestaat een belangrijke wisselwerking tussen de ambities en de gekozen ruimtelijke structuur.

Omdat het maaiveld autovrij is, kan er in hoge dichtheden gebouwd worden met behoud van een kwalitatief uitstekende openbare ruimte. De schotsenstructuur geeft een andere, gevarieerde oriëntatie op de openbare ruimte, met name door het ontstaan van de parochiale ruimtes. Deze binnenterreinen die meer of minder openbaar zijn spelen een rol in de beleving

van de openbare ruimte. Met name deze extra, gelaagde ruimtebeleving voegt een extra dimensie toe.

Ad 1. De blokstructuur, c.q. de schotsen

De vorm van de bouwblokken onderscheidt het plangebied van bestaande gebieden en verschaft het CiGa-terrein een eigen identiteit en eenheid. De schots is een variatie op het traditionele bouwblok, waarbinnen in hoge dichtheden bijzondere woonvormen of andere functies gerealiseerd worden, die georiënteerd zijn op de 'parochiale' ruimte (de gemeenschappelijke open ruimte binnen de schots), of op de openbare ruimte. Er bestaat niet één type schots. Essentieel is juist het verschil in uiterlijk en karakter/atmosfeer.

Zo is er een differentiatie in hoogte. Globaal ligt de hoogte tussen de 3 en 5 bouwlagen, wat overeenkomt met die van het omringende gebied. De grotere toegestane bouwhoogte op schots 6 markeert echter het hart van het plan en geeft op de kop van het Oosterhamrikkanaal een ruimtelijke beëindiging aan het water. De grotere hoogte maakt het tevens mogelijk om enerzijds het hart van het plangebied meer body te geven, maar anderzijds ook meer openheid in de schots te brengen in aansluiting op de intensieve openbare ruimte. De schots op de kop van de Korreweg en Boterdiep, waar het winkelcentrum komt, verankert het hoekpunt van het nieuwe gebied in de stad. Het hoogte-accent in schots 8 tenslotte markeert het bronpunt en de hoofdfietsroute, de belangrijkste ontsluiting vanaf het Boterdiep.

Ook de mate van openheid dan wel beslotenheid van de schotsen geeft afwisseling in het beeld. Bovendien ontstaan doorkijkjes en overzicht (oriëntatiemogelijkheid) in het plangebied door sommige schotsen meer open van structuur te maken dan andere. Het ondersteunt het idee van een tapijt (de openbare ruimte), waarin de verschillende bouwvolumes een plek krijgen. Terwijl het ook de differentiatie in woonmilieus stimuleert.

Tenslotte draagt de wijze van inschakeling van architecten bij aan de 'eenheid in verscheidenheid': onder supervisie van één architect worden de schotsen ontworpen door verschillende architecten.

Ad 2. Doordringbaarheid

Dit betreft een uitgangspunt van het plan. Jarenlang vormde het Gasfabriekterrein een barrière tussen binnenstad en (oudere) uitleggebieden. Door de fijnmazige structuur van de binnenstad door te zetten op het Gasfabriekterrein ontstaat een gebied dat een schakelfunctie tussen de binnenstad en uitleggebieden vervult. De samenhang in de stad wordt daarmee groter. De hoofdfietsroute vanuit de binnenstad loopt in een directe lijn over het gebied door verschillende autoluwe, danwel autovrije woongebieden, waardoor de kwaliteit van de route hoog wordt. Het openbaar gebied is het domein van voetganger en fietser.

3.4 De openbare en semi-openbare ruimte

3.4.1 Algemeen

De openbare ruimte speelt in drieërlei opzicht een belangrijke rol. Zij heeft naast haar functie als route ook een functie als verblijfsgebied: als 'drager' van de schotsen: zij zorgt voor continuïteit. Ook is de wisselwerking met de zogenaamde parochiale ruimte van belang, waarover hieronder meer.

Door èn een hoge bebouwingsdichtheid èn een autovrij maaiveld wordt een stedelijk gebied geschapen, waarvan de openbare ruimte in hoge mate als verblijfsgebied ingevuld kan worden. De openbare ruimte wordt gezien als ondergrond, waarop de schotsen een plek krijgen. De totale openbare ruimte wordt als een geheel ontworpen, maar met een eigen karakter van de delen.

De oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte en de parochiale ruimte is van belang, niet alleen voor het eigen karakter van de schots, maar ook om de sociale veiligheid in het gebied te waarborgen.

Als bijzonderheid is de ‘parochiale’ ruimte geïntroduceerd. De grote volumes (de schotsen) bieden de mogelijkheid om een ruimte te creëren, die weliswaar het domein van de bewoners is, maar een publieker karakter heeft dan de privé-ruimte bij een doorsnee woning. Zo ontstaat een differentiatie in ruimtes, die verschillend gebruik aanmoedigen en de (sociale) structuur in de wijk kleurrijker maken. Op deze wijze onderscheidt het gebied zich van de gangbare woonwijk en biedt het de bewoner tal van mogelijkheden tot gebruik van de ruimte rondom de woning.

De ecologische structuur tussen Noorderplantsoen en Oosterhamriktracee waarvan met name het Circusterrein deel uitmaakt heeft mede richting gegeven aan de wijze waarop groen en water in het plan worden gebruikt. Mooi alleen is niet genoeg, zowel het water als het groen wordt gebruikt om de kwaliteit van het woonmilieu te verhogen in de zin van schoner water en bruikbaar groen voor onder andere vogels.

De groene gordel langs de Oostersingel ter hoogte van het AZG krijgt een vervolg langs de Bloemsingel waar deze zone aansluiting vindt bij ofwel de waterverbinding over het Gasfabriekterrein, ofwel bij het Oosterhamrikkanaal.

3.4.2 Nadere uitwerking

Aan de openbare ruimte wordt extra veel aandacht geschonken, omdat het autovrije maaiveld meer mogelijkheden voor kwaliteit biedt.

Principes inrichting

Uitgangspunt van stedenbouw is een openbare ruimte, die vorm geeft aan de bebouwing. De continue, openbare ruimte als structurerend middel. De schotsen liggen in die openbare ruimte als losse bouwblokken, als eilanden in zee. Evenals in de binnenstad wordt dus uitgegaan van een heldere, overzichtelijke en beheerste openbare ruimte. De bouwblokken vormen entiteiten, maar hebben alle een herkenbare structuur - een tussenvorm tussen enerzijds de blokstructuur van de binnenstad en anderzijds de opener en lichter opzet van de uitbreidingswijken.

Openbaar en parochiaal

Binnen CiGa worden twee soorten openbare ruimte onderscheiden.

- a. De *openbare ruimte*, zoals hierboven genoemd, als collectieve voorziening. Deze is volledig openbaar en altijd toegankelijk en is in beheer en onderhoud bij de gemeente.
- b. De *parochiale ruimte* als onderdeel van een voorziening binnen de schots. Met de opzet van de schotsen (gebaseerd op een 40x40 moduul) wordt getracht meer ruimte te creëren, die voor iedereen te gebruiken is. Binnen de schots worden private en collectieve ruimtes compact gebundeld. Dit collectieve deel kan, al naar gelang de situatie of het tijdstip van de dag, wel of niet van het openbaar gebied worden afgescheiden. Anders dan een traditioneel binnenterrein voegt de parochiale ruimte in beleving en/of gebruik iets toe aan de kwaliteit van het openbaar gebied.

De overgang tussen de openbare ruimte en de schotsen (inclusief de parochiale ruimte) moet herkenbaar en helder zijn.

Masterplan

Voor de inrichting van het openbaar gebied is een masterplan opgesteld dat uitgaat van een onderscheid tussen verschillende routes binnen het gebied. Deze routes zijn onderling herkenbaar door een eigen thema in de vormgeving.

De routes zullen op enkele plaatsen het gebied verbinden en aansluiten op de bestaande wijken. Vanuit het CiGa-terrein is de noord-zuid route intern de drager en maakt verbinding met de kop van de Korreweg en via de Bloemstraat met de binnenstad. De overige verbindingen zijn meer extern en liggen voornamelijk in de oost-west richting over het terrein.

Daarnaast is de koppeling over het Boterdiep met de Nieuwe Ebbingestraat van essentieel belang als koppeling van de parkeergarage met de openbaar vervoersas en dus met de binnenstad.

De vormgeving van de openbare ruimte met een verkeersfunctie is primair gericht op voetganger en fietser. Als gevolg van de autovrije opzet is een scheiding van verkeerssoorten niet of hooguit minimaal aanwezig. Dat geeft de vrijheid deze ruimte volledig vorm te geven als de ondeelbare openbare ruimte. De Bloemsingel wordt een hoofdfietsroute met een minimaal aangegeven rijbaan van 3-4 meter. Bij de vormgeving van de ingangen van het CiGa-terrein zal de autovrije opzet direct en helder moeten worden vormgegeven.

Ecologie

Het CiGa-terrein is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Dat betekent dat er water- en groenverbindingen aangelegd worden tussen het Noorderplantsoen en het Oosterhamrikkanaal. De groenverbindingen worden gelegd via de boomkruinen. Deze verbinding ontstaat door het bijplanten van bomen en het realiseren van een 'waterloop' in de Marketroute. De waterverbindingen ontstaan via oppervlaktewater dat in een gesloten circuit wordt rondgepompt, waarbij een sub-circuit aanvullend dit systeem met hemelwater voedt. Dit hemelwater zal deels afkomstig zijn van dakoppervlakken en deels van het maaiveld. Met name in de Weatherroute zullen hiervoor kunstmatige voorzieningen worden opgenomen. De voorzieningen kunnen variëren van ruimtelijke elementen zoals watercontainers tot waterbassins in het maaiveldniveau.

Straatmeubilair

In de openbare ruimte komen elementen voor, die een specifieke functie in het gebied hebben, onder meer:

- a. straatverlichting zal waar mogelijk worden geïntegreerd in / aan de schotsen.
- b. zitgelegenheid zal op enkele routes voorkomen, onder andere op de Marketroute geïntegreerd in de marktstalletjes.
- c. fietsstallingen in de openbare ruimte, zullen voornamelijk voorkomen bij de winkels van schots 1 & 2. Afhankelijk van de dichtheid van de schotsen zal rekening moeten worden gehouden met verspreide voorzieningen in de nabijheid van ingangen van woningen. Maar in principe zal het gaan om in pandige voorzieningen.
- d. afval wordt ondergronds opgeslagen in verzamelcontainers. Het gaat om huisafval, glas, papier en gft. Uitgangspunt is het concentreren van de voorzieningen.
- e. bruggen of brugachtige elementen zijn in het gebied aanwezig als overbrugging van de waterstromen.

Historie

In de bebouwing en in de openbare ruimte wordt letterlijk ingespeeld op de oude historische structuur van de 17^e eeuwse vestingwallen. In de openbare ruimte is dit zichtbaar in een in het maaiveld aanwezige lijn. Op enkele plaatsen zal deze lijn worden overgenomen door de schotsranden.

Een belangrijk historisch element is de dubbele bedrijfsloods, c.q. de 'Silo'. In het openbaar gebied worden met het oog op het handhaven ervan voorzieningen getroffen.

Sociale veiligheid

Er zullen eisen worden gesteld aan de overgang van openbaar naar parochiaal. Vooral de uitstraling en transparantie zijn belangrijk. De inrichting van de openbare ruimte moet vooral helder en overzichtelijk zijn. Geen inspringingen en hoeken. De beleving van het openbaar gebied wordt voor een groot deel bepaald door de functies in de gevel. Voorkomen moet worden dat over een grotere lengte blinde gevels, zonwerend glas of hoge borstweringen ontstaan. Juist de mogelijkheid voor visueel contact binnen / buiten is voor een goede sociale veiligheid, samen met overzichtelijkheid van groot belang. De fijnmazigheid van de ruimte komt tegemoet aan de behoefte aan alternatieve routes. Verder is de zichtbaarheid en

herkenbaarheid van de woningen vanaf de straat van groot belang.

Criteria voor vrijstellingen en nadere eisen

De elementen, die het toetsingskader vormen voor vrijstellingen van het bouwverbod in de openbare ruimte en voor de nadere eisen, zijn de volgende: de inrichtingsprincipes (helderheid, overzichtelijkheid en soberheid), de herkenbaarheid van de overgang (grens) tussen de publieke en parochiale ruimte, sociale veiligheid, de historische gelaagdheid en de ecologie. Bij voorkeur worden losse elementen opgenomen in de schotsen; bij uitzondering zijn vrijstellingen mogelijk.

Vrijstelling is te verlenen voor kleinere losse zoals fietsenstallingen, lichtmasten, prullenbakken enz. Hoogteverschillen zoals trappen, waterbassins, steigers zijn onderdeel van de openbare ruimte en worden eenmalig aangelegd.

In de wijk zullen nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zeer terughoudend worden toegestaan, ondanks het algemeen belang. In principe worden alle voorzieningen immers in pandig ondergebracht (bijv. aansluitkasten voor telefoon, elektra, cai, gas - in elke grootte tot trafostation).

Uit- en aanbouwen over de schotsgrenzen zijn niet toegestaan. De grens van de schots is in principe de bouwgrens. Dat geldt althans voor de begane grond. Om de flexibiliteit van een schots te vergroten zijn uitzonderingen mogelijk voor de verdiepingen (vanaf zo'n 4,5 m. hoogte).

3.5 Functionele structuur: wonen, werk en ontspanning

Uitgangspunt van het plan is een bij uitstek stedelijke ontwikkeling geweest, waarbij een hoge dichtheid en functiemenging de belangrijkste randvoorwaarden zijn. Het structuurplan geeft als aanwijzing voor het gebied intensivering aan.

Duurzaamheid heeft ook bij het bepalen van de functionele invulling van het plan een belangrijke rol gespeeld. Alle dagelijkse behoeften op loopafstand en voldoende werkgelegenheid in de nabijheid. De auto is niet dagelijks nodig: Het verkeersbeleid met de doelstelling het autoverkeer terug te dringen was aanleiding voor het autovrij maken van het gebied. Natuurlijk biedt de ligging van het terrein naast werkgelegenheidsconcentraties van binnenstad en AZG en RUG een uitgelezen kans een dergelijke maatregel tot een succes te maken. De parkeergarage aan het Boterdiep die functioneert als afsluiting van de restvervuiling faciliteert niet alleen bewoners maar vooral bezoekers, aan de binnenstad. Hierdoor krijgen bestaande ondernemingen gelegen nabij de route die ontstaat naar de binnenstad een nieuwe kans.

3.5.1 Wonen in CiGa

Met het structuurplan 'De Stad van Straks' heeft de stad zich ten doel gesteld 40% van de VINEX-taakstelling in de bestaande stad te realiseren. Het CiBoGa-terrein is de laatste grootschalige locatie die zo nabij de binnenstad gelegen is. Er is hier sprake van een uitzonderlijke kans om op deze schaal een woonwijk te realiseren en daarmee een zeer omvangrijk aandeel woningen in een stedelijke cultuur toe te voegen. De ontwikkeling van het terrein past uitstekend in het beleid van 'De Stad van Straks'.

Het totale programma van CiGa omvat ca. 600 woningen waarvan circa 1/4 op het Circusterrein en circa 3/4 op het Gasfabriekterrein. De gemiddelde dichtheid bedraagt 70 woningen per hectare. Het bouwen in een dergelijke hoge dichtheid vraagt om de ontwikkeling van nieuwe woontypologieën en stelt hoge eisen aan het ontwerp van privé buitenruimten. De parochiale ruimte staat voor extra woonkwaliteit. De uitwerking van het programma voor de woningbouw is vastgelegd in een programma van eisen.

Wonen op het terrein zal verschillende doelgroepen aanspreken. Het benoemen van doelgroepen wordt steeds moeilijker, omdat huishoudens steeds meer diverse vormen worden. In eerste instantie wordt gedacht aan de volgende doelgroepen:

- de dynamische stedeling, die wonen en werken makkelijk koppelt;
- de kernachtige stedeling, die graag en makkelijk terugvalt op de binnenstedelijk voorzieningen;
- de buitenwoner die terug wil naar de stad, dicht bij de rustgevende voorzieningen.

Differentiatie is een belangrijk thema voor de nieuwe woningbouw. Differentiatie in huur- en koopwoningen, het prijsniveau en de woningtypen. Met het aandeel van 80% koopwoningen op CiGa wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag aan koopwoningen van de Groningse woonconsument. Op CiGa zal 95% van alle woningen in de marktsector ontwikkeld worden. Vijf procent van de woningen wordt als sociale huurwoningen gerealiseerd. Om ook gezinnen voor de stad te behouden kent CiGa voor een binnenstedelijke locatie een hoog aandeel grondgebonden woningen van 58 %. Een deel van deze woningen biedt de mogelijkheid werk aan huis te combineren. De overige 42 % zijn gestapelde woningen.

Zeer specifiek is de inzet om gehandicapten op CiGa de mogelijkheid te bieden 30 zelfstandige woningen binnen eigen wensen te realiseren rond een 24-uurs zorgvoorziening.

Ambities op het gebied van duurzaamheid komen voor de woningbouw met name tot uitdrukking door maatregelen voor extra energiebesparing en flexibiliteit in gebruik. Als basis voor duurzaam bouwen geldt het Bouwbesluit, het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en de DuBo-matrix van de gemeente.

3.5.2 Werk en ontspanning

Het voorliggend plan heeft voor de economie van de stad een betekenis die het plangebied overstijgt. Enerzijds is er in het zuidelijk gedeelte van het plangebied ruimte voor een zogeheten bronpunt: een combinatie van publieksaantrekkende, grootschalige, stedelijke functies - waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan grootschalige winkels - en parkeren. Het bronpunten-beleid is een hoeksteen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid en vastgelegd in onder meer de nota's *Groningen, groot in detailhandel en Binnenstad Beter*. Ook is er in het noordelijk deel van het gebied - op het Circusterrein - de mogelijkheid om de detailhandelstructuur voor de Korrewegwijk, de Hortus en Oranjewijk te versterken met een buurtwinkelcentrum. De visie op de detailhandelsstructuur voor de Korreweg is in een aantal beleidsstukken vastgelegd (zie onder meer *Visie Korrewegwijk* en *Bestemmingsplan Korrewegwijk e.o.*).

Tevens zal de rand rondom CiGa –Nieuw Ebbingestraat, Boterdiep, Bloemstraat- goed kunnen profiteren: het plan biedt nieuwe kansen in de vorm van extra koopkracht en een versterkt imago: de rand komt als het ware opnieuw op de economische kaart van de stad te staan. In een gezamenlijk planinitiatief van ondernemers en bewonersorganisaties uit de wijken rondom CiBoGa, onder de titel *Goln Raand*, is op een voldragen en creatieve wijze gewezen op deze (economische) betekenis van het project CiGa voor de omliggende rand.

Tenslotte biedt het plangebied mogelijkheden om (een gedeelte van) de spin off van de aanwezige instellingen AZG en RUG te kunnen accommoderen (woonwerkcombi's) en kan de vestiging van culturele functies in het gebied bijdragen aan imagoverbetering, zeker ook van betekenis voor economische ontwikkeling.

Bronpunt Boterdiep

Het bronpunt aan het Boterdiep houdt in: een parkeergarage en publieksaantrekkende functies in de vorm van grootschalige detailhandel, alsmede een aanlooproute naar de binnenstad. Om met het bronpunt op het terrein een win-win-situatie te bereiken (binnenstad, vestigingsplaats voor grootschalige winkels, economische betekenis voor het vestigingsgebied) is situering in

de directe nabijheid van de binnenstad van belang. Die situering biedt de meeste kans dat bezoekers daar parkeren en tevens een bezoek aan de grootschalige winkels combineren met een bezoek aan de binnenstad, omdat de loopafstand gering is.

Om het bronpunt voldoende kans te bieden –daarop wees BRO Adviseurs in een rapport uit december 1995- zal de locatie van voldoende omvang dienen te zijn. Gegeven de ruimtelijke en fysieke omstandigheden zijn er mogelijkheden voor een substantiële uitbreidingsimpuls. De kritische massa, zo adviseerde BRO -zich daarbij mede baserend op ervaringen van elders - zal minimaal 6000 m² moeten bedragen. Tezamen met enkele reeds aanwezige aanbieders op het Boterdiep van 500 à 1000 m² en de geplande parkeercapaciteit, ontstaat zo een volwaardig bronpunt.

Het voormalig gasfabriekterrein, c.q. het daar gesitueerde bronpunt krijgt een aantal “doorsteken” naar de Ebbingestraat. Enerzijds worden daarmee aantrekkelijke, korte wandelroutes van bronpunt naar binnenstad beoogd. Door de ligging van deze doorsteken zal ook de Ebbingestraat kunnen profiteren van bezoekersstromen naar de binnenstad.

Buurtwinkelcentrum Korreweg

De ruimtelijke structuur van de Korreweg en de wens en noodzaak te komen tot een primair op de buurtgericht winkelcentrum, dat compleet, compact en comfortabel is, leidt tot een nieuw centrum aan de zuidkant van de Korreweg. Tezamen met een aantal winkels aan de noordzijde kan een volwaardig winkelcentrum ontstaan, dat tevens voor binnenstad-noord kan fungeren als aankoopplaats voor de dagelijkse behoeften. De Korreweg is voor dit centrum niet alleen aanvoerroute, maar zal tevens een voor de winkelfunctie passende inrichting krijgen. Het buurtwinkelcentrum zal in de eerste plaats bestaan uit twee, thans reeds aanwezige, supermarkten die daartoe verplaatst zullen worden. Verder zal het centrum enkele zaken voor dagelijkse aankopen (dagzaken) kunnen herbergen: een slager, bakker, drogist en een postwinkel. Ook een enkele dagzaak met een buurtoverstijgend karakter kan een plaats krijgen in het centrum. Denk hierbij aan delicatessen, een poelier, een viswinkel, een slijterij. In totaliteit komt zo een winkelcentrum tot stand van ca. 3500 m², waarvan 1000 m² bestaande winkels vervangt en 2500 m² toegevoegd wordt.

In de nieuwbouw op het Circusterrein is daarnaast ca. 1500 m² ruimte beschikbaar voor andere commerciële en/of dienstverlenende bedrijven. De gedachten gaan uit naar medische dienstverlening, het stadsdeel-postkantoor, kapsalon, stomerij, e.d.

Goln Raand

De schil rond CiGa is in een neerwaartse spiraal terechtgekomen. Oorzaak zijn onder meer functionele slijtage, economische schaalvergroting, met name van de winkelfuncties, en als gevolg daarvan leegloop, een jarenlang voortsudderend planproces voor CiGa en de Korrewegwijk, leidend tot investerings-inertheid en het achterwege blijven van noodzakelijke, grotere ingrepen in de verkeerstructuur.

Daarentegen biedt deze rand – bedoeld zijn de Nieuwe Ebbingestraat, het Boterdiep, de Korreweg en de Bloemstraat - door haar ligging van het plangebied en het project zelf (extra koopkracht, imagoverbeterend) voldoende potenties om succesvol te kunnen stimuleren. Bovendien verbeteren de voorwaarden fundamenteel om een beter economisch functioneren mogelijk te maken: de noordelijke aanrijroute komt door het gebied te liggen evenals een openbaar vervoer-as, de parkeercapaciteit wordt zeer uitgebreid, de inrichting van het openbaar gebied wordt gemoderniseerd, het AZG groeit en het Oosterhamriktracé wordt geherstructureerd.

De neerwaartse spiraal, maar tevens de geschetste potentie en verbeterde voorwaarden zijn aanleiding voor extra impulsen. In het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) zijn de komende jaren middelen beschikbaar voor functionele rehabilitatie, bouwkundig herstel, nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid en het terugbrengen van de woonfunctie op verdiepingen.

In de voorschriften vertaalt zich deze beleidsinzet onder meer in het maximaal handhaven van de bedrijvenfunctie op de begane grond en het slechts bij vrijstelling mogelijk maken van onttrekking van bestaande bedrijfsruimte.

De Bloemstraat was in het verleden een typische aanloopstraat: nagenoeg geheel verwinkeld, met wat buurtverstijgende bedrijven. Hoewel aan de aanwezige bebouwing haar verleden nog goed is af te lezen, is van die invulling niet veel meer terug te vinden. Herkenbaar is dat de Bloemstraat in het verleden glorieert heeft beleefd.

Met het oog op de potentie van CiGa - versterkt door de aanwezigheid van grote werkgevers nabij het plangebied - is het alleszins de moeite waard voor de Bloemstraat in te zetten op een verdere versterking van bedrijvigheid: een zakelijk milieu. Daarmee kan tevens worden ingesprongen op de behoefte van veel potentiële starters aan betaalbare huisvesting in de nabijheid van de binnenstad. De bedrijvigheid kan kleinschalig van karakter zijn, aansluitend bij de karakteristieke, kleinschalige bebouwing in de straat. De bedrijvigheid kan detailhandel, dienstverlening en een enkel ondersteunend horecabedrijf omvatten.

Van belang voor de straat is dat op de begane grond maximaal op bedrijvigheid wordt ingezet, terwijl op de verdiepingen overal gewoond zou moeten worden.

De Nieuwe Ebbingestraat verdient aparte aandacht in dit bestemmingsplan. Dit is - komend vanaf het noorden - de belangrijkste aanrijroute naar de binnenstad. Dat vertaalt zich in de functies: de Ebbingestraat is sterk verwinkeld, terwijl ook de aard van de winkels past bij het karakter van aanloopstraat: vaak wijkoverstijgend en met een grote aantrekkingskracht ten gevolge van de externe presentatie.

De aard van de straat maakt, dat het stadinwaartse verkeer door de Ebbingestraat blijft komen en dat het parkeren op straatniveau daar beperkt wenselijk blijft.

Over het algemeen staat de positie van straten als de Ebbingestraat onder druk: schaalvergroting, verplaatsing van winkels naar de periferie, vergrijzing van het in hoofdzaak zelfstandige ondernemersbestand, maken dat er structurele leegstand optreedt. Er wordt nauwelijks meer boven de winkels gewoond. In aanloopstraten wordt de verhuur van winkels bovendien steeds problematischer, omdat de grootte van de winkels vaak geen schaalvergroting mogelijk maken.

Deze constatering vertalen zich in het voorliggende bestemmingsplan door het toestaan van grotere winkelunits aldaar met handhaving van de veelal waardevolle gevelaanzichten.

Woon- en werkcombinaties

De beoogde woningtypes op het Gasfabriekterrein in combinatie met de beoogde stedelijkheid lenen zich uitermate goed om woon-werkcombinaties haalbaar te maken. De aanwezigheid van het AZG met zijn meer dan 7000 werknemers, alsmede de tendens bij deze instelling tot outsourcing trekt extra bedrijvigheid aan.

In de voorschriften wordt dit vertaald door woon-werkcombinaties in alle gevallen toe te staan, terwijl voorts in het plangebied de onttrekking van bestaande bedrijfsruimte aan vrijstelling onderworpen zal worden.

Culturele functies

Het gebied leent zich voor verdere versterking met culturele functies. Zo is er belangstelling voor de aanwezige opstallen op het voormalig Gasfabriekterrein vanuit de culturele sector. Het perceel op de hoek Bloemstraat-Bloemsingel (Noord Nederlands Toneel) en de Silo kunnen zich in die aandacht verheugen.

Voor het imago van het gebied is het goed om deze functies toe te staan. Voor de economie is dat van direct belang in verband met de werkgelegenheid, maar indirect is het ook goed: een uitgesproken imago draagt bij aan het vestigingsklimaat.

In de voorschriften worden daar waar stedelijke functies mogelijk zijn ook culturele, of daarmee verwante functies toegestaan.

3.6 Verkeersconcept

3.6.1 Uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan stuurt aan op een optimaal samenspel tussen ruimtelijke inrichting en verkeer- en vervoersbeleid. Voor CiGa wordt een verkeerssituatie voorgesteld die voordelen biedt aan de locatie zelf. Maar de stedenbouwkundige opzet moet ook een bijdrage leveren aan de beheersing van de automobiliteit met voordelen voor de gehele stad. De ligging en omstandigheden van de locatie geven daartoe aanleiding:

- . De locatie schept, door de binnenstedelijke situering, condities voor nieuwe woonvormen, voor werken aan huis en voor een eigentijds gebruik van de stedelijke ruimte.
- . De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van grote binnenstedelijke werklocaties en stedelijke voorzieningen, wat gunstig is voor het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer.
- . De locatie is goed ontsloten door het openbaar vervoer, via twee belangrijke hoogwaardige openbaar vervoerassen aan weerszijden van het plangebied.
- . Het plangebied wordt door twee hoofdfietsroutes doorsneden.
- . De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de auto-invalsroutes vanaf de ringweg.
- . De noodzakelijke werkzaamheden ten behoeve van de bodemsanering bieden de mogelijkheid het parkeren geheel ondergronds te brengen en het maaiveld autovrij te maken.

3.6.2 Plan in hoofdlijnen

Vooraf de voordelen van de goede ontsluiting voor alle vervoerssoorten en de nabijheid van grote werklocaties geven aanleiding om te kiezen voor de uitwerking van een autovrij stadsdeel (met uitzondering van de randen). In de praktijk komt dat neer op het hanteren van een veel lagere parkeernorm dan gebruikelijk voor met name de woonfunctie. In plaats van de gebruikelijke norm van minimaal 1 parkeerplaats per woning wordt de norm gesteld op 0,5. (Overigens ligt de parkeernorm in de binnenstad in praktijk ook rond de 0,5.) Bovendien vindt al het parkeren ondergronds plaats.

Zo'n uitgangspunt heeft direct effect op de inrichtingskwaliteit van plan. Doorgaande routes zoals de Bloemsingel en Oosterhamrikkade - Van Kerckhoffstraat, in ieder geval voorzover gelegen binnen het plangebied, worden afgesloten, al het parkeren gebeurt ondergronds. In een wijk zonder verkeerslawaaï en uitlaatgassen en met openbare ruimte zonder hinder van verkeer spelen kinderen weer op straat. Al met al levert een autovrije wijk een rustig, schoon en veilig woon- en leefklimaat op. Voorzieningen zijn per openbaar vervoer, fiets of lopend goed te bereiken. Dit leidt tot minder autokilometers. De ruimte die in een autovrij woon- en werkgebied vrijkomt wordt gebruikt ter versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte, waaronder de groenstructuur in dat deel van de stad.

Een autovrij woon- en werkgebied heeft ook effect op de kwaliteit van de omgeving. Het project zelf zal minder verkeersaantrekkend zijn. Van de bestaande ontsluitingsstructuur wordt optimaal gebruik gemaakt. De noordelijke aanrijroute krijgt een logischer verloop en een profiel dat afgestemd is op de verwerking van de nieuwe verkeerscapaciteit. Voorts is een deel van de ondergrondse parkeerplaatsen bedoeld als vervanging van het straatparkeren in de omgeving van het plangebied. Het introduceren van een parkeerregime in de omliggende wijken voorkomt, dat men voor het parkeren naar die wijken uitwijkt. Fietsverbindingen over de locatie, aangesloten op de twee doorgaande hoofdfietsroutes, worden veiliger en comfortabel.

Een aantal afgeleide maatregelen kan het aantal verkeersbewegingen nog meer beperken. Door op de locatie woonvormen te ontwikkelen met mogelijkheden voor 'werken aan huis' kan het woon-werkverkeer worden ingedamd. Introductie van een systeem van 'autodelen' kan, in

combinatie met een verminderd autobezit, eveneens bijdragen aan beheersing van de automobieliteit. Er zijn inmiddels diverse serieuze initiatieven vanuit de markt voor het invoeren van zo'n systeem.

Op het hoge schaalniveau van de stad betekent een autovrij woon-/ werkgebied minder autokilometers en minder afwikkelingsproblemen op de omliggende wegen. Het aantal autokilometers van de bewoners van CiGa vermindert met circa 60% ten opzichte van bewoners van een normale woonwijk op nieuwbouwlocaties aan de rand van de stad. De besparing binnen het stedelijk gebied is groter: circa 70%. Daarmee blijven de gebruikintensiteit en de kwaliteit van het openbaar vervoer behouden voor de stad. Afname van het aantal autokilometers leidt tevens tot een lagere uitstoot van milieuverontreinigende stoffen en tot minder geluidsoverlast.

3.6.3 Auto-infrastructuur

Voor de auto-infrastructuur geldt dat er geen doorgaande autoverbinding door het plangebied komt. De Bloemsingel wordt aan het autoverkeer onttrokken. Bovendien komt er geen auto-ontsluiting binnen het gebied ten behoeve van de woon- en winkelfuncties. Wel blijft het voor bedienend verkeer en hulpdiensten mogelijk de woningen te bereiken. In het masterplan voor de inrichting van de openbare ruimte is hier rekening mee gehouden.

Het terrein wordt in het noordwesten ontsloten door de "noordelijke aanrijroute" Boterdiep-Bedumerweg. Deze aanrijroute vormt in het noordelijk deel van de stad de verbinding tussen de ringweg en de diepenring rond de binnenstad. Ondanks het feit dat de gemeente Groningen reeds jarenlang het gebruik van fiets en openbaar vervoer stimuleert en de groei van het autoverkeer waar mogelijk probeert in te dammen – het thans voorliggende plan is daarvan een voorbeeld bij uitstek – blijft het autoverkeer groeien, hetgeen voor een groot deel te danken is aan een voorspoedige economische ontwikkeling van de stad.

Om de binnenstad goed bereikbaar te houden voor zowel de auto als het openbaar vervoer moeten – volgens het structuurplan "De Stad van Straks" en de verkeersnota "De Bereikbare Stad Leefbaar" – knelpunten in de aanrijroutes worden opgelost. Ter hoogte van het plangebied doet zich reeds jarenlang zo'n knelpunt voor. Er is sprake van een onhelder en onlogisch verloop van het tracé, hetgeen met name daar waar Bedumerweg, Nieuwe Ebbingestraat, Korreweg en Boterdiep bij elkaar komen tot complexe en onoverzichtelijke situaties leidt. Mede daarom is er reeds bij het huidige verkeersaanbod regelmatig sprake van stagnatie. Door het ontbreken van afzonderlijke busstroken ondervindt ook de doorstroming van het openbaar vervoer regelmatig hinder en tot slot leidt een en ander tot verkeersonveilige situaties, met name voor fietsers. Beperkte aanpassingen in het verleden hebben onvoldoende soelaas geboden. Daarom is er in het stedelijk verkeersbeleid voor gekozen de noordelijke aanrijroute structureel te verbeteren.

Deze verbetering hangt enerzijds nauw samen met de ontwikkeling van CiGa; immers, de ontwikkeling van het plangebied, hoezeer ook wordt ingezet op een autovrij karakter, leidt tot een toename van verkeer in deze omgeving aan de randen en het plan CiGa is gebaat bij een goede bereikbaarheid. Anderzijds is het beslist niet zo dat de ontwikkeling van CiGa de oorzaak is van deze maatregelen. De problemen bestaan reeds jaren en de noodzaak van een structurele oplossing is er ook los van de ontwikkeling van het plangebied.

Bij het zoeken naar oplossingen voor de noordelijke aanrijroute is een groot aantal varianten onderzocht. Na veel studie en discussie is er uiteindelijk voor gekozen de Rodeweg, thans een rustige woonstraat, op te nemen in de noordelijke aanrijroute. Varianten waarbij de Rodeweg de huidige functie zou kunnen behouden, bleken geen oplossing te kunnen bieden voor de problematische verkeersafwikkeling. In de gekozen variant rijdt het verkeer stadinwaarts via de bestaande route Bedumerweg-Nieuwe Ebbingestraat-Boterdiep en staduitwaarts vanaf het

Boterdiep via een te reconstrueren Rodeweg richting Bedumerweg. Deze variant biedt de beste garanties voor een goede verkeersafwikkeling en leidt ten opzichte van eerder in de discussie betrokken varianten – met tweerichtingsverkeer op de Rodeweg – tot de minste verkeershinder op de Rodeweg. Met deze keuze ontstaat er ook ruimte voor de aanleg van vrije busbanen als onderdeel van de hoogwaardige openbaar-vervoeras tussen Centraal Station-Grote Markt enerzijds en Paddepoel-Zernike anderzijds.

Het doorgaande autoverkeer wordt vanuit de Nieuwe Ebbingestraat naar het Boterdiep geleid. Omdat daar het straatparkeren grotendeels verdwijnt, ontstaat ruimte om een goed ingericht en veilig wegprofiel aan te leggen. Ook hier zal een busstrook – in noordelijke richting - worden aangelegd. De Nieuwe Ebbingestraat behoudt een functie voor het openbaar vervoer in één richting, het langzaam verkeer in beide richtingen en het noord-zuid gerichte bestemmingsverkeer. Nieuwe Ebbingestraat en Boterdiep sluiten aan de zuidkant van het plangebied aan op de Diepenring.

In het zuid-oosten wordt het plangebied ontsloten door de route Petrus Campersingel – Antonius Deusinglaan. Deze route vervult met name een functie voor het ten oosten van het plangebied gelegen plandeel Bodenterrein en het Universitair Medisch Complex (AZG/RUG). In de toekomst wordt een forse uitbreiding voorzien van aan AZG en RUG gelieerde functies, waarmee ook de verkeersdruk in deze omgeving verder zal toenemen.

De ruimtelijke ontwikkeling van CiGa en daarmee het afsluiten van de Bloemsingel en de Oosterhamrikkade N.Z. zullen effecten hebben op de omliggende wegenstructuur. Dit geldt evenzeer voor de reconstructie van de Rodeweg, het Boterdiep en de Nieuwe Ebbingestraat/Noorderstationsstraat.

Teneinde deze effecten op de omliggende wegen te kunnen bepalen, zijn met behulp van gedetailleerde verkeersstellingen en het verkeersmodel van de agglomeratie Groningen de verkeersintensiteiten voor de verschillende situaties bepaald. Onderstaand wordt in deze paragraaf en in paragraaf 3.6.4 ingegaan op de situatie na ontwikkeling van het plangebied *en het Bodenterrein*. Dit laatste is noodzakelijk om een volledig beeld te kunnen schetsen van de toekomstige verkeerssituatie.

Bekeken is: de bestaande situatie (1997), de zogenaamde nulsituatie – waarin CiBoGa en Rodeweg niet zijn gerealiseerd (2010-0), de situatie 2010 waarin alleen de Rodeweg is gerealiseerd en de situatie 2010 waarin zowel de Rodeweg als CiBoGa zijn gerealiseerd. Bij de verkeersprognoses is rekening gehouden met het ruimtelijk en verkeersbeleid van de gemeente Groningen, zoals neergelegd in respectievelijk het structuurplan "De stad van straks", de verkeersnota "De bereikbare stad leefbaar" en de parkeernota "Bewegen in parkeren".

Op basis van de modelberekeningen zijn de volgende conclusies te trekken:

- * Tussen 1997 en 2010-0 is de gemiddelde groei van het verkeer in het CiBoGa-gebied circa 15%. Dit ligt circa 20% lager dan de gemiddelde geprognoseerde groei in de agglomeratie Groningen. Deze minder sterke groei wordt veroorzaakt door enerzijds het parkeerbeleid (invoering betaald parkeren in de schil) in combinatie met een sterke verbetering van het openbaar vervoer. Anderzijds door de invoering van de parkeer-routing Binnestad Zuid-Oost, waardoor er sprake is van een afname van het verkeer via de Diepenring/Boterdiep. Het verkeer op de Oostersingel - Bloemsingel neemt daarentegen – in deze referentiesituatie – sterk toe. Ook de aanleg van de parkeergarage Ossenmarkt, in combinatie met het omdraaien van de rijrichting Botersingel, heeft (lokale) effecten. Het belangrijkste effect is een extra toename van het verkeer door de Nieuwe Ebbingestraat en de Nieuwe Boteringestraat.

- Door de aanleg van de Rodeweg in combinatie met de reconstructie van de "ruit" Bedumerweg, Noorderstationsstraat/Ebbingestraat, Boteringesingel en Boterdiep verschuift het verkeer van de route Noorderstationsstraat/Nieuwe Ebbingestraat naar in hoofdzaak de route Rodeweg - Boterdiep en deels naar de route Rodeweg - Bloemsingel. De toename van het verkeer is vanzelfsprekend het sterkst op de Rodeweg, dit ten gunste van een afname van het verkeer op de Nieuwe Ebbingestraat, dat met name op het noordelijk gedeelte fors daalt.
- De effecten die optreden door de aanleg van CiBoGa zijn een combinatie van de groei van het verkeer ten gevolge van de uitbreiding van de woon- en winkelfunctie CiBoGa en de verschuivingen die optreden door de afsluiting van de Bloemsingel en de Oosterhamrikade NZ tussen Bloemsingel en Kapteijnlaan. Door uitbreiding van de woon- en winkelfunctie neemt het verkeer met name toe op het Boterdiep, de Korreweg, de Rodeweg, de Bedumerweg, de Bloemstraat, de W.A. Scholtenstraat, de A. Deusinglaan en de Petrus Campersingel. Door het uit de structuur halen van de Bloemsingel en Oosterhamrikade NZ neemt het verkeer met name toe op de Kapteijnlaan, de Sumatralaan en het Boterdiep. Tevens is er hierdoor sprake van afname op de Rodeweg, de Oostersingel en de Petrus Campersingel. Hoewel met name de route Petrus Campersingel – Kapteijnlaan - Sumatralaan een hoge verkeersbelasting kent, zullen in het studiegebied de verkeersbelastingen ten gevolge van de aanleg van CiBoGa nergens leiden tot problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

3.6.4 Parkeren

Parkeren gebeurt voornamelijk in parkeergarages, waar sprake is van een combinatie van parkeren voor wonen, winkelen en werken. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is afgestemd op de behoefte (zie bijlage 4). Voor de woonfunctie wordt slechts voorzien in een parkeernorm van 1 auto per 2 woningen. De parkeerplaatsen ten behoeve van wonen zullen worden verhuurd, zodanig dat ook de kosten van het parkeren steeds zichtbaar blijven. Het toepassen van een lage parkeernorm voor de CiBoGa-locatie mag niet leiden tot een verhoging van de parkeerdruk in de directe omgeving van het gebied. In de Verkeersnota "De bereikbare stad leefbaar" en de Parkeernota "Beweging in parkeren" is als beleid geformuleerd dat in de wijken rondom de binnenstad een systeem van belanghebbendenparkeren wordt ingevoerd om het zgn. "wijkvreemd parkeren" tegen te gaan. Hiermee is reeds een aanvang gemaakt. De fasering zal zodanig zijn dat ook in de omgeving van CiBoGa tijdig een vergunningensysteem wordt ingevoerd.

Er wordt slechts beperkt voorzien in afzonderlijke parkeerplaatsen voor bezoek. Hiervoor wordt grotendeels gebruik gemaakt van de parkeercapaciteit voor winkelen en werken. 's Avonds zal de parkeerdruk door bezoekers van de bewoners groter zijn dan overdag, terwijl er dan een geringe parkeerdruk voor winkelen en werken is. Op deze manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de parkeercapaciteit.

Bij het bepalen van de capaciteit van de parkeergarages in het CiBoGa-gebied is behalve met de behoefte vanuit CiBoGa, ook rekening gehouden met de behoefte aan parkeerruimte ten gevolge van het algemene parkeerbeleid van de stad Groningen. Belangrijk punt in dit beleid is het tegengaan van straatparkeren ten voordele van het parkeren in parkeergarages. In bijlage 4 is de parkeercapaciteit voor de parkeergarages bepaald. Daarbij is specifiek ingegaan op het parkeren voor detailhandelsvoorzieningen.

In de parkeergarages komen in totaal 1290 parkeerplaatsen. Ze zijn als volgt verdeeld:

<i>Kop Korreweg, totaal 300</i>	<i>Werkdagen Boterdiep, totaal 990</i>	<i>Zaterdag/koopavond</i>
120: wonen	360: wonen	390: wonen (incl.bezoek)
180: winkelen	370: bronpunt ¹	600: bronpunt
	260: werken (RUG:ma. t/m vrij.)	0

In alle gevallen is het aantal voor winkelen inclusief de vervanging van het straatparkeren. In het aantal van 360 parkeerplaatsen in de parkeergarage Boterdiep ten behoeve van wonen zijn 100 plaatsen opgenomen/ gereserveerd voor het wonen op het Bodenterrein. Vanaf de aanrijroute Boterdiep komen er twee toegangen naar de centraal gelegen parkeergarage onder het voormalige gasfabriekterrein. De parkeergarage onder het voormalige circusterrein wordt direct ontsloten vanaf de Korreweg. Bij de uitwerking van de parkeergarages dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid. Voor de parkeergarages geldt dat deze goed ontsloten moeten zijn: niet via blinde achterin- en uitgangen. In de parkeergarages zal ten behoeve van de sociale veiligheid worden gekozen voor permanente bewaking. Ook dient de bebouwing op deze toegangen te zijn georiënteerd. Verder dienen de ondergrondse parkeergarages een open structuur te hebben.

3.6.5 Openbaar vervoer

Twee belangrijke en in de toekomst nog verder op te waarderen assen voor het openbaar vervoer lopen direct langs het plangebied.

- . de noord-zuidroute: Noorderstation(straat)-Nieuwe Ebbingestraat/Boterdiep-Diepenring;
- . de oost-centrumroute: Oosterhamriktracé-A. Deusinglaan-Kattenhage.

Voor de haltevoorzieningen gelden de volgende uitgangspunten:

- . de hoofdinfrastructuur voor het langzaam verkeer sluit aan op de haltes;
- . routing/haltering zijn gesitueerd bij de hoofdingangen van de parkeergarages;
- . op de A. Deusinglaan komt, naast een aansluiting op de hoofdinfrastructuur langzaam verkeer, tevens een halte bij de noord-ingang van het Academisch Ziekenhuis.

3.6.6 Langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer worden twee doorgaande hoofdfietsroutes binnen het plangebied aangelegd, te weten:

- . de noord-zuidrelatie: doortrekking van de route vanaf de Boteringesingel-Noorderstation via het voormalige Bloemsingeltracé-Oostersingel;
- . de oost-westrelatie: doortrekking van de route vanaf de Oosterhamrikkade NZ (met aanleg van een brug voor fietsers en voetgangers over het Oosterhamrikkanaal) door het plangebied, aansluitend op de Korenstraat-Kerkstraat (Hortusbuurt).

Voor de hoofdfietsroutes binnen het plangebied gelden als kwaliteitseisen: comfortabel, c.q. een verhardingsbreedte van 4 meter voor 2 richtingen in totaliteit, en rechtstreeks, dus geen omrij-afstand.

In het plangebied komt een fijnmazig net ten behoeve van het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) met rechtstreekse verbindingen naar de parkeergarages, en een optimale aansluiting op de omliggende straten rond CiBoGa. Vanuit sociale veiligheidsoverwegingen dienen deze routes overzichtelijk te zijn. De woonbebouwing is zoveel mogelijk op deze routes georiënteerd.

¹ Het gemiddelde komt verhoudingsgewijs redelijk overeen met het geplande aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de GDV-locatie Westerhaven, te weten circa 370 parkeerplaatsen voor circa 13.000 vierkante meter winkel bruto-vloeroppervlak.

4. MILIEU-ASPECTEN EN ECOLOGIE

4.1 Milieubeleid in een compacte stad

Binnen de gemeente Groningen is het principe van de compacte stad het uitgangspunt van het milieu- en ruimtelijk beleid. Dit beleid is met het structuurplan van 1987 in gang gezet en in het structuurplan “De stad van straks” (1996) doorgetrokken. Het compacte stadsbeleid staat voor een concentratie van stedelijke functies, waardoor op regionaal niveau het milieu gunstig wordt beïnvloed. De compacte stad leidt immers tot minder ruimtebeslag in het buitengebied en minder mobiliteit. Het concept van de compacte stad brengt echter met zich mee dat de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving door de concentratie van stedelijke functies plaatselijk onder druk kan komen te staan: de paradox van de compacte stad.

Het plangebied is opgezet rond de uitgangspunten van de compacte stad. Wonen, werken en voorzieningen vinden hier op korte afstand van elkaar plaats. Dit vergroot enerzijds de kwaliteit van het gebied, terwijl aan de andere kant de binnenstedelijke ligging een zekere milieubelasting met zich meebrengt. In het kader van de Experimentenwet Stad en Milieu is onderzocht hoe met deze paradox van de compacte stad kan worden omgegaan.

Onderstaand zal afzonderlijk worden ingegaan op de kwaliteit van verschillende milieuhygiënische aspecten die tezamen de milieukwaliteit bepalen.

4.2 Milieuhygiënische aspecten

Duurzaamheid en milieukwaliteit

De milieukwaliteit van het plangebied is als positief te beoordelen, zeker voor een binnenstedelijke locatie. Bij de ontwikkeling van de schotsen 1 tot en met 10 is de aandacht voor duurzaamheid een van de uitgangspunten geweest. Met name de aspecten duurzaam bouwen en verkeerskundige opzet zijn hierbij meegenomen.

Door gebruik te maken van een alternatieve energievoorziening en de inpassing van ecologie en water in de nieuwe wijk is het thema duurzaam bouwen vertaald. Door bij de verkeerskundige opzet uit te gaan van een autovrij woon- en werkgebied met een lage parkeernorm wordt de hinder als gevolg van automobiliteit sterk teruggedrongen. Deze opzet is mede mogelijk, doordat het plangebied optimaal ontsloten is voor het openbaar vervoer en de fiets.

Stad & Milieu

Het gebied *CiBoGa* viel onder de Experimentenwet Stad en Milieu. Binnen de kaders van deze wet is het mogelijk om, met het oog op doelmatig ruimtegebruik en versterking van de leefkwaliteit, op een meer flexibele manier met milieunormen en juridische procedures om te gaan. Uiteindelijk doel hiervan is om zo een oplossing te bieden voor de eerder geschetste paradox van de compacte stad.

Op basis van de Experimentenwet is in overleg met verschillende overheden en belangengroepen onderzocht of voor het onderdeel wegverkeerslawaai (Rodeweg) en voor het onderdeel stroomlijning procedures, gebruik moest worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid uit deze wet. Hieruit is naar voren gekomen dat voor het plangebied *CiGa* geen gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheden die de Experimentenwet biedt. Reden hiervoor is dat binnen de bestaande juridische kaders reeds tot een kwalitatief goede oplossing is gekomen.

Bodem

Als gevolg van het historisch grondgebruik van het terrein (onder andere gebruik als gasfabriekterrein met opslag van brandstoffen) komt op een aantal locaties binnen het

plangebied bodemverontreiniging voor. Voor zover het de ontwikkeling van de schotsen 1 t/m 10 betreft, zal de bodem worden gesaneerd. Uitgangspunt bij deze sanering is het vereiste, dat de uiteindelijke bodemkwaliteit geen risico's met zich mee mag brengen voor de gebruikers. Voor dat deel van het plangebied dat buiten de schotsen 1 tot en met 10 ligt, komt voor zover bekend geen bodemverontreiniging voor. Wel is het mogelijk dat er bij een aantal particulieren nog ondergrondse tanks liggen. In het kader van de Wet Milieubeheer, vaak in combinatie met het Besluit Sanering Bedrijfsterreinen (BSB) en het Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks (BOOT), worden de meeste verontreinigingen in beeld gebracht en eventueel gesaneerd. Dit neemt echter niet weg, dat in verband met concrete bouwactiviteiten een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om vast te stellen of de bodemkwaliteit en de gewenste functie overeenkomen. Dit aspect speelt in het bijzonder met betrekking tot locaties die, gezien hun historie, bij voorbaat verdacht zijn op het aspect bodemverontreiniging.

Wegverkeerslawaaai

Op basis van verkeersintensiteiten is voor een aantal wegen binnen het plangebied sprake van een hoge geluidbelasting. Het gaat hierbij om de Korreweg, de Nieuwe Ebbingestraat, het Boterdiep, de Bedumerweg, de Rodeweg en de Bloemstraat.

De geluidbelasting langs de genoemde wegen komt niet in alle gevallen in aanmerking voor sanering. De prioriteitstellingen binnen het saneringsbeleid en de daarmee gemoeide financiën laten dit niet toe. In het kader van de Wet geluidhinder gaat in eerste instantie de aandacht uit naar saneringssituaties met een geluidniveau van 70 dB(A) en meer. Langs de Nieuwe Ebbingestraat nabij de Bedumerweg zijn in dit kader een aantal woningen op de saneringslijst (A-lijst) geplaatst. Met betrekking tot de overige wegen zal, daar waar de milieukwaliteit door geluidshinder onder druk staat, worden nagestreefd om door bijvoorbeeld geluidsarm asfalt en inrichtingsmaatregelen de hinder zoveel mogelijk terug te dringen.

Gezien de hoge belasting langs de eerder genoemde wegen, kan de ontwikkeling van de schotsen 1 tot en met 10 niet zonder meer doorgang vinden. Ten behoeve van de bouwvergunning voor de schotsen 1 en 2 is om die reden aan Gedeputeerde Staten een geluidsontheffing gevraagd en verkregen. Vervolgens is ook voor de overige schotsen en voor de omvorming van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie aan de eerder genoemde wegen een hogere-waardeprocedure gevolgd (zie bijlage 6).

De prognoses over de geluidbelasting in de toekomst laten zien dat de belasting voor met name de Rodeweg zal toenemen. Dit hangt samen met de herstructurering van infrastructuur in het kader van de Noordelijke Aanrijroute. Door het toepassen van gevelisolatie, geluidarmasfalt en de hogere-waardeprocedure, blijft de toename van de geluidsbelasting binnen de daarvoor geldende wettelijke normen.

De overige straten binnen het plangebied leveren in relatie tot verkeerslawaaai geen problemen op, aangezien deze straten weinig verkeer verwerken of zelfs autovrij zijn.

Bedrijvigheid

CiGa is voornamelijk een woonwijk. De bedrijven in de wijk bevinden zich tussen de woningen. Deze bedrijven moeten passen binnen de categorieën 1 en 2 zoals die door de VNG in 'bedrijven en milieuzonering' zijn beschreven. Voor een hogere categorie bedrijven is vrijstelling mogelijk voorzover de belasting van de desbetreffende bedrijven vergelijkbaar is met categorie 1- en 2- bedrijven. In de juridische toelichting (hoofdstuk 7) bij artikel 8 is aangegeven in hoeverre de VNG-categorie zich verhoudt tot de actuele milieubelasting van een bedrijf. Deze actuele milieubelasting komt tot uitdrukking in de BBMT-categorie.

De mogelijke invloed en overlast van de aanwezige bedrijven is gering. Indien zich toch problemen voordoen in de zin van gevaar of hinder dan kunnen deze via de Wet milieubeheer of op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening worden voorkomen.

4.3 Ecologie en water

In de stedelijk ecologische structuur vervult het plangebied een belangrijke functie als verbindingsschakel tussen het Noorderplantsoen en het Oosterhamriktracé. De ecologische waarde van het Noorderplantsoen heeft in de recente reconstructie van het park een grote rol gespeeld. Een verdere versterking van de ecologie in het gebied is mogelijk door de relatie met het Noorderplantsoen en de stadsrand (via het Oosterhamriktracé) te versterken.

De ecologie van binnenstedelijke locaties wordt voornamelijk gedragen door de meer 'mobiele' soorten, die gebruik maken van de lineaire groenstructuren. Via het openbare gebied van Ciga en met name de bomen die daarin staan zal een groene relatie tot stand worden gebracht, die voor vogels en vleermuizen geschikt is als 'infrastructuur'. Het bestaande groen zal hiervoor zoveel mogelijk gehandhaafd worden, en waar nodig aangevuld. Ook de noordelijke oever van het Oosterhamrikkanaal, die binnen het plangebied een groene invulling krijgt, zal hierbij worden betrokken.

Op diverse plaatsen zullen ook groene daken en daktuinen binnen de schotsen aan de ecologische structuur van het gebied kunnen bijdragen. Ook kunnen door middel van voorzieningen op en in de gebouwen meer kansen voor vogels en vleermuizen worden gecreëerd.

Het ziet er naar uit, dat het water in Ciboga, meer nog dan het groen, de drager van de ecologie in het gebied kan worden. In het gehele gebied wordt een volledig gescheiden rioolstelsel gelegd, waarbij het regenwater zoveel mogelijk boven het maaiveld wordt gehouden. Binnen de woongebieden zullen nieuwe waterstructuren worden gelegd, die uitsluitend gevoed worden met regenwater, afkomstig van gebouwen en verhardingen. Deze structuren zullen middels vormgeving en ontwerp diverse aspecten van het water (stromen, klateren, rimpelen, inzijgen, spiegelen, etc.) in de openbare ruimte zichtbaar maken.

Via deze waterstructuren wordt het regenwater, deels na passage door de bodem en deels oppervlakkig, afgevoerd naar het Oosterhamrikkanaal. Het betreffende deel van het kanaal is door middel van een stuw bij de Kapteijnbrug van het overige oppervlaktewater geïsoleerd en fungeert als een bufferopslag voor het regenwater. In verband met deze bijzondere bestemming krijgt dit deel van het kanaal in het kader van het bestemmingsplan de functie "oppervlaktewater met een specifiek ecologische functie". Deze hoge kwaliteitsdoelstelling noodzaakt de verplaatsing van riooloverstorten, die momenteel ter hoogte van de Van Kerckhoffstraat in het kanaal uitmonden.

De regenwaterbuffer zal een belangrijke functie krijgen in een hoogwaardig binnenstedelijk watersysteem, waarin ook de vijvers van het Noorderplantsoen zijn opgenomen. Het water circuleert in dit systeem via de vijvers en de openbare waterstructuren in Ciga; het neerslagoverschot wordt afgevoerd via een overlaat in de stuw. Op deze wijze is het mogelijk, dat het water in het plantsoen en in het plangebied een bron van hoogwaardige ecologische en esthetische kwaliteit wordt.

De mogelijkheden voor het ontstaan van een bijzondere kwaliteit natuur in het binnenstedelijk gebied en versterking van de ecologie in het Noorderplantsoen zijn daarmee heel groot geworden.

In verband met de hoogwaardige functie van het water in het plangebied dient in het ontwerp van de openbare ruimte bijzondere aandacht besteed te worden aan het materiaalgebruik. Diffuse en accumulerende verontreiniging van het regenwater moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Het (diepere) grondwater in het gebied blijft kwetsbaar, omdat een deel van de bodemverontreiniging achterblijft. Blijvend zal daarom monitoring en bewaking van de grondwaterkwaliteit in het gebied nodig zijn.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan CiGa maakt deel uit van de herontwikkeling van een groot gebied in het noordoostelijk deel van de binnenstad, het CiBoGa-project.

Het plangebied omvat het voormalige Circusterrein, het Gasfabriekterrein en het onderdeel Rodeweg van de nieuwe noordelijke ontsluitingsroute. Het heeft een oppervlakte van globaal 12 hectare.

Het programma voor het Circus- en Gasfabriekterrein voorziet in de realisatie van circa 600 woningen, 4500 – 7000 m² bedrijfsruimte, twee ondergrondse parkeergarages met in totaal 1290 plaatsen en tenslotte de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Teneinde een betere noordelijke verbinding tussen ringweg en diepenring tot stand te brengen, wordt de functie van de Rodeweg – nu nog “woonstraat” – aangepast; het profiel en de inrichting van de weg worden daarop afgestemd.

Voor de totale planontwikkeling is een grondexploitatie-begroting opgesteld. De totale gemeentelijke investering in de bodemsanering, de bouw van de parkeergarages en de planontwikkeling op het Circus- en Gasfabriekterrein is financieel mogelijk gemaakt door een bijdrage van de ministeries van VROM, Verkeer en Waterstaat, en Economische Zaken. Met deze subsidie en de verwachte opbrengst van de grondverkoop en een eigen gemeentelijke bijdrage is dit plan economisch uitvoerbaar.

De bodemsanering, de bouw van de parkeergarage en de projectontwikkeling op het Circus- en Gasfabriekterrein wordt uitgevoerd door de bouwcombinatie IMA (ING Vastgoed, Moes B.V. en Amstelland Vastgoed).

6. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

6.1 Inspraak

Open planprocedure

Met oog op de planontwikkeling voor CiBoGa is een "open planprocedure" gevolgd. De doelstellingen en de feitelijke gang van zaken zijn beschreven in paragraaf 1.2.

Inspraak

Het stedenbouwkundig plan, dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, is vervolgens aan inspraak onderworpen conform de Inspraakverordening. In dat kader heeft het stedenbouwkundig plan van 18 augustus t/m 29 september 1997 ter inzage gelegen. Op 3 september 1997 is er een informatie-avond gehouden en op 10 september 1997 een formele inspraakavond. Gedurende de inspraaktermijn zijn er meer dan 100 schriftelijke reacties binnengekomen: 98 van individuele bewoners/ eigenaren/ gebruikers, 9 van bewoners-/belangenorganisaties, 2 van belangstellenden en tenslotte 6 van (ambtelijke) instanties.

Tijdens de informatie- en de inspraakavond is het plan toegelicht en zijn er vragen beantwoord van de zijde van de gemeente. Het eindverslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties verwerkt zijn en gemeentelijk commentaar op die reacties wordt gegeven, is bijgevoegd als bijlage 7 als onderdeel van dit bestemmingsplan. De inspraakprocedure eindigt met de vaststelling van het eindverslag door het college. De inspraakprocedure ten behoeve van dit bestemmingsplan is daarmee afgerond.

Het stedenbouwkundig plan en de resultaten uit de inspraakprocedure vormen het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan als het toetsingskader voor bouwplannen.

Resultaten inspraak

Een aantal aandachtspunten naar aanleiding van de inspraak komt niet terug in dit bestemmingsplan. Zo heeft een deel ervan betrekking op het Bodenterrein of de Oosterhamrikkade, gebieden, die wel van het plangebied van het stedenbouwkundig plan, maar niet van het bestemmingsplan deel uitmaken; deze punten zullen te zijner tijd met het betreffende bestemmingsplan worden meegenomen (bijv. de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bouw aan de C.H. Peterstraat). Verder betreft een aantal punten meer de uitvoering dan de stedenbouwkundige visie (bijv. de wens tot overleg over deelsluitwerking van de schotsen).

Daarnaast zijn punten, waarvoor aandacht gevraagd is, verwerkt in het plan, maar houdt dat geen wijziging in van de uitgangspunten; het gaat dan om verduidelijkingen (bijv. de zichtlijn vanaf de Kapteijnbrug over het Oosterhamrikkanaal, de verkeerssituatie rond de Rodeweg).

Naar aanleiding van de inspraakprocedure is het plan tenslotte op de volgende punten gewijzigd:

- Knip van het plan ten behoeve van de forse toename van de ruimtebehoefte van AZG en RUG, zodat dit bestemmingsplan alleen het Circus- en het Gasfabriekterrein betreft (zie ook inleiding hoofdstuk 1).
- Schots 1 en 2. Met name aan de wensen van de bewoners aan de Korreweg en de Singelweg is tegemoet gekomen door de bouwhoogte achter de bestaande bebouwing aan te passen. Om praktische (maattechnische) redenen zijn bebouwingslijnen enigszins aangepast, terwijl de hoogte van schots 1 vier lagen is geworden met een drietal hoogteaccenten om het hoekpunt van het plangebied te accentueren. Verder is de detailhandelsfunctie op de kop Korreweg uitgebreid van 500 m² naar 3000 m².
- Er is gekozen voor een gemiddelde hoogte in het hele plangebied met een aantal hoogteaccenten.

- Een aantal begrenzings in het bouwvlak door middel van een gesloten gevelwand is komen te vervallen om de schotsenstructuur maximaal tot z'n recht te laten komen. Op een aantal punten zijn er structuurbepalende bouwgrenzen geïntroduceerd waar het contrast tussen de schotsen van groot belang was. Het plan is zo minder op de tot nu toe ontwikkelde bouwplannen toegespitst.
- De bouwhoogtes langs het Boterdiep zijn aangepast zodat dit bebouwingsregime aansluit bij het regime van de Binnenstad.
- Het losse bouwblok achter Simplon wordt verdubbeld om financiële redenen en om ook hier een voorkant te kunnen maken.

6.2 Vooroverleg

Informeel vooroverleg met de provincie

Procedure

Het ontwerp-stedenbouwkundig plan is 6 augustus 1997 verzonden aan de Commissie Bestemmingsplannen (CB). Per 1 september 1997 is de Commissie Ruimtelijke Plannen (CRP) – stad Groningen als opvolger voor de CB voor wat betreft het vooroverleg ex. artikel 10 Bro inzake ontwerp-plannen van de stad Groningen van start gegaan. Het ontwerp-stedenbouwkundig plan is behandeld in de vergadering van de CRP-stad Groningen van 8 oktober 1997. Het advies van de CRP-stad Groningen is van 12 november 1997 en is een bundeling van de adviezen van de leden van de CRP, c.q. de provincie en de vijf rijksdiensten.

Inhoud van het advies

Naast de vele lovende woorden van de leden van de CRP over de aanpak, de planontwikkeling (bijv. de aandacht voor duurzame stedenbouw en duurzaam watergebruik en afvalverwerking), de stedenbouwkundige opzet (met name de bundeling van functies) en de samenhang van de planvorming met het oplossen van het bodemsaneringprobleem heeft de CRP een aantal opmerkingen gemaakt ter verbetering. Deze opmerkingen waren verdeeld over de volgende onderwerpen: 1) de stedenbouwkundige aspecten in relatie tot de 2) de woningbouw en te hanteren prijscategorie 3) de kantoorlocatie 4) verkeer en vervoer 5) Stad en milieu en 6) de bodemsanering. Daarnaast heeft de CRP in een bijlage een lijst met vragen en aandachtspunten voor de uitwerking opgesteld.

Bij de uitwerking van de planvorming voor het CiBoGa-terrein is dankbaar gebruik gemaakt van de vele opmerkingen en aandachtspunten die door de CRP zijn aangedragen. Nagenoeg alle opmerkingen (waaronder vele detailopmerkingen uit de eerder genoemde bijlage) die konden worden opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan zijn ook verwerkt. Hierbij kan met name gedacht worden aan de beschrijving van de wijze waarop aansluiting is gezocht met de ruimtelijk-historische structuur van de binnenstad en de wijze waarop bij de invulling van het terrein rekening wordt gehouden met de structuur van de oude vestingwerken, maar ook aan het feit dat we thans inzetten op een hogere woningprijs dan destijds in het ontwerp-stedenbouwkundig plan werd opgenomen en tevens het actualiseren van de verkeersgegevens en de problematiek van de Rodeweg. Ook is in de planvorming rekening gehouden met de bovengrondse zuiveringsinstallatie en wordt ingegaan op de detailhandel. Op de problematiek Stad en Milieu wordt eveneens in dit plan uitgebreid ingegaan met overigens als eindconclusie dat we niet verder gaan met een Stad en Milieubesluit.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de opmerkingen over de kantorenlocatie, aangezien het Bodenterrein geen onderdeel uitmaakt van dit plan. In dit ontwerp-plan wordt eveneens niet ingegaan op de plannen voor het Oosterhamriktracé,

aangezien ook deze buiten het gebied vallen en overigens nog niet in een stadium zijn, dat er op ingegaan kan worden.

Uit het vorengaande en met name uit de verwerking van de opmerkingen van de CRP in het bestemmingsplan (zie hierna), mag opgemerkt worden dat dankbaar gebruik is gemaakt van de advisering van de CRP-stad Groningen.

Formeel vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-plan op 23 maart 2000 toegezonden aan de CRP – stad Groningen en op 10 mei 2000 behandeld in een vergadering van die commissie. Eerder, bij brief van 22 september 1997 heeft de Directeur van de dienst Ruimte en Milieu (provincie) advies uitgebracht over het concept-stedenbouwkundig plan CiBoGa. Dit advies heeft de commissie betrokken bij de beoordeling van het ontwerp-bestemmingsplan "CiGa". Verder is nagegaan op welke wijze het stedenbouwkundig plan is vertaald in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. De commissie heeft een schriftelijk advies uitgebracht. Voorts is het ontwerp-plan op 20 april 2000 naar een tiental instanties gestuurd om commentaar.

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de schriftelijke reacties van respectievelijk de Commissie Ruimtelijke plannen en de overige instanties. Deze reacties zijn als onderdeel van dit bestemmingsplan opgenomen in bijlage 8.

Advies Commissie Ruimtelijke Plannen

Het schriftelijk advies van de Commissie Ruimtelijke Plannen kent een algemeen deel, een aantal thema's en een bijlage over juridische aspecten.

Het algemene gedeelte is in z'n geheel weergegeven en het thematische verkort. De bijlage heeft geleid tot aanvullingen en aanpassingen, waarover overleg heeft plaatsgevonden.

1. Algemeen

De commissie heeft met instemming kennis genomen van het onderhavige plan. Het plan is het resultaat van een intensief voortraject, waarin zowel rijk als provincie actief hebben kunnen participeren. De commissie stemt in met de ruimtelijke opzet en inrichting van het plan. Het plan past in het streven naar zuinig ruimtegebruik en het beheersen van de automobiliteit. De commissie wil haar waardering uitspreken voor de bijdrage die door de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk wordt geleverd aan de beheersing van de automobiliteit. De filosofie van een autoluw gebied komt naar haar mening onder andere in het genoemde aantal parkeerplaatsen duidelijk naar voren. Daarnaast mag het wonen in het centrum nabij de voorzieningen zich verheugen in een groeiende belangstelling.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente concludeert, dat de CRP instemt met de inzet en de stedenbouwkundige visie, die vastgelegd is in het ontwerp-plan.

2. Beschermd Stadsgezicht en Monumenten

Het plan "CiGa" voldoet aan de beschermingsvereisten zoals bedoeld in artikel 36 Monumentenwet voor dat deel van het plangebied, dat behoort tot het Beschermd stadsgezicht.

Een duidelijke verwijzing naar de bijgevoegde historische kaartjes is gewenst.

Het beleid voor de monumentale panden om de bestaande bebouwing te handhaven is niet terug te vinden in de voorschriften. Eén monument is op de plankaart niet aangegeven met bouwgrenzen.

De verwijzing in artikel 6 lid 6.1 sub 6 (Historische-archeologische waarden) naar hoofdstuk 1.3.B uit de toelichting is onvoldoende begrensd door gebruik van het begrip "voor zover relevant" en moet nader geobjectiveerd. Overigens is de verwijzing niet correct: moet zijn

hoofdstuk 1.2.B. (N.B. Dit is in de vaststellingsversie een verwijzing geworden naar hoofdstuk 2). Tenslotte ontbreekt de waarderingskaart, genoemd in artikel 6.1.6.a, nog.

Gemeentelijke reactie:

De verwijzing in de Beschrijving in hoofdlijnen naar de kaartjes is verduidelijkt en de waarderingskaart is bijgevoegd.

Het gemeentelijk beleid om hier de bestaande monumenten te handhaven is verwoord in artikel 6.1.6 sub c.

Van het monument aan de Bloemsingel 1 (Fysiologisch laboratorium) zijn de bouwgrenzen op de plankaart vastgelegd.

Artikel 6.6.1 sub 6 is duidelijker begrensd en de verwijzing is aangepast.

3. Bio-medische bedrijven

Het Bodenterrein wordt buiten het bestemmingsplan gehouden. De discussies tussen AZG, RUG en Gemeente over de ruimteclaims van AZG en RUG daar zijn nog niet afgerond. In het kader van het stedenbouwkundig plan CiBoGa hechtte de commissie grote waarde aan voldoende ruimte voor de bio-medische cluster. De commissie vindt dat nog steeds.

Sterker nog: de voorspoedige ontwikkeling van 'Medi-tech' duidt op een kansrijke sector, die bovendien over een forse groeipotentie beschikt. De commissie benadrukt nogmaals, dat Groningen zowel op korte als op lange termijn hiervoor voldoende ruimte moet reserveren.

Gemeentelijke reactie:

Juist omdat de gemeente waarde hecht aan voldoende ruimte voor de medi-techsector, is het Bodenterrein vooralsnog buiten dit plan gelaten. De ruimteclaim is zozeer toegenomen (van 20.000 naar 60.000 m²), dat opname daarvan niet meer binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan paste. Zodra de discussie is afgerond, wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht.

4. Bestaande bedrijven

In het plangebied komt een aantal bedrijven voor, die specifiek zijn bestemd (= reeds gevestigde bedrijven van categorie 3). Zie daarvoor ook de bijlagen 9 en 12. De toelichting vermeldt niet, in hoeverre B&W hebben overwogen die bedrijfsfuncties te verwerven. Gelet op het ambitieniveau van dit plan geeft de commissie u in overweging een actief verplaatsingsbeleid in gang te zetten.

Gemeentelijke reactie:

Van de 4 bestaande bedrijven wordt het Carrosseriebedrijf Rust aan het Boterdiep 25-33 uitgekocht. Dit bedrijf zit op de plek van de geplande ingang van de parkeergarage. Het bedrijf wordt derhalve niet positief bestemd.

Jongeren centrum Simplon voegt in functioneel opzicht iets toe aan het Boterdiep.

De 2 overige (kleinschalige) bedrijven doen naar onze mening geen afbreuk aan de planontwikkeling, doch passen goed in de gemengde karakter van het Boterdiep. Overigens hebben ons de afgelopen jaren geen klachten van omwonenden over milieuhinder bereikt.

5. Winkelen en werken

In de nota "Groningen groot in detailhandel" wordt de Westerhaven aangewezen als een locatie voor een grootschalige detailhandel (GDV)-ontwikkeling. Citaat: "Op langere termijn zijn er op de entreegebieden Damsterdiep/Zuiderdiep en Boterdiep indien gewenst verdere uitbreidingsmogelijkheden." De commissie dacht in deze passage te kunnen lezen, dat een onderbouwing van de wenselijkheid zou worden verricht, alvorens te komen tot ontwikkeling van het bronpunt Boterdiep (een GDV-locatie gekoppeld aan een parkeervoorziening). De vraag is of het onderzoek van BRO van eind 1995 daarvoor voldoende kader biedt.

Verder is de berekening voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de functies werken en winkelen onduidelijk. De commissie zou deze graag in het plan opgenomen zien.

Gemeentelijke reactie:

De ontwikkeling van het bronpunt vloeit in eerste instantie voort uit de aanbevelingen in het DPO 'Van diepen en daden', waarop later onder meer de nota 'Groningen groot in detailhandel'

is gebaseerd. Gezien een onderzoek van eind 1995 van bureau BRO, gevolgd door een actualisatie door hetzelfde bureau eind 1998, achten wij de realisering van het bronpunt Boterdiep ook markttechnisch nog steeds actueel en zien dan ook geen aanleiding in het kader van de bestemmingsplanprocedure tot nader distributieplanologisch onderzoek.

In de bijlage bij de toelichting is uitgebreid verantwoord, hoe de parkeeraantallen zijn opgebouwd. De norm ten behoeve van werken (RUG) is een sluitpost: als er op het Gasfabriekterrein meer parkeren wordt gerealiseerd, dan kan er minder op het Bodenterrein.

6. Verkeer en vervoer

Gedeputeerde Staten hebben een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden voor woningen aan de Bedumerweg en de Rodeweg ontvangen. Voor de berekening van de grenswaarden zijn verkeersgegevens als invoergegevens gebruikt. De in de toelichting genoemde verkeersintensiteiten komen niet overeen met de gegevens die bij het akoestisch onderzoek (rapport DGMR J.97.1008A) zijn gebruikt. De commissie verzoekt u om de toelichting daarop nader te bezien.

Verder is niet duidelijk of rekening is gehouden met de ontwikkelingen op het Bodenterrein, die een verdere toename van de verkeersintensiteit zullen teweegbrengen.

De commissie vraagt zich af, of in alle gevallen de vrije banen voor het openbaar vervoer gewaarborgd zijn.

Uit de notitie "de noordelijke aanrijroute: twee varianten" blijkt dat het Kurkstraatje ook deel uitmaakt van een openbaar vervoersroute. Het plan is daarover onduidelijk. Als deze route deel gaat uitmaken van de hoogwaardige OV-verbinding dan vraagt de commissie zich af of de bestemming "stadswoonwijk" toereikend is. Deze bestemming biedt voor deze functie slechts ruimte voor langzaam verkeer. De commissie verzoekt u om een toelichting en zonodig een aanpassing van het plan.

Gemeentelijke reactie:

De verkeersgegevens in het ontwerp-plan en de aanvraag om een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder verschillen. De verschillen zijn te verklaren door een betere invoer (aantallen woningen en arbeidsplaatsen) als gevolg van voortschrijdend inzicht en tevens door een meer gedetailleerde opbouw van het wegennet in het model, alsmede nieuwe telgegevens die gebruikt zijn om het model op dit schaalniveau te ijken. Om verwarring te voorkomen zijn de verkeerscijfers uit het bestemmingsplan geschrapt en wordt voor de geluidgegevens verwezen naar de geluidontheffing (hoewel de informatie in het bestemmingsplan actueler en nauwkeuriger is).

Verdere ontwikkelingen (intensivering) op het Bodenterrein zullen kunnen leiden tot meer verkeer; het verkeer zal worden afgewikkeld via de Petrus Campersingel en op termijn wellicht via het Oosterhamriktracé, doch in elk geval niet via de noordelijke aanrijroute.

De vrije banen voor het openbaar vervoer zitten in de plannen voor de Rodeweg, waarvoor de besluitvorming is afgerond. Tevens vormen ze het uitgangspunt voor het ontwerp-profiel van het Boterdiep, dat evenwel nog niet door besluitvorming is vastgelegd.

De bestemming van het Kurkstraatje is aangepast op de plankaart en luidt nu "wegverkeer".

Deze bestemming is in overeenstemming met de gekozen systematiek om de planoverstijgende verkeersfuncties de bestemming "wegverkeer" te geven.

7. Ondergronds bouwen

In het plan zijn voorschriften niet van toepassing verklaard op het ondergronds bouwen. De commissie is echter van mening dat - als bijvoorbeeld de bodem meerdere functies bevat of als de ondergrondse functies bovengrondse effecten hebben (denk aan de in- en uitgang van de parkeergarage, bovengrondse ontluchting) - vervangende of aanvullende voorschriften noodzakelijk zijn.

Als een plan ondergrondse parkeergarages toelaat, moet het aantal parkeerplaatsen of bouwlagen worden aangegeven. Volgens jurisprudentie kan het niet vastleggen van de omvang onrechtmatig zijn.

Volgens informatie wordt de waterzuivering ondergronds geplaatst. Zowel in de toelichting, voorschriften als op de plankaart wordt nergens op deze functie, die noodzakelijk is vanwege

de bodemsanering, ingegaan. Tevens zal volgens de Beschrijving in hoofdlijnen (BIH) een ondergrondse watergeul van esthetisch hoogwaardige kwaliteit ontstaan, waaraan nieuwe waterstructuren worden gelegd. Ook deze voorziening c.q. functie is verder niet in het plan geregeld. De commissie acht de regeling op dit punt niet toereikend en een aanpassing van het plan noodzakelijk.

Gemeentelijke reactie:

Het regime voor ondergronds bouwen is aangepast. De omvang van de parkeergarage ligt vast: de omtrek is aangegeven op de kaart en de diepte bepaald op een bouwlaag.

Er komen in totaal 3 installaties voor grondwaterzuivering: 2 tijdelijke bovengronds op het Circusterrein en het Bodenterrein. Daarnaast komt er een ondergrondse waterzuivering voor langere tijd (tot ca. 2010 of 2015) in de parkeergarage op het Gasfabriekterrein. De locatie ervan is aangegeven op de kaart.

De watergeul heeft onder- en bovengronds een aparte regeling gekregen.

8. Hoogte-accenten

De plantoelichting vermeldt een hoogte-accents op schots 6, dat niet op de plankaart en/of in de voorschriften voorkomt. Op de plankaart staat wel een hoogteaccent van maximaal 30 meter in schots 8. Hiervan wordt in de toelichting geen melding gemaakt. Tenslotte merkt de commissie op dat de hoogteaccenten wel in maximale hoogte zijn begrensd, maar niet in omvang. Onduidelijk is, of een hoogteaccent beperkt is tot de "ster-aanduiding" of zich veel verder kan uitstrekken, bijvoorbeeld in schots 1 over de gehele wand tussen de steraanduidingen. De commissie verzoekt om duidelijkheid hierover.

Op de plankaart worden per bebouwingsvlak 2 bouwhoogtes aangegeven. Vermoedelijk gaat het om een minimum en een maximum bouwhoogte. Dat blijkt echter niet en moet worden aangepast.

Gemeentelijke reactie:

Ten aanzien van de hoogte-accents van schots 6 en 8: plankaart en toelichting zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.

De 2 getallen in de matrix betreffen de minimale en maximale bouwhoogte; dit is toegevoegd aan de toelichting op de plankaart.

9. Dwarsprofielen

Voor zover de Wet geluidhinder dat eist, moet volgens artikel 15 Bro de functie van de voornaamste wegen en een bindend dwarsprofiel ervan worden aangegeven. Dit, omdat anders niet kan worden beoordeeld, of aan de Wet Geluidhinder wordt voldaan. Een aanduiding op de plankaart is onvoldoende. Als een specifieke bepaling over de binding in de voorschriften ontbreekt, vloeit uit het plan niet voort dat de weg moet worden aangelegd conform de wegprofielen.

Uit dwarsprofiel 3 zou kunnen worden opgemaakt dat hier sprake is van gestoken parkeren. Dit kan problemen opleveren voor de verkeersveiligheid.

Gemeentelijke reactie:

Met het oog op de uitvoering van de Wet geluidhinder is een voorschrift opgenomen over de juridische binding van het wegprofiel. De bedoeling is om alleen dat vast te leggen, wat op grond van de Wet Geluidhinder strikt nodig is. Zou het gehele profiel bindend zijn, dan zou voor elke herinrichting een artikel 19-vrijstelling toegepast moeten worden.

Ten aanzien van de aannames van gestoken parkeren: bij de herprofilering van het Boterdiep zal het (haaks) parkeren in de middenberm verdwijnen, zodat we geen verkeersveiligheidsproblemen verwachten. De plankaart gaf de huidige situatie weer en wordt geactualiseerd. De ontwerpen zijn echter nog niet afgerond.

10. Voorschriften en plankaart

In zijn algemeenheid heeft de commissie moeten constateren dat de bestemmingsplankwaliteit te wensen overlaat. Veel van de geconstateerde onvolkomenheden kunnen aanleiding geven tot onthouding van goedkeuring aan het plan. Om dat te voorkomen is het noodzakelijk om op de plankwaliteit in te gaan.

De toelichting op de voorschriften sluit niet altijd aan bij de voorschriften en/of de plankaart. Verder ontbreken bijlagen, bestemmingen, aanduidingen en voorschriften en staan op verschillende plaatsen onjuiste verwijzingen naar de relevante artikelen. De commissie verzoekt de bestemmingsregelingen te controleren vóór de vaststelling van het plan. Bij dit advies heeft de commissie een bijlage gevoegd met een aantal (juridische) onvolkomenheden, die zij heeft geconstateerd. De commissie verzoekt hierover met de provinciale vertegenwoordiging in overleg te treden, alvorens het ontwerp-plan ter inzage te leggen.

Gemeentelijke reactie:

Onder tijdsdruk is een aantal onvolkomenheden ontstaan in het plan, die worden rechtgezet vóór de tervisielegging van het ontwerp-plan. Een aantal gegevens was overigens reeds voorhanden, doch er is verzuimd dat te vermelden in onze aanbiedingsbrief aan de provincie. De opmerkingen van de CRP zijn verwerkt en hebben tot aanvullingen en aanpassingen van het plan geleid. Daarover heeft 17 mei 2000 nog een afrondend overleg met de Provincie plaatsgevonden, zoals afgesproken was in de vergadering van de CRP. Het aangepaste plan is vervolgens naar VROM om instemming toegezonden.

11. "Goede ruimtelijke onderbouwing" en artikel 19 Wro

Op 3 april is de gedeeltelijke wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Een belangrijk onderdeel van deze wetwijziging is de herziening van het artikel 19 WRO, waarmee gemeenten o.a. plannen kunnen realiseren die afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. Een dergelijke onderbouwing kan in de vorm van een stedenbouwkundig plan, een structuurplan of een bestemmingsplan.

De commissie is van mening dat het onderhavige plan (in principe) geschikt is om als een goede ruimtelijke onderbouwing te dienen bij plannen waarvoor een verklaring van geen bezwaar dient te worden aangevraagd bij het College van Gedeputeerde Staten conform artikel 19, leden 1 en 2.

Overige instanties

Van de overige instanties die het plan hebben toegezonden gekregen, zijn 4 reacties binnengekomen, namelijk van:

1. het Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, directie Noord-Oost Nederland: geen opmerkingen;
2. de Gasunie: geen belangen betrokken;
3. KPN Telecom UTN Straalverbindingen: geen opmerkingen;
4. De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek merkt het volgende op: gezien het Verdrag van Malta zouden een vroegtijdig vooronderzoek, een waardestelling en een daarop gebaseerde selectie op hun plaats zijn.

Van de overigen, te weten de Brandweer, M.K.B. Noord, de WAPROG, Zuiveringsbeheer Provincie Groningen, de Welstandscommissie, Waterschap Noorderzijlvest en Milieufederatie Groningen, hebben wij geen bericht ontvangen.

Ad 4. Commentaar van gemeentezijde

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek het volgende:

In het bestemmingsplan CiGa wordt op pagina 8 en 9 gesproken over mogelijk te verwachten archeologisch sporen. Op voorhand is de keuze gemaakt archeologische sporen niet te handhaven, maar ze te documenteren, indien noodzakelijk. Deze opzet wijkt af van de in de archeologische monumentenzorg gebruikelijke methode door na vooronderzoek waarden te bepalen en middels selectie tot een weloverwogen oordeel te komen.

Is de gebruikelijke methode in onbebouwd gebied goed toepasbaar, in een bebouwd en bovendien zwaar vervuild en aanzienlijk vergraven gebied is zij dat niet of in het beste geval zeer moeilijk.

Vooronderzoek heeft een aantal jaren geleden plaatsgevonden teneinde de keermuur te traceren. Daarnaast is op basis van bestaande boorgegevens een hoogtelijnenkaart gemaakt van de zandondergrond. De daaruit voortvloeiende steentijd-verwachtingskaart is geprojecteerd op de kaart met de verspreiding van zware verontreinigingen. Hieruit is één locatie naar voren gekomen, die voor nader waardestellend en eventueel archeologisch onderzoek (opgraving) in aanmerking zou kunnen komen.

Vanaf huidig maaiveld is het onmogelijk het drie meter dieper gelegen zandoppervlak nauwgezet in een fijnmazig grit te bemonsteren. Er is voor gekozen dit pas te laten plaatsvinden, nadat geconstateerd is dat de bedoelde locatie niet al eerder is vergraven en nadat de afdekkende toplagen zijn verwijderd. Het is evident dat dit onderzoek plaatsvindt ten tijde van de saneringen en de bouwactiviteiten.

Op het moment dat onderzoek kan worden verricht, zijn de plannen voor het gebied gereed en vastgesteld. Inbreuk daarop door middel van planaanpassing zou zeer waarschijnlijk aanzienlijke financiële consequenties met zich meebrengen.

Resumerend:

Het uitvoeren van vroegtijdig vooronderzoek en dus het maken van waardestellingen en een selectie is om milieukundige en praktische redenen onmogelijk. Een mogelijke planaanpassing is uitgesloten, gezien het late tijdstip van het vooronderzoek.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Algemeen

Sturend en beherend

De hoofddoelstelling van de voorschriften is om een juridisch kader te creëren, waarbinnen de intensivering van het gebruik en de ruimtelijke herstructurering van het plangebied mogelijk zijn met als doel de ontwikkeling van een (met uitzondering van de randen) autovrije stedelijke woonwijk nabij de binnenstad van Groningen.

Dit bestemmingsplan heeft dus met name een sturende functie. Het plan kan beschouwd worden als een beleidsinstrument voor de ontwikkeling van het gebied.

Voor de bestaande gebieden binnen het plan is de beheersfunctie van overwegende betekenis, met dien verstande dat wordt gestreefd naar versterking van de economische structuur.

De basis voor het juridische kader wordt gevormd door de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In deze wet staan twee typen bestemmingsplannen, te weten een bestemmingsplan met direct bouwrecht (art. 10 WRO) en zonder direct bouwrecht (art. 11 WRO). In het laatste geval is een uitwerkingsplan nodig, alvorens er een bouwvergunning verleend mag worden. Het bestemmingsplan "CiGa" (Circusterrein, Gasfabriekterrein) is een artikel 10-plan: het geeft een direct bouwrecht. Hiervoor is gekozen, omdat de stedenbouwkundige visie op dit gebied uitgekristalliseerd is, waarbij het beoogde stratenpatroon vastligt.

Beschermd Stadsgezicht Binnenstad

Een deel van het Boterdiep en de zuidwestpunt van de Bloemstraat behoort tot 'Beschermd stadsgezicht Binnenstad' (1991), waarvoor op grond van artikel 36 van de Monumentenwet een beschermend bestemmingsplan nodig is. Voor die delen van het plangebied waarop de het Beschermd stadsgezicht betrekking heeft, gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Binnenstad '76 (nr. 233), vastgesteld op 06-02-1978,
- het bestemmingsplan Boterdiep I (nr. 219), voor het Boterdiep ter hoogte van het Jodenkamp, vastgesteld op 06-06-1997.

De te beschermen waarden zijn beschreven in artikel 6 van de voorschriften.

Bestemmingen en voorschriften

Het bestemmingsplan kent 4 bestemmingen, te weten Stadswoonwijk, Stadscentrum, Wegverkeer en Openbare Ruimte.

Het wonen is de belangrijkste functie en komt zowel voor in de bestemming Stadswoonwijk als in de bestemming Stadscentrum. Binnen deze beide bestemmingen komen eveneens andere functies voor, met dien verstande dat binnen de bestemming Stadswoonwijk de nadruk ligt op wonen en werken, terwijl binnen de bestemming Stadscentrum een binnenstedelijke functie-menging, waarbij het wonen minder op de voorgrond staat, wordt voorgestaan.

De bestemmingsoverstijgende hoofdaspecten in ruimtelijke en functionele zin worden beschreven in de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6), evenals de qua karakteristiek te onderscheiden verschillende gebieden binnen de bestemming Stadscentrum. De niet-bestemmingsoverstijgende functionele beschrijving is terug te vinden in de Nadere regelingen van de afzonderlijke bestemmingen.

7.2 Toelichting op de plankaart

Plangrenzen

Het plangebied ligt aan de noordoost-rand van de Groninger binnenstad en bestaat uit twee aan elkaar grenzende terreinen: het Circus- en Gasfabriekterrein. De plangrenzen worden gevormd door de kop van de Bedumerweg, de Rodeweg, de Korreweg, de Singelweg, de Oosterhamrik-kade noordzijde, het Oosterhamrikkanaal, de Bloemsingel, de Bloemstraat, het (gedempte) Boterdiep en de Nieuwe Ebbingestraat. Meestal ligt de grens in het hart van de weg, maar bij een aantal straten is de gevellijn als grens genomen vanwege hun belangrijke (en wijzigende) verkeersfuncties.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de voorschriften en een plankaart met 3 kaartbijlagen:

- een Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart (Kaartbijlage A), die de ruimtelijke nuancerings in beeld brengt (met name de differentiatie in de schotsen);
- een Functiekaart (Kaartbijlage B), die functionele nuancerings binnen de globale bestemming Stadscentrum aanbrengt. Op de Functiekaart is een Overzichtskaart van de bouwblokken c.q. 'schotsen' met bouwbloknummering opgenomen om, waar nodig, met name in de functionele regeling, naar de bouwblokken te kunnen verwijzen.
- Kaartbijlage C, behorende bij artikel 4 van dit bestemmingsplan. Het betreft gronden welke in de naaste toekomst voor verwerkelijking in aanmerking komen.

Op de plankaart zijn de 4 bestemmingen, het bouwregime, monumenten en 4 wegprofielen aangegeven. De profielen zijn vastgelegd om de hoogte-opbouw van het bouwblok en de aansluiting op de omringende bebouwing aan te geven.

Globaal is een bouwhoogte van 3 – 5 bouwlagen toegestaan in aansluiting op het regime van de binnenstad. Op de kaart zijn uitzonderingen gemaakt in de vorm van vier hoogte-accenten van maximaal 30 meter, die beperkt van omvang zijn: de accenten strekken zich niet van ster tot ster uit.

Aan de rand van sommige schotsen is in plaats van een bouwgrens een 'structuurbepalende' bouwgrens aangegeven. Dit is om wanden te fixeren, waar deze stedenbouwkundig van belang zijn (langs routes).

Verder zijn de entrees van de parkeergarages, de zichtlijn van de Nieuwe Kerk (buiten het plan gelegen) en de contouren van de oude vestingwal aangegeven. In de Beschrijving in hoofdlijnen wordt hierop nader ingegaan (artikel 6.3 en 6.4).

Tenslotte zijn de hoofdfietsroutes over het voormalige Gasfabriekterrein (de Bloemsingel en de oost-westfietsas in het verlengde van de Korenstraat), alsmede de aanrijroutes van en naar het plangebied getekend (Boterdiep, Nieuwe Ebbingestraat en Rodeweg).

De Rodeweg ondergaat een functiewijziging en wordt onderdeel van de noordelijke aanrijroute voor de binnenstad. De weg zal daarmee een verbinding vormen tussen de (noordelijke) ringweg en de Diepenring. In hoofdstuk 3.6 van de toelichting wordt op de functiewijziging van de Rodeweg nader ingegaan.

7.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1. Definities

De meeste definities zijn ontleend aan het rapport 'Bestemmen met beleid'. Afwijkingen van de standaardbepalingen worden hieronder genoemd.

- sub j en k: Indien een bouwgrens is genoemd wordt bedoeld dat hoofdzakelijk in of achter deze grens wordt gebouwd. Bij een structuurbepalende bouwgrens dient in de grens te worden gebouwd, zodat op deze plekken een 'wand' ontstaat.
- sub o: onder technische voorzieningen vallen lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes;
- sub s: De toepassing van het begrip zichtrelatie wordt geregeld in artikel 6.3 lid 2.
- sub v: Bij grootschalige detailhandelsvestigingen wordt uitgegaan van één huurder, dan wel onderhuurder per vestiging. Een "shop in the shop" wordt hiermee uitgesloten. Een branchecommissie zal hierop toezien.
- sub x tot en met aa:

Naar aard wordt de horeca als volgt onderverdeeld:

* categorie I: de "zwaarste" categorie horeca, die het woon- en leefklimaat het meest belast,

* categorie II: winkelondersteunende horeca,

* categorie III: de restcategorie, die het woon- en leefklimaat het minst belast.

De, in de bijlage opgenomen, definities inzake horeca zijn ontleend aan de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Groningen 1995, waarin een regeling is opgenomen voor de exploitatie van horeca-inrichtingen voor de binnenstad. De inrichtingen staan eveneens op deze wijze ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 2. Wijze van meten

sub j en k

De ervaring leert dat vloerindex en korrelgrootte zeer bruikbare sturingsinstrumenten zijn. Het ruimtelijk gewenste concept is aangegeven in een bebouwingsmatrix op de plankaart. Deze matrix omvat bebouwingspercentage, vloerindex, korrelgrootte en het minimum en maximum aantal (bijv. 3-5) bouwlagen.

De bepalingen met betrekking tot de mogelijkheden die het plan biedt, zijn grotendeels opgenomen in de bebouwings- en gebruiksvoorschriften. De bebouwingsmogelijkheden worden bepaald door de matrix. Aan de hand van een voorbeeld kan dit nader worden toegelicht.

Vloerindex

Gesteld, dat het te bebouwen oppervlak van een perceel 1.000 m² bedraagt, waarvan krachtens het ter plaatse geldende bebouwingspercentage 60% mag worden bebouwd, terwijl voorts het aantal bouwlagen is bepaald op 1-3 en de vloerindex 1,2 bedraagt, dan kan de bouwmassa als volgt opgebouwd worden:

Het maximaal te realiseren vloeroppervlak bedraagt in dit voorbeeld $1,2 \times 1.000 = 1.200$ m². Aangezien een bebouwingspercentage van 60 geldt, mag dit vloeroppervlak niet meer dan 600 m² (60% van 1.000 m²) op de begane grond worden verwezenlijkt. Er doen zich nu keuzemogelijkheden voor, waarvan de twee uitersten zijn:

1. maximalisatie van bebouwingspercentages en vloeroppervlak en
2. maximalisatie van het aantal bouwlagen en vloeroppervlak.

Bij mogelijkheid 1 kan 600 m² van het beschikbare terreinoppervlak voor bebouwing worden benut, waarbij de resterende toegestane vloeroppervlakte (eveneens 600 m²) in de vorm van een tweede bouwlaag gebruikt kan worden.

Bij mogelijkheid 2 betekent dit, dat het toegestane vloeroppervlak van 1.200 m² verdeeld kan worden over 3 bouwlagen van elk 400 m² vloeroppervlak.

Het spreekt voor zich, dat naast deze keuzemogelijkheden nog tal van tussenoplossingen mogelijk zijn, mits de vloerindex maar niet wordt overschreden. Overigens behoeft het toegestane vloeroppervlak niet per se te worden benut; het is denkbaar op de verdiepingen een kleiner vloeroppervlak te realiseren dan op de begane grond.

Korrelgrootte

Het vierde basisgegeven uit de matrix is de korrelgrootte. De korrelgrootte is afgeleid van de aanwezige pandbreedten. Daarbij zijn de extreme waarden (verstoringen) buiten beschouwing gelaten. Korrelgrootte en pandbreedte zijn dus niet synoniem. Een pand kan uit meer dan éénmaal de korrelgrootte zijn opgebouwd. Het is een hulpmiddel voor structurering van de gevelwand (verticale geleiding) en is vooral bedoeld voor reeds bestaande gestructureerde gevelwanden. Binnen het plangebied is een korrelgrootte-bepaling opgenomen voor een gedeelte van de Bloemstraat, de Singelweg en de Nieuwe Ebbingestraat. Voor het Boterdiep wordt geen korrelgrootte vastgesteld, gezien het feit dat een kenmerk van de gevelwand aan het Boterdiep juist een grote mate van differentiatie is.

Artikel 4. Verwerkelijking in de naaste toekomst

Hier is opgenomen een aanwijzing in de zin van artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten aanzien van op de bijbehorende kaart (Kaartbijlage C) aangeduide gronden. Voor de verwerkelijking van dit bestemmingsplan zijn deze gronden noodzakelijk.

Voor de samenloop van een bestemmings- en administratieve onteigeningsprocedure is vereist, dat in het bestemmingsplan een 'aanwijzing' wordt opgenomen van gronden, ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst noodzakelijk wordt geacht. Het gevolg van een aanwijzing is, dat, ten opzichte van de procedure in de Onteigeningswet, versneld kan worden onteigend. Wel dient ingevolge artikel 23 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij de eerste terinzagelegging van het ontwerp een afzonderlijke kennisgeving te geschieden aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van die gronden of als rechthebbende op een beperkt recht waaraan die gronden onderworpen zijn.

Artikel 6. Beschrijvingen in hoofdlijnen

In dit bestemmingsplan wordt gebruikt gemaakt van een 'Beschrijving in hoofdlijnen', op basis van artikel 12a Bro.

De Beschrijving in hoofdlijnen heeft een uitvoerings-, toetsings- en afstemmingsfunctie. Uitvoerend, omdat wordt aangegeven hoe een gemeente handen en voeten geeft aan de doelstelling. Toetsend, omdat er omstandigheden en instructienormen worden aangegeven waaraan vrijstellingen en (binnenplanse) wijzigingen worden getoetst.

Tevens heeft de Beschrijving in hoofdlijnen een afstemmingsfunctie, omdat een afstemming plaatsvindt met andere beleidsvelden op het gebied van bijvoorbeeld natuur of water.

In het voorliggende plan zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid niet alleen kwantitatief, doch vooral kwalitatief beschreven, voorzover noodzakelijk om het ruimtelijke en functionele kader van het plan te schetsen. Zowel de wetgever als de jurisprudentie heeft toetsing aan kwalitatieve voorschriften mogelijk gemaakt in de ruimtelijke ordening sinds 1987.

Kwalitatieve omschrijvingen worden vastgelegd in 'open' normen. Dergelijke voorschriften dienen kwalitatief te worden getoetst, d.w.z. het gaat om de invulling van die open normen. Feiten en omstandigheden in een concreet geval moeten inhoud geven aan de norm. Een norm kan 'open', doch ondubbelzinnig zijn in haar normatieve strekking en in haar begrenzing. Kwalitatief toetsen is niet nieuw. Bij een kwalitatieve beschrijving kan worden gedacht aan een beschrijving van 'redelijke eisen van welstand'. Toetsing en begrenzing van die 'open' normen is weliswaar gecompliceerd, maar niet gecompliceerder dan in andere takken van het recht. Te denken valt aan 'noodzakelijke kosten van het bestaan en passende arbeid' in het

sociaal-zekerheidsrecht en 'wanbeleid' in het ondernemersrecht. Voorbeelden die moeiteloos kunnen worden uitgebreid.

De mate van bindendheid van een Beschrijving in hoofdlijnen is primair afhankelijk van de gekozen formulering (moeten, dienen, etc.). De criteria moeten niet alleen duidelijk, maar ook voldoende planologisch relevant zijn. Feiten en omstandigheden in een concreet geval moeten inhoud geven aan de norm.

Artikel 6.1 Algemeen

Dit plan levert een bijdrage aan de centrale doelstellingen van het Structuurplan 1997: de versterking van de centrumpositie van de stad en de verbetering van het woon- en leefklimaat. Intensivering van het gebruik en ruimtelijke structurering van het gebied zullen leiden tot de ondersteuning van en de aanvulling op de kernwinkelstructuur van de binnenstad.

Er komen circa 600 nieuwe woningen in CiGa. Het bronpunt 'CiGa' aan het Boterdiep betekent 6.000 m² publieksaantrekkende, grootschalige, stedelijke functies - waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan grootschalige detailhandel - en 370 parkeerplaatsen (gelieerd aan het bronpunt) in een ondergrondse parkeergarage. Het bronpunt heeft tevens een functie als 'aanlooproute' voor voetgangers ten dienste van het kernwinkelapparaat in de binnenstad. Het buurtwinkelcentrum aan de Korreweg omvat circa 3500 m² bvo.

Artikel 6.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plan wordt met name bepaald door de bouwblok-structuur (in het stedenbouwkundig plan 'schotsenstructuur' genoemd), de doordringbaarheid en het nieuwe type openbare en semi-openbare ruimte. In hoofdstuk 3.3 en 3.4 van de toelichting is nader ingegaan op deze begrippen.

In artikel 6.3 worden de ruimtelijke structuren nader uitgewerkt, waardoor een toetsingskader ontstaat voor nadere eisen en vrijstellingsmogelijkheden.

Aangegeven wordt de nagestreefde uitwerking van de bouwblokken en invulling van de openbare ruimte. Het belangrijkste dat daaruit voortvloeit is dat er een grote mate van differentiatie tussen de individuele bouwblokken dient te ontstaan, de overgang tussen de openbare semi-openbare ruimte helder en herkenbaar dient te zijn en dat de semi-openbare ruimte zichtbaar en (meestal) toegankelijk moet zijn voor eenieder.

Nadere uitwerking bouwblokken

Lid 1: Differentiatie

De differentiatie komt tot uiting in hoogteverschillen (op de plankkaart), verschillende vormen van architectuur, de mate van openheid dan wel beslotenheid van een bouwblok (bebouwingspercentages en structuurbepalende bouwgrens), de maat van de semi-openbare ruimte (bebouwingspercentage), de oriëntatie op de openbare of op de semi-openbare ruimte, het doorzicht (zichtrelatie) en een functiemenging van wonen en bedrijven.

Boterdiep nr.5-7 betreft een vrij groot pand aansluitend op de bestaande bebouwing op de hoek Boterdiep- Bloemstraat en passend in de sfeer van het Boterdiep; het pand valt onder het gebied behorend tot het bronpunt Boterdiep. Vanwege de overgang van bestaande bouw naar nieuwbouw dient de handhaving van dit pand niet op voorhand te worden uitgesloten.

Lid 2: Semi-openbare ruimte

De in de Beschrijving in hoofdlijnen genoemde semi-openbare ruimte maakt onderdeel uit van een schots en vormt als het ware een binnenruimte. Deze binnenruimte heeft een publieker karakter dan de privé-ruimte bij een doorsnee-woning. Dit betekent dat achtergevels dienen te worden voorkomen in deze ruimte. Bijgebouwen in de vorm van schuurtjes en berggruimten dienen het zicht niet onaantvaardbaar aan te tasten in de op Kaartbijlage A geprojecteerde zichtrelaties.

De semi-openbare ruimte dient in ruimtelijke zin van toegevoegde waarde te zijn voor de kwaliteit van het openbaar gebied, terwijl zij in functionele zin onderdeel uitmaakt van het bouwblok waarin zij zich bevindt. Een semi-openbare ruimte hoeft bijvoorbeeld niet op de begane grond te worden gerealiseerd, maar kan ook op de verdiepingen worden gecreëerd. De grootte van de semi-openbare ruimte op de begane grond hangt af van het bebouwingspercentage in het bouwblok. Hoe lager het bebouwingspercentage, hoe groter de semi-openbare ruimte op de begane grond.

Het onderscheid tussen de semi-openbare ruimte en het openbaar gebied dient helder en herkenbaar te zijn. Via een nadere eisenregeling kunnen burgemeester en wethouders hier een nadere invulling aan geven. Eisen kunnen worden gesteld aan erfafscheidingen en aan het voorkomen van inspringingen en hoeken.

Lid 3: Zichtlijn en zichtrelaties

Zichtlijn: In het plangebied ligt één, deels buitenplanse, zichtlijn. Dit is een op de plankaart aangeduide lijn, welke te trekken is tussen de toren van de Nieuwe Kerk en de Kapteijnbrug. Deze lijn zorgt ervoor dat er zicht ontstaat door de bouwblokkenstructuur in het plangebied vanaf de Kapteijnbrug naar de betreffende toren.

Zichtrelaties: De op de kaartbijlage A (de 'Beschrijving in hoofdlijnen-kaart') aangeduide zichtrelaties geven de wisselwerking tussen het openbaar en het semi-openbaar gebied aan.

Lid 4: Aansluiting met bestaand gebied

In het bestaande gebied wordt aan het Boterdiep en de Bloemstraat aangesloten bij het Beschermd stadsgezicht en bij de bestaande ruimtelijke structuur. Dit komt tot uiting in bouwhoogten (3 tot 5 bouwlagen) en in de op beheersing (en economische ontwikkeling) gebaseerde regeling.

Het overige plangebied valt te typeren als een ontwikkelingsgebied, waarbij wordt aangesloten bij de bouwblokstructuur uit het stedenbouwkundige plan voor het CiBoGa-terrein. In de randen van het ontwikkelingsgebied dient te worden aangesloten bij de bestaande bebouwing. Een uitzondering op deze regel betreft enige hoogte-accenten. Deze zullen een maximale hoogte van 30 meter krijgen en hebben ten doel het CiGa-terrein en het bronpunt te markeren.

Nadere uitwerking openbare ruimte

Lid 5: Ruimte voor ruimte

De openbare ruimte in het plangebied behoort in letterlijke zin niet tot de binnenstad, maar de ordeningsprincipes en inrichtingsregels uit 'Ruimte voor Ruimte' gelden ook hier.

Alle straten in de binnenstad die deel uitmaken van het gewone stratenpatroon, vormen 'de beheerste stad'. In die sobere, beheerste stad is op enkele plekken ruimte voor een uitbundige inrichting: de sterren van de 'expressieve stad'. Een reeds gerealiseerd voorbeeld is het terras van natuursteen en staal midden in de Poelestraat.

De openbare ruimte in het plangebied is bepalend voor de ruimtelijke opbouw (inclusief de situering van de bebouwing): helder, overzichtelijk, beheerst en sociaal veilig, met een accent op plekken met een stedenbouwkundige betekenis.

Bij voorkeur worden losse elementen opgenomen in de bouwblokken. Bij vrijstelling kunnen zij worden opgenomen in de openbare ruimte (artikel 11). Bij losse elementen moet worden gedacht aan fietsenstallingen, prullenbakken, nutsvoorzieningen e.d.

Er wordt ernaar gestreefd om nutsvoorzieningen binnen het plangebied niet in de openbare ruimte te realiseren, doch in pandig in nieuw te realiseren gebouwen. Zeer terughoudend dient te worden omgegaan met afzonderlijke bebouwing voor telefoon, elektra, c.a.i. en gas. Bij het verlenen van een eventuele vrijstelling voor plaatsing in de openbare ruimte dient een afweging te worden gemaakt tussen het algemeen belang van de nutsvoorzieningen enerzijds en de in dit plan vervatte stedenbouwkundige eisen anderzijds.

Lid 8. Ecologische zone en waterverbinding

De op kaartbijlage A aangegeven ecologische zone wordt gerealiseerd door het bijplanten van bomen. De waterverbinding krijgt een esthetische en ecologische functie.

Langs de waterverbinding zullen kunstmatige voorzieningen worden aangelegd, bijvoorbeeld ruimtelijke elementen die de diverse aspecten van het water in de openbare ruimte zichtbaar maken. Hierbij moet worden gedacht aan watercontainers en waterbassins op maaiveldniveau waarbij het stromen, klateren, rimpelen, inzijgen en spiegelen zichtbaar worden gemaakt.

Bouwwerken hieromtrent kunnen worden gerealiseerd op basis van artikel 7.4 onder k en artikel 8.4 onder l van de voorschriften. Kunstobjecten hoger dan 4 meter zouden eventueel door middel van toepassing van artikel 11 kunnen worden gerealiseerd, mits de afmetingen van het kunstwerk zijn gerelateerd aan de schaal van de openbare ruimte en de aanliggende bebouwing.

De aanduiding 'indicatief' op Kaartbijlage A betekent, dat de omvang en de situering enkele meters kunnen afwijken van hetgeen op de kaart staat aangegeven.

Sociale veiligheid

Het oogmerk van sociale veiligheid is het gevoel van veiligheid te vergroten. Componenten daarvan zijn: sociale controle (en de herkenbaarheid daarvan), goed zicht en overzicht (met herkenningspunten) en keuzemogelijkheden bij te volgen routes (vluchtmogelijkheden). Er is in het gebied aandacht besteed aan sociale veiligheid.

Er komen goed herkenbare woonblokken (entree) en in de gemengde blokken zijn voldoende woningen aanwezig.

Ook bij de overgang van de openbare naar de semi-openbare ruimte is de sociale veiligheid van belang. Dit betekent dat ook voor gevels die gericht zijn op de openbare ruimte voorkomen moet worden dat over een grote lengte blinde gevels, zonwerend glas of hoge borstweringen ontstaan. De zichtbaarheid en herkenbaarheid van de woningen vanaf de openbare ruimte spelen ook een belangrijke rol. In het verlengde hiervan mogen geen inspringingen en hoeken ontstaan in de openbare ruimte.

Verder is het gebied doorsneden door fiets- en voetpaden. Bij het overzichtelijk inrichten van de openbare ruimte moet onder meer gedacht worden aan de in- en uitgangen van de parkeergarages.

Tenslotte zijn er alternatieve routes.

Aan de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte kunnen met het oog op sociale veiligheid nadere eisen gesteld worden (artikel 13).

Overigens zijn in de bestemming Stadswoonwijk garageboxen en magazijnruimtes ook niet via een vrijstelling toegestaan in de straatwand, omdat de stadswoonwijk een autovrij gebied is, waardoor het belang van magazijnruimtes en garageboxen niet opweegt tegen het belang van het autovrije woon- /werkgebied.

Artikel 6.4 Historisch-archeologische waarden

Aanwijzing Beschermd stadsgezicht Binnenstad

Met het opnemen in de voorschriften van relevante delen van de toelichting is de Aanwijzing tot Beschermd stadsgezicht gecodificeerd in de voorschriften. Het belang dat de Aanwijzing beoogt te beschermen, schuilt hier in de afleesbaarheid van de historische gelaagdheid, de versterking van de stedelijke structuur en de monumenten in het plangebied.

Het bestemmingsplan heeft mede ten doel de ruimtelijk-structurele kenmerken van het gebied en de belangen, die bij de Aanwijzing zijn onderkend, te behouden of te versterken.

De in te lassen relevante delen van de toelichting zijn te vinden in de paragrafen 2.3 tot en met 2.5, met name paragraaf 2.5.2.

Historische gelaagdheid

De oude vestingwal kan zichtbaar worden gemaakt door deze samen te laten vallen met een gedeelte van de wand van een bouwblok (een structuurbepalende bouwgrens) aan de

Bloemsingel. Binnen de 'bouwblokken' kan de oude vestingwal vanuit de openbare ruimte door middel van accenten (markeringen en bouwhoogten) zichtbaar worden gemaakt.

Monumenten

De betreffende monumenten binnen het plangebied zijn aangeduid op de plankaart en staan opgesomd onder het kopje 'Waardevolle bebouwing' in paragraaf 2.5 van de toelichting.

Artikel 7. Bestemming Stadswoonwijk

Doelendomschrijving, Nadere regeling en Vrijstellingen inzake functies (art.7.1-7.3)

De bestemming Stadswoonwijk is een globale bestemming met vele functies. Aan de hand van de Beschrijving in hoofdlijnen, de daaraan gekoppelde kaarten en de Nadere regeling (artikel 7.2) worden beeld en ambitie gekenschetst. In de Nadere regeling worden de diverse functies nader getypeerd en ingekaderd.

Nadere regeling wonen

Binnen de bestemming Stadswoonwijk is het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw van een woning toegestaan, mits het hoofdgebouw *in overwegende mate* zijn woonfunctie blijft behouden.

Het gebruik van een deel van een woning als praktijkruimte ten behoeve van de beoefening van een traditioneel vrij beroep -als die beroepsuitoefening in of bij een woning niet ongebruikelijk is- dient reeds geruime tijd in het algemeen te worden toegestaan. Sinds een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AB 1993/163) dienen ook moderne beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw te worden toegestaan, mits het gebruik niet strijdig is met de woonbestemming. Een voorbeeld kan gevonden worden in de IT-sector.

Of een bepaald gebruik strijdig is met die woonbestemming, dient beantwoord te worden aan de hand van de ruimtelijke uitwerking die dat gebruik heeft. Daarbij moet gelet worden op:

a. de aard van het gebruik, b. de omvang van het gebruik, c. de intensiteit van het gebruik. Als blijkt dat het gebruik een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het strijdig met deze woonbestemming.

Ad. a: Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of grote verkeersproblemen. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad. b: Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen en hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

In dit bestemmingsplan geldt dat de woonfunctie voor minimaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw behouden dient te blijven.

Ad. c: Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik.

Onder een aan-huis-gebonden beroep wordt niet verstaan: een bedrijf, bv. een kappersbedrijf. B&W kunnen hiervoor wel een vrijstelling geven (artikel 7.3).

In artikel 7.2.2 onder d is, in navolging van de Schilderswijk en de Westerhaven, voor kamerverhuur een regeling opgenomen om te voorkomen dat met name bedrijfspanden worden omgezet in een kamerverhuurpand; te weten een (deel van een) gebouw dat geschikt wordt gemaakt voor 4 of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesbouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) aan 3 of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft. Kamerverhuur is hier

alleen bij vrijstelling mogelijk. Woningen kunnen overigens op grond van de Nota Kamerverhuur en de Verordening Woningonttrekking niet zonder meer onttrokken worden ten behoeve van kamerverhuur. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid in artikel 7.3.1 onder b van de voorschriften is het mogelijk kamerbewoning toe te staan, mits er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Nadere regeling detailhandel

Binnen de bestemming Stadswoonwijk is uitsluitend detailhandel toegestaan met een maximum vloeroppervlak per vestiging van 200 m². Dit is gedaan om de kleinschaligheid van detailhandel binnen deze bestemming tot uitdrukking te brengen en het verblijfsgebied nader te intensiveren.

Een uitzondering is gemaakt voor het ondergrondse gebied grenzend aan de ondergrondse toegang tot de meest zuidelijke parkeergarage. Dit gebied kan worden beschouwd als behorend tot het bronpunt, waar ook ondergronds grootschalige detailhandel mogelijk is. In artikel 7.3.1 onder d is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor uitbreiding van de detailhandelfunctie tot maximaal 400 m². Dit is slechts mogelijk mits de uitbreiding plaatsvindt met dezelfde functie en mits de uitbreiding direct grenst aan, en wordt ontsloten vanaf de 'Intensieve openbare ruimte', zoals aangegeven op Kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart). Deze vrijstelling mag uitsluitend worden toegepast, indien er geen sprake is van blijvende, onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu.

Nadere regeling bedrijven

Voor bedrijven geldt hetzelfde als voor detailhandel.

Daarnaast is het - met het oog op een goed woon- en leefklimaat in de stadswoonwijk - alleen mogelijk voor bedrijven van de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2) zich te vestigen in het woongebied. Op grond van vaste jurisprudentie kan vrijstelling worden verleend voor bedrijven die vallen binnen de categorie 3, maar die naar aard, omvang en mate van milieuhinderlijkheid kunnen worden gelijkgesteld aan bedrijven die vallen in de categorieën 1 of 2. Deze vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen in artikel 7.3.1 onder e van de voorschriften.

Nadere regeling dienstverlening in de vorm van kantoren

Hieronder worden begrepen: kantoorgebouwen ten behoeve van financiële, juridische en administratieve dienstverlening, alsmede de automatiseringssector.

Nadere regeling horeca

Binnen de bestemming Stadswoonwijk zijn maximaal 4 horecavestigingen in de categorieën II en III toegestaan. Per bouwblok (zie daarvoor de, op Kaartbijlage B opgenomen, Overzichtskaart bouwblokken) bestaat de mogelijkheid voor maximaal 1 horecagelegenheid.

Nadere regeling sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen

In artikel 7.2 is een 'Nadere regeling sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen' toegevoegd. Dit is noodzakelijk, omdat 'prostitutiebedrijven' door de recente wijziging van het Wetboek van Strafrecht niet meer verboden zijn.

Het beleid ten aanzien van sexinrichtingen is dat deze slechts zijn toegestaan in concentratiegebieden in de binnenstad. Daarbuiten, en zo ook in het plangebied, zijn ze niet toegestaan. Ten aanzien van automaten-/amusementshallen wordt een nog stringenter beleid gevoerd: een uitsterfbeeld. In het plangebied komen beide categorieën momenteel niet voor.

Bebouwingsvoorschriften en vrijstellingsmogelijkheden

Ten aanzien van de bebouwingsvoorschriften en de daarbij behorende vrijstellingsmogelijkheden is onderstaand, waar noodzakelijk en hiervoor niet genoemd, een nadere toelichting gegeven op de betreffende voorschriften.

Artikel 7.4

sub h: De gemeente wil uit velerlei oogpunt een zinvol gebruik van verdiepingen stimuleren, met name de woonfunctie. Het verwijderen van de opgang maakt dat beleid illusoir.

sub k: De hoogte van erfafscheidingen is geregeld in de Woningwet. Een speciale regeling is opgenomen voor de erf- of terrein-afscheidingen, die gelegen zijn in de semi-openbare (parochiale) ruimten binnen een bouwblok. Daar mogen de afscheidingen gezien de (semi-) openbaarheid van het gebied maximaal 1 meter zijn overeenkomstig de regeling van de erf- en terrein-afscheidingen voor de voorgevelbouwrens.

sub m: Kiosken en maximaal 1 paviljoen zijn uitsluitend toegestaan met een vrijstelling (artikel 11).

Artikel 8. Bestemming Stadscentrum

Doelendomschrijving, Nadere regeling en Vrijstellingen inzake functies (art.8.1-8.3)

De bestemming Stadscentrum is een globale bestemming met vele functies. Deze geeft weinig inzicht in wat het bestuur voor ogen staat met de ontwikkeling van de randen van het CiGa-terrein. Beeld en ambitie blijken uit de Beschrijving in hoofdlijnen, de daaraan gekoppelde kaarten en de Nadere regeling (artikel 8.2).

In artikel 8.1 wordt een (uitgebreide) limitatieve opsomming gegeven welke doeleinden onder de bestemming zijn begrepen. Kern van de ontwikkelingen binnen deze bestemmingen zijn het bronpunt aan het Boterdiep en het buurtwinkelcentrum op de kop van de Korreweg. In de Nadere regeling Stadscentrum worden de diverse functies nader getypeerd en ingekaderd.

Nadere regeling algemeen

In artikel 8.2.1 is het plangebied naar karakteristiek en dominante functies verdeeld in drie gebieden, die wat betreft functie-invulling een samenhang vertonen (zie voor de begrenzing van deze gebieden Kaartbijlage B (de Functiekaart). Deze zijn:

* I: het gebied grenzend aan de aanrij- en aanlooproutes voor auto's en openbaar vervoer, in casu de Nieuwe Ebbingestraat, de Rodeweg, het Boterdiep en de Bloemstraat.

De dominerende functie binnen dit gebied is een stedelijke mix van bedrijvigheid en wonen, waarbij wonen op de verdieping wordt gestimuleerd en bedrijvigheid wordt nagestreefd op de begane grond.

* II: het bronpunt CiGa aan het Boterdiep.

De locatie van de entreegebieden, c.q. bronpunten, is in de eerste helft van de jaren '90 door de gemeente vastgelegd. De entreegebieden, c.q. de bronpunten, worden voor het eerst genoemd in de nota Binnenstad Beter (1993) en voor de grootschalige detailhandel uitgewerkt in de in 1995 door de Raad vastgestelde nota 'Groot in detailhandel'. De aanleiding was de behoefte om grootschalige detailhandel, die ernaar neigde zich in de periferie van de stad te vestigen, te binden aan de binnenstad. Gevreesd werd voor uitholling van de functie van de binnenstad. Het stadscentrum binnen de Diepenring is echter te klein voor grootschalige detailhandel. Daarom werd gekeken naar locaties zo dicht mogelijk rond de Diepenring, waar fysiek voldoende ruimte is voor grootschalige detailhandel, een goede ontsluiting en parkeermogelijkheid. De gewenste realiseringvolgorde: de Westerhaven, het Boterdiep en het Damsterdiep.

Op bronpunt CiGa is overwegend grootschalige detailhandel toegestaan met een totale vloeroppervlakte van 6.000 m². Grootschalig wil zeggen minimaal 500 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) per detailhandelsvestiging. 'Overwegend' sluit niet uit dat een zeer beperkt aantal kleinschalige winkelfuncties zich kan vestigen aan de aanlooproute naar de binnenstad. Het principe van een *shop in the shop* dient echter te worden voorkomen.

De betreffende grootschalige detailhandel mag geen handel in voedingsmiddelen betreffen.

Tevens mogen geen zogenaamde ABC-goederen worden verkocht: auto's, boten, caravans en

grove bouwmaterialen. Evenmin worden hier woninginrichtingsartikelen toegestaan op grond van de nota 'Groningen Groot in Detailhandel'.

In combinatie met de geplande ondergrondse parkeergarage ontstaat aan het Boterdiep een volwaardig bronpunt.

* III: Het buurtwinkelcentrum aan de Korreweg.

Het buurtwinkelcentrum zal plaats bieden voor de twee -thans aan de Korreweg gevestigde-supermarkten, die naar dit centrum zullen worden verplaatst. Eveneens zal het buurtwinkelcentrum dag(zaken)winkels herbergen: een slager, een bakker en een drogist, gericht op de inkoopbehoeften van de bewoners van de noordelijke binnenstad.

Voorts zal 1.500 m² ruimte beschikbaar komen voor commerciële en/of dienstverlenende bedrijven met een belangrijke baliefunctie (bijvoorbeeld medische dienstverlening, het stadsdeel-postkantoor, kapsalon, stomerij, etc.).

De omvang van de detailhandels- en bedrijvenfunctie in bouwblok 15 is vergelijkbaar met die in de bestemming Stadswoonwijk. Het doel hiervan is om te voorkomen, dat de ruimte binnen de randen van het plangebied (te veel) moet worden gebruikt voor bevoorradersverkeer.

In artikel 8.2 wordt op de verdieping de woonfunctie gestimuleerd.

Voor andere functies dan wonen is een koppeling gelegd naar de begane grond: de verdieping mag voor hetzelfde gebruikt worden als de begane grond, met uitzondering van de horecafunctie.

Nadere regeling wonen

Met de Nadere regeling wonen wordt aangesloten bij de nadere regelingen van de bestemming Stadswoonwijk (artikel 8.2.2). Voor de toelichting wordt derhalve daarnaar verwezen.

Echter, de functie wonen is niet mogelijk op de begane grond aan het Boterdiep en in Buurtwinkelcentrum Korreweg voorzover direct grenzend aan de Intensieve openbare ruimte. Een uitzondering op deze beperking is opgenomen ten aanzien van het Boterdiep voor de bebouwing direct gelegen aan het straatje tussen de bouwblokken 8 en 9: hier is het wonen op de begane grond bij recht mogelijk; dit in verband met de sociale veiligheid van deze relatief smalle looproute naar het centrum.

Nadere regeling bedrijven

Met het oog op een goed woon- en leefklimaat worden alleen bedrijven van de categorieën 1 en 2 bij recht worden toegestaan.

Inventarisatie van de gevestigde bedrijven leverde een 3-tal op uit categorie 3. Deze bedrijven zijn:

Naam:	adres:	postcode	SBI-code	cat.BBMT	cat. VNG
Carrosseriebedr. Gebr. Rust	Boterdiep 25-33	9712 LH	6822	2	3
Meubelmakerij Op Maat	Boterdiep 69 1d	9712 LK	2571	2	3
Studio Boterdiep Audio Reg.	Boterdiep 73	9712 LL	9514	2	3

Van de 3 bestaande bedrijven wordt het Carrosseriebedrijf Rust aan het Boterdiep 25-33 uitgekocht. Dit bedrijf zit op de plek van de geplande ingang van de parkeergarage. Het bedrijf wordt derhalve niet positief bestemd.

De 2 overige (kleinschalige) bedrijven doen naar onze mening geen afbreuk aan de planontwikkeling, doch passen goed in de gemengde karakter van het Boterdiep. Overigens hebben ons de afgelopen jaren geen klachten van omwonenden over milieuhinder bereikt. Dit ligt ook voor de hand, omdat de BBMT-categorie slechts 2 is: het gaat hier om de feitelijke (dus geringe) door het desbetreffende concrete bedrijf geproduceerde overlast.

Voor de vestiging van bedrijven met een vergelijkbare milieuhinder als bedrijven van de toegestane categorieën, kan vrijstelling worden verleend op grond van artikel 8.3.c.

Zie ook hierna onder Nadere regeling horeca.

Nadere regeling dienstverlening in de vorm van kantoren

Hieronder worden begrepen: kantoorgebouwen ten behoeve van financiële, juridische en administratieve dienstverlening, alsmede de automatiseringssector.

Nadere regeling horeca

Categorie I-horeca (zie voor de definitie: artikel 1 onder y) wordt enkel toegestaan op gronden die georiënteerd zijn op, of ontsloten worden vanaf het Boterdiep, vanwege het binnenstedelijke karakter van deze straat. Aan het Boterdiep is al een vestiging in die categorie aanwezig: jongerencentrum Simplon. Dit is volgens de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2) tevens een categorie 3-‘bedrijf’. In dit bestemmingsplan valt een jongerencentrum onder ‘horeca’.

In andere straten binnen de bestemming Stadscentrum is uitsluitend horeca is toegestaan die niet storend is voor het woon- en leefklimaat (categorie II en III).

Gezien de schaal van de bebouwing en de functies binnen de bestemming is het de bedoeling om alleen kleinschalige horeca toe te staan, met dien verstande dat bij recht een uitzondering bestaat voor horeca aan het Boterdiep en in de Silo. De bestaande grotere horecavestigingen worden in hun bestaande omvang beschermd.

Nadere regeling sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen

Zie hiervoor de toelichting onder de Nadere regeling van de bestemming Stadswoonwijk.

Artikel 8.3 Vrijstellingen inzake de functies

Het ‘bronpunt’ (minimaal 6000 m² v.v.o.) dient een functie te vervullen als startpunt van de aanlooproute naar de binnenstad: het combinatiebezoek met de binnenstad is van belang. Het kan echter blijken dat op grond van de marktsituatie het bronpunt niet kan worden ingevuld met grootschalige detailhandel over een oppervlakte van 6000 m². Dit zal dan moeten worden aangetoond, bijvoorbeeld met een rapport van inspanningen met financieel-economische onderbouwing. Via een vrijstelling kan dan van invulling met Grootschalige detailhandel worden afgeweken. Belangrijk blijft echter dat deze functie een grote aantrekkingskracht moet bezitten, zodat het omliggend gebied in economische zin hiervan profiteert. Om deze reden zal zorgvuldig worden gekeken naar de gewenste nieuwe functie-invulling. De voorziening moet een functie vervullen op stedelijk niveau, een sterk publieksaantrekkelijk karakter bezitten en een combinatiebezoek aan de binnenstad moet veelal aannemelijk zijn.

Voorbeelden: Een onderwijsvoorziening als bijvoorbeeld basisonderwijs zal naar verwachting niet leiden tot een combinatiebezoek; dit ligt anders voor bijvoorbeeld een onderwijsvoorziening als de Volksuniversiteit. Een overheidsvoorziening met een belangrijke loketfunctie, zoals bijvoorbeeld de DIA, zal publiek aantrekken.

Bebouwingsvoorschriften en vrijstellingsmogelijkheden

Artikel 8.4

sub h: Het bestuur wil uit velerlei oogpunt een zinvol gebruik van verdiepingen stimuleren, met name de woonfunctie. Het verwijderen van de opgang maakt dat beleid illusoir.

sub j: Deze bepaling dient om schuurtjes e.d. bij direct bouwrecht mogelijk te maken.

sub k: Deze bepaling is ter bescherming van de woonfunctie op de verdieping.

sub l: De hoogte van erfafscheidingen is geregeld in de Woningwet. Een speciale regeling is opgenomen voor de erf- of terreinafscheidingen, die gelegen zijn in de semi-openbare ruimten. Daar mogen de afscheidingen gezien de (semi-) openbaarheid van het gebied maximaal 1 meter zijn overeenkomstig de regeling van de erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelbouw grens.

Sub m: Met het verbod om garages/garageboxen te bouwen is de bescherming van het woon- en leefklimaat beoogd, alsmede de sociale veiligheid. De vrijstellingsmogelijkheid is geregeld in artikel 8.5 lid 1 onder e.

sub n: Doorbraken naar de achtergelegen binnenterreinen ten behoeve van de functie parkeren tasten de binnenterreinen aan. Het woon- en leefklimaat heeft daarvan te lijden.

Artikel 9. Bestemming Wegverkeer

Voorzover het gaat om straten met een belangrijke verkeersfunctie die het plangebied overstijgt, krijgen wegen een aparte bestemming Wegverkeer. Verkeer speelt een belangrijke rol. De aan- en afvoerroutes binnen het plangebied vallen onder deze bestemming. Verkeer in het plangebied vloeit voort uit de beleidsvisie op het verkeer in de binnenstad. Belangrijke doorgaande fiets- en openbaar vervoerroutes in het plangebied, zijn aangegeven op de plankaart.

Artikel 10. Bestemming Openbare Ruimte

10.2 onder b: Met betrekking tot de omschrijving ‘water met een specifieke ecologische functie’ wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 6.3 lid 8.

10.1 onder i: Onder additionele voorzieningen vallen bijvoorbeeld remmingswerken en de boardwalk. Steigers zijn op grond van artikel 10.3 sub a niet bij recht toegestaan.

Artikel 11. Algemene vrijstellingsbepalingen

Het begrip paviljoen dient ruim te worden opgevat. Hierbij kan gedacht worden aan de videopaviljoens en de paviljoens van het project “A Star is Born”. Volgens de beschrijving in de ‘Van Dale’ is een paviljoen eveneens een buitencafé met veranda’s dan wel houten ‘huisjes’.

Artikel 14. Overgangsbepaling

Uitgangspunt is dat bestaande of in uitvoering zijnde illegale bouwwerken en feitelijk illegaal gebruik niet onder het overgangsrecht behoren te vallen.

8. VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

- Artikel 1 Begripsomschrijvingen
- Artikel 2 Wijze van meten en berekenen
- Artikel 3 Uitmetingsverschillen
- Artikel 4 Verwerkelijking in de naaste toekomst (artikel 13 lid 1 WRO)
- Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

HOOFDSTUK II BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

- Artikel 6 Beschrijving in hoofdlijnen
- Artikel 6.1 Algemeen
- Artikel 6.2 Functionele structuur
- Artikel 6.3 Ruimtelijke structuur
- Artikel 6.4 Historisch-archeologische waarden

HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN

- Artikel 7 Bestemming Stadswoonwijk
- Artikel 7.1 Doeleinden
- Artikel 7.2 Nadere regeling van de in artikel 7.1 genoemde doeleinden
- Artikel 7.3 Vrijstellingen inzake de functies
- Artikel 7.4 Bebouwingsvoorschriften
- Artikel 7.5 Vrijstellingen inzake bebouwingsvoorschriften

- Artikel 8 Bestemming Stadscentrum
- Artikel 8.1 Doeleinden
- Artikel 8.2 Nadere regeling van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden
- Artikel 8.3 Vrijstellingen inzake de functies
- Artikel 8.4 Bebouwingsvoorschriften
- Artikel 8.5 Vrijstellingen inzake bebouwingsvoorschriften

- Artikel 9 Bestemming Wegverkeer
- Artikel 9.1 Doeleinden
- Artikel 9.2 Bebouwingsvoorschriften

- Artikel 10 Bestemming Openbare Ruimte
- Artikel 10.1 Doeleinden
- Artikel 10.2 Nadere regeling
- Artikel 10.3 Bebouwingsvoorschriften

HOOFDSTUK IV OVERIGE BEPALINGEN

- Artikel 11 Algemene vrijstellingsbepalingen
- Artikel 12 Gebruiksvoorschriften
- Artikel 13 Nadere eisen

HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN

- Artikel 14 Overgangsbepalingen
- Artikel 15 Strafbepaling
- Artikel 16 Titel

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze voorschriften verstaan onder:

- | | | |
|----|------------------------------|--|
| a. | Het plan | Het bestemmingsplan "CiGa". |
| b. | De plankaart | De kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, en 3 kaartbijlagen c.q. Kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart), Kaartbijlage B (de Functiekaart) en Kaartbijlage C (behorend bij artikel 4 van dit bestemmingsplan). |
| c. | Bouwen | Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats. |
| d. | Bouwwerk | Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. |
| e. | Gebouw | Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. |
| f. | Hoofdgebouw | Een gebouw, dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aange-merkt. |
| g. | Bijgebouw | Een gebouw, dat functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw en tevens door een scheidende binnenmuur is afgescheiden daarvan. |
| h. | Aan- en uitbouw | Een onderdeel van het hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm van het hoofdgebouw. |
| i. | Bebouwing | Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. |
| j. | Bouwgrens | Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen. |
| k. | Structuurbepalende bouwgrens | Een op de plankaart aangegeven lijn, waarin gebouwen gebouwd dienen te worden <u>in</u> de bouwgrens, behoudens |

krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

- l. Bouwblok
Een op de Overzichtskaart van bouwblokken aangeduid(e) - en afzonderlijk genummerd(e), - bouwvlak, danwel verzameling van bouwvlakken. De Overzichtskaart van bouwblokken is op kaartbijlage B (de Functiekaart) opgenomen.
- m. Bouwvlak
Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
- n. Bouwlaag
Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van bijzondere bouwlagen en onderbouwen.
- o. Bijzondere bouwlaag
Kapverdiepingen en dakopbouwen ten behoeve van technische voorzieningen.
- Onderbouw
Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- p. Differentiatievlak
Een op de plankaart door een of meer differentiatiegrenzen -eventueel in combinatie met bouwgrenzen -begrensd vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- q. Differentiatiegrens
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.
- r. Zichtlijn
De op de plankaart aangegeven lijn, zijnde de projectie van de lijn, welke te trekken is tussen het zichtbare gedeelte van de betreffende toren/kerk en het punt van visuele waarneming.
- s. Zichtrelatie
De op Kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofddijnenkaart) aangegeven relatie tussen het aangrenzende openbaar gebied en de semi-openbare ruimte binnen een bouwblok, die een zodanig open karakter heeft, dat wederzijds zicht mogelijk is.
- t. Woning
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- u. Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- v. Grootschalige detailhandel
Een detailhandelsvestiging met minimaal 500 m² verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.).

- w. Dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
- x. Horeca
De sub y, z en aa genoemde inrichtingen. Hieronder wordt mede verstaan een bij dit bedrijf behorend terras en andere aanhorigheden.
- y. Horeca I
Onder horeca I wordt verstaan:
- bar-dancing / discotheek (6721.2 en 6721.3),
- automatiek/loketverkoop (6713.2),
- studentensociëteit / jongerencentrum (6734),
overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (bijlage 3).
- z. Horeca II
Onder horeca II wordt in dit bestemmingsplan verstaan:
- café/ eetcafé (6721.1),
- restaurant (6711/6712),
- cafetaria/ croissanterie/ broodjeszaak/ lunchroom/ konditorei/shoarmazaak/crêperie e.d. (6713 m.u.v. 6713.2),
- ijssalon / koffie- en theehuis (6722.2, 6723, 6724),
- seizoen-horecabedrijf (6725),
overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (bijlage 3).
- aa. Horeca III
Onder horeca III wordt in dit bestemmingsplan verstaan:
- afhaalcentrum/ bezorgdienst (6714),
- hotel / pension (6741, 6742),
overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (bijlage 3).
- bb. Sexinrichting
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, danwel een voer- of vaartuig of een gedeelte daarvan, waarin in bedrijfsmatige zin handelingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:
Prostitutiebedrijf:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin, in bedrijfsmatige zin, handelingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Onder dit begrip vallen bijvoorbeeld raamprostitutiebedrijven, prostitutiehotels of kamerverhuurbedrijven voor prostitutie, seksclubs, privéhuizen en massagesalons (erotische massage).
Sexbioscoop:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin hoofdzakelijk filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
Sextheater:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin in bedrijfsmatige zin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
Sexautomatenhal:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten, filmvoorstellingen en

	<p>lifeshows (peepshows) van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven of waar vergelijkbare voorstellingen kunnen worden gegeven;</p> <p>Sexwinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen van erotische en/of pornografische aard, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren aan de uiteindelijke ge- of gebruiker.</p>
cc. Automaten-/amusementshal	Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten en/of andere mechanische toestellen, als bedoeld in art. 30 van de Wet op de Kansspelen, zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.
dd. Factory Outlet Center	Een winkelcluster met een minimum oppervlakte van in totaal 500 m ² v.v.o. en met produkten uit de mode-sector (kleding, schoenen, en bijbehorende accessoires) die rechtstreeks uit de fabriek komen en scherp geprijsd zijn, bijvoorbeeld omdat de artikelen out-of season zijn of met een klein mankement geleverd worden.
ee. Woonschip	Een vaartuig, dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt of tot woning wordt bestemd.
ff. Ligplaats	Een bij of krachtens de Verordening Openbaar Vaarwater aangewezen locatie ten behoeve van een woonschip, recreatie-, een bedrijfsschip of een schip voor de beroepsvaart in het openbaar vaarwater in een daartoe aangewezen kanaalvak.
gg. Steiger	Bouwwerk, (deels) steunend op palen in het water, ten behoeve van het aanmeren van een schip of meerdere schepen.
hh. Additionele voorzieningen	Voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

a. Lengte, breedte en diepte	Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels van een gebouw (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
b. Oppervlakte van een gebouw	Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
c. (Bouw)hoogte/nokhoogte van een gebouw	Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.

- d. Goothoogte van een gebouw Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- e. Inhoud van een gebouw Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.
- f. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) Op de vloer van de bouwlaag gelegen, tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidsmuren van die bouwlaag.
- g. Vloeroppervlakte horeca Dat gedeelte van de oppervlakte van de horeca-gelegenheid dat voor publiek toegankelijk en voor consumptie en/of recreatie bedoeld is, alsmede de ruimte achter de toog en podia.
- h. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) Dat gedeelte van de oppervlakte van het bedrijf dat voor het publiek toegankelijk is en bedoeld is voor de verkoop, alsmede de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
- i. Bebouwingspercentage De in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakte van de bebouwing in verhouding tot het grondoppervlak van het perceel, gelegen binnen de bouwgrens; indien een perceel door bouwgrenzen wordt verdeeld, geldt ten aanzien van elk afzonderlijk deel het bebouwingspercentage binnen de desbetreffende bouwgrenzen.
Dit met dien verstande dat voor de bouwblokken 1 t/m 3, 5 t/m 10 en 15, overeenkomstig de Overzichtskaart bouwblokken op Kaartbijlage B geldt: de in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakte van de bebouwing in verhouding tot het grondoppervlak, dat zich bevindt binnen het bouwvlak/ differentiatievlak.
- j. Vloerindex De verhouding van de bruto vloeroppervlakte van het aantal bouwlagen en de grondoppervlakte van een perceel, gelegen binnen de bouwgrens.
- k. Korrelgrootte De in de voorgevel van een gebouw gemeten pandbreedte, danwel de maat van de verticale geleiding van de voorgevel van een gebouw, afgeleid van de gemiddelde pandbreedte in de straatwand.
- l. Peil
- Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 - In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
 - Voor schepen: de waterspiegel,
- m. Ondergronds Beneden peil

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voorzover op de plankaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de plankaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt,
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de bouwgrens niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Artikel 4 Verwerkelijking in de naaste toekomst (artikel 13 lid 1 WRO)

De op bij de plankaart behorende Kaartbijlage C als zodanig aangegeven gronden vormen – gelet op artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 85 van de Onteigeningswet- onderdelen van het plan, ten aanzien waarvan de verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

HOOFDSTUK II BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 6 Beschrijving in hoofdlijnen

6.1 Algemeen

De wijze waarop met het plan de bestemmingen worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

Hoofddoelstelling

De hoofddoelstelling van het plan is de intensivering van het gebruik en de ruimtelijke herstructurering van het gebied, met het oog op de toevoeging van een binnenstedelijke woonwijk die met uitzondering van de randen autovrij is en die een verbinding legt tussen de binnenstad en de uitbreidingswijken van Groningen door:

- voortzetting van de stedelijke blokstructuur in een bijzondere vorm met tussen de bouwblokken een grote mate van differentiatie, een fijnmazig patroon van straten en openbare ruimte en een hoge bebouwingsdichtheid binnen de bouwblokken;
- het toevoegen van functies die de structuur versterken, met name eigentijds en stedelijk wonen met woon-werkcombinaties, (grootschalige) detailhandel en parkeergarages, alsmede sociaal-culturele functies en kleinschalige horeca.

Betekenis kaarten

De plankaart met de 3 kaartbijlagen, heeft een bindend karakter. Zij worden in de voorschriften ingelast beschouwd. De kaartbijlagen zijn:

* Kaartbijlage A: de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart. Deze kaartbijlage bevat een nuancering van de ruimtelijke structuur aangegeven op de plankaart en is ondersteunend bedoeld voor de Beschrijving in hoofdlijnen.

* Kaartbijlage B: de Functiekaart met de functiekarakteristieken.

De Overzichtskaart 'bouwblokken' opgenomen op Kaartbijlage B (de Functiekaart) heeft een indicatieve betekenis, c.q. een betekenis uitsluitend voor de bouwbloknummering, waarnaar zondig wordt verwezen in de voorschriften. Dit met name in de functionele regelingen.

* Kaartbijlage C. Deze kaart behoort bij artikel 4.

Bouwvergunningen en openbare ruimte

Realisering / handhaving en versterking van de hieronder beschreven functionele en ruimtelijke structuur, alsmede de historisch-archeologische waarden, die van belang is voor de identiteit van de wijk, dient te worden nagestreefd.

De onderhavige karakteristiek zal dienen als kader bij het verlenen van bouwvergunningen, met name bij het verlenen van *vrijstellingen en het stellen van nadere eisen*, en wordt nagestreefd door de gemeente bij de inrichting van de openbare ruimte.

Welstand

Met name het bepaalde in artikel 6.3, de Nadere uitwerking bouwblokken in het bijzonder, en in artikel 6.4 onder Beschermd Stadsgezicht dient bij de welstandstoets te worden betrokken ten behoeve van de architectonische uitwerking.

6.2 Functionele structuur

Functiemenging binnen het plangebied wordt essentieel geacht, vanwege de stedelijke uitstraling van het gebied, mits het geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat en de sociale veiligheid binnen het plangebied.

CiGa aan het Boterdiep krijgt een bronpunt (een publieksaantrekkende grootschalige stedelijke functie - waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan grootschalige detailhandel - met parkeergarage), dat tevens een functie heeft als 'aanlooproute' voor voetgangers.

De Rodeweg wordt onderdeel van de noordelijke aanrijroute voor de binnenstad en tevens ontsluitingsweg voor het CiGa-terrein.

Binnen het plangebied zullen 2 hoofdfietsroutes worden gerealiseerd.

Bestemming Stadscentrum

Funciemenging wordt essentieel geacht in de bestemming Stadscentrum, zowel vanwege de stedelijke uitstraling, een goed woon- en leefklimaat als de sociale veiligheid van het gebied. Binnen de bestemming Stadscentrum zijn 3 gebieden - zoals bedoeld in artikel 8.2 en aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart) - te onderscheiden met elk een min of meer functionele karakteristiek. Deze gebieden zijn:

- I- de aanrij- en aanlooproutes Rodeweg, Boterdiep, Bloemstraat, Nieuwe Ebbingestraat (de zogenaamde *Goln Raand*);
- II- het bronpunt CiGa aan het Boterdiep;
- III- het buurtwinkelcentrum aan de Korreweg.

Het streven is erop gericht om de betreffende functionele karakteristieken zoveel mogelijk te beschermen en te versterken. In artikel 8.2 wordt hieraan invulling gegeven.

6.3 Ruimtelijke structuur

Het patroon van straten en openbare ruimte tussen de bouwblokken is fijnmazig van aard, waardoor het gebied goed doordringbaar is en er nieuwe verbindingen ontstaan met aangrenzende gebieden ('doordringbaarheid').

De combinatie van een autovrij woon-werkgebied en de bouwblokkenstructuur wordt uitgewerkt in een nieuw type openbaar en semi-openbaar gebied.

Nadere uitwerking bouwblokken

1. Tussen de bouwblokken dient een verschil in uiterlijk en karakter/ atmosfeer te ontstaan, dat onder meer tot uiting komt in verschillende bebouwingspercentages en bouwhoogten. Om de differentiatie mogelijk te maken dienen de afzonderlijke bouwblokken met de bestemming Stadswoonwijk en voorzover het betreft het bronpunt Boterdiep zich als afgeronde *eenheid* te manifesteren in de openbare ruimte, en - ter hoogte van het bronpunt - langs het Boterdiep; dit met uitzondering van Boterdiep 5-7. Hierbij dient, in verband met het Beschermd stadsgezicht, aan het Boterdiep aandacht te worden besteed aan structurering en geleiding van de gevel, aansluitend op de schaal van de panden aan het Boterdiep.
2. De semi-openbare ruimte - die zich bevindt binnen een bouwblok, eventueel op de verdieping, en waaraan meerdere woningen en/ of andere functies grenzen - dient in de beleving en/ of het gebruik van toegevoegde waarde te zijn voor de kwaliteit van het openbaar gebied en de schots waarin zij is gelegen.
De toegevoegde waarde betekent een ruimtelijke en functionele versterking:
 - ruimtelijk, doordat de overgang tussen de semi-openbare ruimte en het openbaar gebied helder en herkenbaar dient te zijn, zodanig, dat de *zichtrelatie* - dat wil zeggen: de open verbinding / het doorzicht tussen de semi-openbare en de openbare ruimte - de ruimtelijke beleving versterkt;
 - functioneel: doordat met name voor de aanliggende functies ontmoetingsruimten kunnen worden gecreëerd, bijvoorbeeld bankjes en speelvoorzieningen.
3. Binnen een bouwblok dienen in hoge dichtheden gebouwen te worden gerealiseerd, die *georiënteerd* zijn op de openbare of semi-openbare ruimte, rekening houdend met (structuur)bepalende bouwgrenzen, de zichtlijn en zichtrelaties - zoals aangegeven op kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart) - en cultuurhistorische waarden.
4. Aan de randen van de bouwblokkenstructuur dient aansluiting te worden gezocht bij de lagere bebouwing in het bestaande gebied, met uitzondering van te realiseren hoogteaccenten ter markering van het CiGa-terrein als geheel en van een belangrijke ontsluiting van het bronpunt.

Nadere uitwerking openbare ruimte

5. De inrichting dient helder, overzichtelijk en beheerst te zijn, met een expressief accent op plekken met een stedenbouwkundige betekenis.
6. De openbare ruimte is een route voor fietsers en voetgangers.
7. De op Kaartbijlage A als Intensieve openbare ruimte aangeduide gebieden hebben een duidelijke verblijfsfunctie, waarbinnen het verblijf dient te worden gestimuleerd door middel van zowel functionele als ruimtelijke structuren.
In verband hiermee streeft de gemeente naar een recreatief karakter van de Intensieve openbare ruimte, bijvoorbeeld: door het toestaan van aangrenzende winkels en horecagelegenheden - zoals een lunchroom op de verdieping – en het aanleggen van speelplaatsen en, aan de waterkant, een terras.
8. Het CiGa-terrein is onderdeel van de ecologische zone met water- en groenverbindingen tussen het Noorderplantsoen en het Oosterhamrikkanaal.
Daar waar op Kaartbijlage A indicatief een ecologische zone is aangegeven, dient deze te worden gerealiseerd door middel van een lineaire groenstructuur, met name in de vorm van bomen.
Daar waar op Kaartbijlage A indicatief een waterverbinding is aangegeven dient deze te worden gerealiseerd, deels onder-, deels bovengronds. Daar waar de waterverbinding bovengronds is, gelden de volgende randvoorwaarden: een esthetisch hoogwaardige kwaliteit, en zichtbaarheid van diverse aspecten van het water.

Sociale veiligheid

9. Met het oog op de sociale veiligheid gelden de volgende concrete eisen in het plangebied: het expliciet tot uitdrukking brengen van de woonfunctie, veel (helder) glas in winkelpuizen, geen dichte rolluiken, de oriëntatie van dag- en nachtfuncties op de openbare of semi-openbare ruimte en het streven naar het open en overzichtelijk houden van de – al dan niet overdekte – openbare of semi-openbare ruimte.
10. ‘Dode functies’, zoals garageboxen, magazijnruimten e.d. worden in de straatwanden geweerd. Slechts bij hoge uitzondering mag dit belang wijken voor andere belangen, bijv. indien het voor de exploitatie van een functie onoverkomelijke problemen oplevert. De vrijstelling van artikel 8.5 lid 1 sub e mag niet worden toegepast, indien door toepassing daarvan meer dan twee garageboxen naast elkaar komen te liggen.

Parkeren

11. De ontsluiting van de ondergrondse parkeergarages dient plaats te vinden op de daartoe op de plankaart aangeduide plaatsen.
12. Het te realiseren aantal parkeerplaatsen in de parkeergarages is:
 - Parkeergarage Kop Korreweg: max.300 parkeerplaatsen,
 - Parkeergarage Boterdiep: max. 890 parkeerplaatsen.
13. De parkeergarages dienen zodanig ontsloten en ingericht te worden dat er geen blinde achterin- en uitgangen ontstaan en de parkeergarages sociaal veilig zijn.

Dwarsprofielen

14. Met het oog op de uitvoering van de Wet geluidhinder leggen de dwarsprofielen, zoals aangegeven op de plankaart, de minimale afstand tussen de rijweg en de voorgevel vast. De inrichting van de weg dient alleen op dat onderdeel te geschieden conform het dwarsprofiel.

Dubbelbestemming

15. Daar waar dit op de plankaart is aangegeven, is behalve de aangegeven bestemming tevens de bestemming Openbare ruimte toegestaan.

Referentiekader vrijstelling ex artt. 7.5 en 8.5 en nadere eisen ex artikel 13

16. In de artikelen 7.5, 8.5 en 13 van de voorschriften is een aan Burgemeester en Wethouders toegekende bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften, respectievelijk het stellen van nadere eisen inzake vormgeving en situering van bouwwerken opgenomen.

Behalve het voorts bepaalde in artikel 6 is de grondslag hiervoor gelegen in de kwaliteit van:

- het woon- en leefklimaat;

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een goed woon- en leefklimaat, waaronder de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken. In de beoordeling worden aspecten betrokken als: de aanwezigheid van voldoende lichtinval en privacy.

- het straat- en bebouwingsbeeld.

Rekening dient te worden gehouden met het tot stand brengen en in stand houden van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat tot uitdrukking komt - met name op de begane grond - in een in hoofdzaak regelmatige wand aan de straatzijde (in het platte vlak een vloeiende lijn waarachter de bebouwing wordt opgericht, danwel in een zich herhalend patroon van lijnen).

6.4 Historisch-archeologische waarden

Aanwijzing Beschermd stadsgezicht

Het gebied rond het Boterdiep, nader aangegeven op de plankaart, is onderdeel van Beschermd stadsgezicht Binnenstad, dat is aangewezen bij Ministerieel besluit van 23 januari 1991.

De relevante delen uit hoofdstuk 2 - de paragrafen 2.3 tot en met 2.5 uit de toelichting – maken onderdeel uit van deze voorschriften, met name de archeologisch en stedenbouwkundig waardevolle structuren en de waardevolle bebouwing. De in deze paragrafen opgenomen kaart met de historisch-ruimtelijke waarde van het gebied (de historisch-ruimtelijke waarderingskaart) dient in acht te worden genomen.

Cultureel erfgoed

Uit het oogpunt van het instandhouden van een adequaat stedelijk bodemarchief zal bij nieuwbouwplannen, dan wel ingrijpende verbouwplannen, gelegenheid moeten worden gegeven tot het doen van onderzoek aan materiële overblijfselen uit het verleden, door middel van opgravingen en bouwhistorisch onderzoek.

Historische gelaagdheid

Het streven is de historische gelaagdheid van het terrein afleesbaar te maken onder meer door middel van het handhaven van de bestaande monumenten en het op bepaalde plaatsen verwijzen naar (en zo mogelijk zichtbaar maken van) de oude vestingwal, zoals aangeduid op de plankaart.

Monumenten

Vanwege de architectuur/industriële-archeologische waarde zijn twee gebouwen binnen het plangebied op de plankaart aangeduid als monument. Deze gebouwen moeten ruimte en aanzicht hebben vanuit de openbare ruimte, gezien de monumentale waarde ervan.

HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN

Artikel 7 Bestemming Stadswoonwijk

7.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor de bestemming Stadswoonwijk zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6):

- a. Wonen waaronder begrepen:
 - woningen,
 - wooneenheden,
 - bijzondere vormen van huisvesting.
- b. Detailhandel (sectie G afd.52, overeenkomstig SBI '93/bijlage 3).
- c. Bedrijven (secties D,E,F en O afd.93, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- d. Dienstverlening in de vorm van kantoren (secties I afd.63 en 64,J,K,O afd.90 en deels afd.91 overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- e. Maatschappelijke voorzieningen (secties L,M,N,O afd. 91 deels, en afd.92, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1), waaronder begrepen:
 - overheidsvoorzieningen,
 - sociaal-culturele voorzieningen,
 - universiteitsvoorzieningen,
 - onderwijsvoorzieningen,
 - sportieve en recreatieve voorzieningen,
 - medische voorzieningen,
 - welzijnsvoorzieningen,
 - religieuze voorzieningen.
- f. Horeca II en III (sectie H, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- g. Openbare ruimte met een langzaam verkeers- en verblijfsfunctie.
- h. Groenvoorzieningen met inbegrip van daarbij behorende speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, alsmede waterpartijen en fonteinen.
- i. Ondergrondse parkeergarage.
- j. Waterzuivering.
- k. Additionele voorzieningen, met inbegrip van nutsvoorzieningen.

7.2 Nadere regeling van de in artikel 7.1 genoemde doeleinden

1. *Algemeen*

Andere functies dan wonen zijn uitsluitend toegestaan:

- tot een maximum oppervlakte van 25 % per bouwblok op de begane grond, en
- mits deze functies georiënteerd zijn op de openbare ruimte rond het bouwblok.

2. *Nadere regeling wonen*

- a. Bebouwing ten behoeve van de functie woondoeleinden is toegestaan in beginsel op alle voor bebouwing in aanmerking komende gronden.
- b. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep is in een woning toelaatbaar, met dien verstande dat de woonfunctie in overwegende mate, c.q. voor minimaal 50% van de bruto-oppervlakte van de bouwlagen van de woning, behouden blijft en dat zowel aan de woonbestemming als aan het woonkarakter - in pandig en qua uiterlijk aanzien - geen afbreuk wordt gedaan.
- c. De in lid 2 onder b van dit artikel genoemde uitoefening van een aan-huis gebonden beroep dient verenigbaar te zijn met het karakter van de omliggende woonomgeving,

dat wil zeggen dat bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een aan-huis-gebonden beroep het bezoekersaantal en de milieu-aspecten een rol spelen.

- d. Bewoning in de vorm van kamerverhuur is niet toegestaan.

3. *Nadere regeling detailhandel*

- a. Niet toegestaan is detailhandel in motorbrandstoffen, detailhandel in volumineuze goederen (detailhandel, die vanwege de omvang van de gevoerde goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, woninginrichtingsartikelen, keukens en sanitair) en bouwmarkten.
Ook foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij) zijn niet toegestaan.
- b. Een vestiging mag een verkoopvloeroppervlakte hebben van niet meer dan 200 m².
- c. De functie detailhandel is uitsluitend toegestaan:
 - in de eerste bouwlaag (begane grond), alsmede
 - in de meest zuidelijke van de twee op Kaartbijlage B (de Functiekaart) aangegeven parkeergarages, en mits voldoende ruimte beschikbaar blijft ten behoeve van het parkeren als bedoeld in artikel 6.3.12, en met dien verstande dat het hiervoor bepaalde in artikel 7.2 lid 1 hierop niet van toepassing is.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b. en c. is voorts in de ruimte, voorzover ondergronds direct grenzend aan de ondergrondse toegang van de onder c bedoelde parkeergarage – dus buiten de begrenzing van de parkeergarage zoals aangegeven op Kaartbijlage B –detailhandel toegestaan, echter uitsluitend indien het betreft grootschalige detailhandel. Het hiervoor bepaalde onder a is van overeenkomstige toepassing.

4. *Nadere regeling bedrijven*

- a. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat zijn uitsluitend bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2, die deel uitmaakt van de voorschriften) toegestaan.
- b. Een vestiging mag een brutovloeroppervlakte hebben van niet meer dan 200 m².
- c. De functie bedrijven is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond).
- d. De functie bedrijven dient een dienstverlenend karakter te hebben (bv. kappers, foto-ateliers).

5. *Nadere regeling zakelijke dienstverlening in de vorm van kantoren*

De functie zakelijke dienstverlening in de vorm van kantoren is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond).

6. *Nadere regeling maatschappelijke voorzieningen*

De functie maatschappelijke doeleinden is uitsluitend toegestaan:

- in de eerste bouwlaag (begane grond), alsmede
- in de meest zuidelijke van de twee op Kaartbijlage B (de Functiekaart) aangegeven parkeergarages, echter uitsluitend indien het betreft sportieve en recreatieve voorzieningen en mits voldoende ruimte beschikbaar blijft ten behoeve van het parkeren als bedoeld in artikel 6.3.12.

7. *Nadere regeling horeca*

- a. Binnen de bestemming Stadswoonwijk bestaat de mogelijkheid voor maximaal 4 horecavestigingen. Dit, met dien verstande dat:
per bouwblok, overeenkomstig de Overzichtskaart bouwblokken opgenomen op Kaartbijlage B - dus ongeacht de bestemming - de mogelijkheid bestaat voor maximaal één horecafunctie.
- b. Een horecavestiging mag een maximale oppervlakte hebben van 150 m².
- c. Horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond), met dien verstande dat:

- een op grond van het voorgaande toegestane horeca-inrichting in bouwblok 6 - zoals aangegeven op de Overzichtskaart bouwblokken opgenomen op Kaartbijlage B – tevens direct boven deze inrichting op de eerste verdieping maximaal één bijbehorende horecafunctie mag uitoefenen;
 - een op grond van het voorgaande toegestane horeca-inrichting tevens direct onder deze inrichting in de parkeergarage maximaal 1 één bijbehorende horecafunctie mag uitoefenen.
- d. Uitsluitend horeca in de categorieën II en III – overeenkomstig de definiëring in artikel 1 juncto bijlage 3 - is toegestaan. Horeca I is niet toegestaan.
 - e. Indien in een bepaald pand de functie horeca was gevestigd en deze gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie horeca uitsluitend toegestaan, indien binnen de bestemming het toegestane maximum aantal vestigingen, overeenkomstig het bepaalde onder a niet wordt overschreden.
- 8. Nadere regeling sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen.**
In het plangebied zijn ter bescherming van het woon- en leefklimaat geen sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen toegestaan.

7.3 Vrijstellingen inzake de functies

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het volgende:
 - a. 7.2 lid 1 voor het toestaan van andere functies dan wonen die georiënteerd zijn op de semi-openbare ruimte binnen een bouwblok, echter uitsluitend indien deze functies bedoeld zijn voor de bewoners van dat bouwblok (bv. een zusterpost ten behoeve van de dagelijkse verzorging voor oudere of gehandicapte bewoners).
 - b. Artikel 7.2 lid 2 onder d ten behoeve van kamerverhuur is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.
 - c. Artikel 7.2 lid 3 tot en met 7 om een bepaalde functie in een hogere bouwlaag dan de eerste toe te staan, indien het dezelfde functie als in de eerste bouwlaag betreft, met dien verstande dat dit niet geldt voor detailhandel en horeca.
 - d. Artikel 7.2 lid 3 onder b en artikel 7.2 lid 4 onder b ten aanzien van de functies detailhandel, en bedrijven van categorie 1 en 2 voor uitbreiding met maximaal 200 m², echter uitsluitend mits:
de uitbreidingslocatie direct grenst aan en ontsloten is op de ‘Intensieve openbare ruimte’, zoals aangegeven op Kaartbijlage A en plaatsvindt in de eerste bouwlaag in een naastgelegen pand ten behoeve van uitbreiding met dezelfde functie.
 - e. Artikel 7.2 lid 4 onder a voor het bouwen en gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet in de Lijst van Bedrijfstypen voorkomt of hoger ingeschaald is, maar dat naar aard, omvang en mate van milieuhinder met de categorieën 1 of 2 kan worden gelijkgesteld.
 - f. Artikel 7.2 lid 7 onder a ten behoeve van de toename van één horecavestiging per bouwblok, overeenkomstig Kaartbijlage B, mits het aantal van 4 horecavestigingen binnen de bestemming Stadswoonwijk niet wordt overschreden.
 - g. Artikel 7.2 om op andere gronden dan daar is toegestaan, het gebruik in een woning ten behoeve van een bedrijfje of kleinschalige dienstverlening toe te staan, mits de woonfunctie voor minimaal 50% van de woning behouden blijft, de bebouwing de ruimtelijke omvang en uitstraling van een woning houdt, en de activiteiten niet strijdig zijn met het woonkarakter van de bestemming.
2. De vrijstellingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel mogen uitsluitend worden toegepast indien de functiewijziging geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu. Daarbij zullen aspecten als verkeersaantrekkende werking, bezoekersaantallen

en de karakteristiek van het publieke domein voor fietsers en voetgangers worden betrokken.

Voorts is de milieuwetgeving richtinggevend en dient de in lid 1 van dit artikel genoemde bevoegdheid te worden uitgeoefend met inachtneming van artikel 6.

7.4 Bebouwingsvoorschriften

Ten aanzien van de bebouwing van de gronden bedoeld in artikel 7.1 is het volgende bepaald.

Algemeen

- a. Op de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing conform de bestemming worden opgericht, met inachtneming van artikel 6 van deze voorschriften.
 - b. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de bouwvlakken, met dien verstande dat daar waar een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven op de plankaart, hierin dient te worden gebouwd.
De (structuurbepalende) bouwgrens is niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart).
Deze dient te worden gerealiseerd binnen de begrenzing van de parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart). De entree dient te worden gerealiseerd, daar waar dit is aangegeven op de plankaart.
De (structuurbepalende) bouwgrens is evenmin van toepassing op de ondergrondse toegang tot de parkeergarage en de daaraan direct grenzende ondergrondse grootschalige detailhandel als bedoeld in artikel 7.2.3 onder d.
 - c. De bebouwingseisen zoals aangegeven op de plankaart ten aanzien van het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage, de vloerindex en de korrelgrootte dienen in acht te worden genomen.
Het maximale bebouwingspercentage is niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart).
Daar waar op de plankaart een overbouwning is aangegeven met een * dient binnen het differentiatievlak, gemeten vanaf peil, een hoogte van 4 meter te worden vrijgehouden van bebouwing, is overigens dezelfde bouwhoogte als het aangrenzende bouwvlak van toepassing, alsmede een bebouwingspercentage van maximaal 100%.
 - d. Bij het realiseren van (bouw)plannen op de zichtlijn overeenkomstig de plankaart mag, in verband met het zicht op de Nieuwe Kerk, de maximum bouwhoogte die is aangegeven op de dwarsdoorsnede bij de betreffende zichtlijn over een breedte van minimaal 2.5 meter ter weerszijde van de zichtlijn niet worden overschreden.
 - e. Een bouwlaag mag de maximale bouwhoogte van 3.75 meter niet overschrijden.
 - f. In verband met eisen die voortvloeien uit de aard of functie van een bouwwerk, mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden.
 - g. Daar waar op de plankaart een hoogte-accent is aangegeven met een *, is een maximale hoogte van 30 meter toegestaan en een oppervlakte van maximaal 12 % van het betreffende bouwblok.
 - h. In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen, mag een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar hogere bouwlagen niet worden verwijderd.
 - i. Indien door verbouwing of het doorbreken van twee naast elkaar gelegen gebouwen een vergroting plaatsvindt, mag die vergroting tot één gebouw niet meer bedragen dan 1x de aangegeven korrelgrootte.
- Aan-/uitbouwen en bijgebouwen*
- j. In afwijking van artikel 7.4 onder c en e mag de hoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat deze beperking niet geldt voor aan- en uitbouwen die een integraal onderdeel zijn in de opzet en vormgeving van het totale bouwblok.

Andere bouwwerken

- k. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen. Een uitzondering hierop betreft de hoogte van erf- of terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. De hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag echter maximaal 1 meter bedragen, indien deze voor de voorgevelbouwgrens dan wel in een semi-openbare ruimte wordt geplaatst.

Overige bepalingen

- l. De bouw van parkeervoorzieningen buiten de ondergrondse parkeergarages is niet toegestaan.
- m. Paviljoens en kiosken zijn niet toegestaan.
- n. Bebouwing beneden peil mag, gerekend vanaf peil naar beneden, niet meer bedragen dan 5 meter.
- o. De bouw van een gebouw ten behoeve van waterzuivering in de ondergrondse parkeergarage is uitsluitend toegestaan binnen de op Kaartbijlage B (de Functiekaart) aangegeven begrenzing van de parkeergarage.

Artikel 7.5 Vrijstellingen inzake bebouwingsvoorschriften

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6) van het bepaalde in het volgende.
 - a. Artikel 7.4 onder b: ten aanzien van geringe overschrijdingen van de (structuurbepalende) bouwgrens ten behoeve van stoepen, toegangen, trappen(huizen), hellingbanen, luifels, bordessen, erkers, galerijen, balkons, alsmede naar de aard vergelijkbare ondergeschikte onderdelen van bouwwerken.
 - b. Artikel 7.4 onder c en f: ten aanzien van het aantal bouwlagen, in die zin dat het maximum aantal bouwlagen met 1 mag worden verhoogd en het minimum aantal met 1 mag worden verlaagd.
 - c. Artikel 7.4 onder c: ten aanzien van het bebouwingspercentage resp. de vloerindex resp. de korrelgrootte, in die zin dat het bebouwingspercentage maximaal met het getal 10 mag worden vermeerderd, resp. de vloerindex met 20% mag worden vermeerderd, resp. het richtgetal voor de korrelgrootte maximaal mag worden verdubbeld of gehalveerd, met dien verstande dat de korrelgrootte de bestaande parcellering niet aantast qua uitstraling.
 - d. Artikel 7.4 onder d: ten aanzien van de minimale afstand ter weerszijden van de zichtlijn, mits het zicht niet onaanvaardbaar wordt aangetast.
 - e. Artikel 7.4 onder h: ten aanzien van het verwijderen van een ontsluiting naar hogere bouwlagen, indien die hogere bouwlagen in voldoende mate bereikbaar blijven.
 - f. Artikel 7.4 onder j: ten aanzien van 1 extra bouwlaag ten behoeve van uitbouwen in de vorm van serres, met dien verstande dat:
 - dit niet is toegestaan op een afstand van minder dan 5 meter van de ramen van de daar aanwezige naburige wooneenheden,
 - dit het woongenot van aangrenzende bebouwing niet onaanvaardbaar aantast, en
 - rekening wordt gehouden met zichtrelaties, overeenkomstig de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart juncto artikel 6.3 lid 2 en 3 en met de zichtlijn overeenkomstig de plankaart juncto artikel 7.4 onder d.
- 2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6), met name artikel 6.3.

Artikel 8 Bestemming Stadscentrum

8.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor de bestemming Stadscentrum zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6):

- a. Wonen, waaronder begrepen:
 - woningen,
 - wooneenheden,
 - bijzondere vormen van huisvesting.
- b. Bedrijven (secties D,E,F en O afd.93, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- c. Detailhandel (sectie G afd.52, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- d. Dienstverlening in de vorm van kantoren (secties I afd.63 en 64,J,K,O afd.90 en deels afd.91 overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- e. Maatschappelijke voorzieningen (secties L,M,N,O afd. 91 deels, en afd.92, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1), waaronder begrepen:
 - overheidsvoorzieningen,
 - sociaal-culturele voorzieningen,
 - universiteitsvoorzieningen,
 - onderwijsvoorzieningen,
 - sportieve en recreatieve voorzieningen,
 - medische voorzieningen,
 - welzijnsvoorzieningen,
 - religieuze voorzieningen.
- f. Horeca I, II en III (sectie H, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- g. Openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie.
- h. Groenvoorzieningen met inbegrip van daarbij behorende speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, alsmede waterpartijen en fonteinen.
- i. Ondergrondse parkeergarage.
- j. Additionele voorzieningen, met inbegrip van nutsvoorzieningen.

8.2 Nadere regeling van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden

1. Algemeen

Regulering van de functies vindt plaats per gebied, zoals aangegeven op Kaartbijlage B: (de Functiekaart), c.q.:

I. de aanloop-/ aanrijroute Bloemstraat, Boterdiep, Rodeweg, Nieuwe Ebbingestraat (*Goln Raand*):

- karakteristiek: aanrij- en aanlooproute;
- dominante functie: stedelijke mix van bedrijvigheid en wonen.

II. het bronpunt Boterdiep:

- karakteristiek: bronpunt;
- dominante functie: grootschalige detailhandel

III. Het buurtwinkelcentrum aan de Korreweg:

- karakteristiek: buurtwinkelcentrum;
- dominante functie: mix van detailhandel, met name foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij), wonen en commerciële/

dienstverlenende bedrijvigheid met een belangrijke baliefunctie.

Ten aanzien van het gebied *onder* de Silo is het bepaalde in de artikelen 7.2.3 onder c en 7.2.6, beiden aanhef en na de 2^e gedachtenstreep, van overeenkomstige toepassing.

2. Nadere regeling wonen

- a. De functie woondoeleinden is toegestaan in beginsel op alle voor bebouwing in aanmerking komende gronden, met dien verstande dat:
wonen uitsluitend is toegestaan in de tweede bouwlaag (c.q. eerste verdieping) en hoger: in *Buurtwinkelcentrum Korreweg voorzover direct grenzend aan de Intensieve openbare ruimte* (overeenkomstig de Kaartbijlagen A en B) en aan *het Boterdiep*. Dit, met dien verstande dat de woonfunctie voorts niet is toegestaan in de tweede bouwlaag (c.q. eerste verdieping) van *Bronpunt Boterdiep*.
Wonen is voorts toegestaan daar waar sprake is van een bestaande woonfunctie, met dien verstande dat dit niet geldt voor het gebied Bronpunt Boterdiep.
In afwijking van het vorenstaande is de woonfunctie toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag (begane grond en 1^e verdieping) van Bronpunt Boterdiep, indien deze direct grenst aan de ruimte tussen de bouwblokken 8 en 9, en mits de ruimte voor groot-schalige detailhandel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, beschikbaar blijft; tevens is de bestaande woonfunctie van Boterdiep 5A en 7A toegestaan.
- b. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep is in een woning toelaatbaar, met dien verstande dat de woonfunctie in overwegende mate, c.q. voor minimaal 50% van de bruto-oppervlakte van de bouwlagen van de woning, behouden blijft en dat zowel aan de woonbestemming als aan het woonkarakter - inpandig en qua uiterlijk aanzien - geen afbreuk wordt gedaan.
- c. De onder b van dit artikel genoemde uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep dient verenigbaar te zijn met het karakter van de omliggende woonomgeving, dat wil zeggen dat bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een aan-huis-gebonden beroep het bezoekersaantal en de milieu-aspecten een rol spelen.
- d. Bewoning in de vorm van kamerverhuur is niet toegestaan.

3. Nadere regeling bedrijven

- a. De functie bedrijven is ter bescherming van het woon- en leefklimaat uitsluitend toegestaan voor:
 - bedrijven, die vallen onder categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2), die deel uitmaakt van deze voorschriften ,
 - reeds gevestigde bedrijven van categorie 3, te weten:
 - * Meubelmakerij Op Maat, Boterdiep 69 1d , 9712 LK Groningen
 - * Studio Boterdiep Audio Reg., Boterdiep 73, 9712 LL Groningen
- b. De functie bedrijven is uitsluitend toegestaan:
 - in de eerste bouwlaag (begane grond), alsmede
 - in een hogere dan de eerste bouwlaag, indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag, alsmede
 - daar waar de functie bedrijven reeds aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1, die deel uitmaakt van deze voorschriften.Dit met dien verstande dat:
 - in *buurtwinkelcentrum Korreweg* (de bouwblokken 1,2 en 15), overeenkomstig de aanduiding op Kaartbijlage B (de Functiekaart), nieuwvestiging uitsluitend is toegestaan, mits:
 - . 2500 m² b.v.o. beschikbaar blijft ten behoeve van detailhandel ten behoeve van foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij);

. er sprake is van een belangrijke bijbehorende balie- danwel publieksfunctie;
. een vestiging in bouwblok 15 de maximale oppervlakte van 200 m² b.v.o. niet mag overschrijden.

- op het *Bronpunt Boterdiep* – overeenkomstig de aanduiding op Kaartbijlage B (de Functiekaart) – vestiging van de functie Bedrijven uitsluitend is toegestaan, mits de ruimte voor grootschalige detailhandel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, danwel een in plaats daarvan op grond van de vrijstelling ex artikel 8.3 te realiseren functie, beschikbaar blijft.

4. Nadere regeling detailhandel

a. De functie detailhandel is toegestaan:

- in de Goln Raand (overeenkomstig de Kaartbijlage B), met dien verstande dat foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij) niet zijn toegestaan;
- op Bronpunt Boterdiep (overeenkomstig de Kaartbijlage B):
in de eerste en tweede bouwlaag, alsmede in een ondergrondse bouwlaag, met dien verstande dat:
. uitsluitend *grootschalige* detailhandel - c.q. detailhandel met per vestiging een totale vloeroppervlakte van minimaal 500 m² v.v.o. - is toegestaan. De totale oppervlakte voor grootschalige detailhandel is minimaal 6000 m² v.v.o., waaronder minimaal 3000 m² in de eerste bouwlaag (begane grond) in bouwblok 8 en 9.
Grootschalige detailhandel dient over de totale oppervlakte van 6000 m² *geclusterd* te worden gerealiseerd, met dien verstande dat inbreuk mag worden gemaakt op de clustering voor de woonfunctie direct grenzend aan de ruimte tussen de bouwblokken 8 en 9 als bedoeld in artikel 8.2.2 onder a.
Dit, *met dien verstande dat* tevens is toegestaan:
detailhandel met een totale vloeroppervlakte per vestiging van minder dan 500 m² v.v.o., echter uitsluitend indien de hiervoor bedoelde ruimte voor Grootschalige detailhandel, danwel een in plaats van Grootschalige detailhandel op grond van de vrijstelling ex artikel 8.3 te realiseren functie, beschikbaar blijft.
Echter, foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij) zijn niet toegestaan op het bronpunt.
- in buurtwinkelcentrum Korreweg (overeenkomstig de Kaartbijlage B) met een maximum van in totaal 3000 m² v.v.o. voor foodvestigingen, waaronder maximaal 2 supermarkten tot in totaal maximaal 2500 m² verkoopvloeroppervlak. De supermarkten dienen gelegen te zijn aan en georiënteerd op de Intensieve openbare ruimte, aangegeven op kaartbijlage A: de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart.
Dit met dien verstande dat een vestiging in bouwblok 15 de maximale omvang van 200 m² niet mag overschrijden.

b. Niet toegestaan is detailhandel in motorbrandstoffen, detailhandel in volumineuze goederen (detailhandel, die vanwege de omvang van de gevoerde goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, woningrichtingsartikelen, keukens en sanitair) en bouwmarkten.

c. Onverminderd het bepaalde onder a en b is voorts de functie detailhandel uitsluitend toegestaan:

- in de eerste bouwlaag (begane grond), met dien verstande dat ten aanzien van het bronpunt Boterdiep het bepaalde onder a van toepassing is;
- in een hogere dan de eerste bouwlaag, indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag,
- alsmede op de gronden waar de functie detailhandel reeds aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1 .

5. *Nadere regeling dienstverlening in de vorm van kantoren*

De functie dienstverlening is uitsluitend toegestaan:

- in de eerste bouwlaag (begane grond),
- in een hogere dan de eerste bouwlaag, indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag,
- alsmede op de gronden waar de functie dienstverlening reeds aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1.

Dit met dien verstande dat:

- in *buurtwinkelcentrum Korreweg* (de bouwblokken 1,2 en 15), nieuwvestiging uitsluitend is toegestaan mits:
 - . 2500 m² b.v.o. beschikbaar blijft ten behoeve van detailhandel ten behoeve van foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij);
 - . er sprake is van een belangrijke bijbehorende balie- danwel publieksfunctie;
- op het *bronpunt Boterdiep* – overeenkomstig de aanduiding op Kaartbijlage B (de Functiekaart) - , vestiging van de functie Dienstverlening in de vorm van kantoren uitsluitend is toegestaan, mits de ruimte voor grootschalige detailhandel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, danwel een in plaats daarvan op grond van de vrijstelling ex artikel 8.3 te realiseren functie, beschikbaar blijft.

6. *Nadere regeling maatschappelijke voorzieningen*

De functie maatschappelijke voorzieningen is uitsluitend toegestaan:

- in de eerste bouwlaag (begane grond),
- in een hogere dan de eerste bouwlaag, indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag,
- alsmede op de gronden waar de functie maatschappelijke voorzieningen reeds aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1.

Dit met dien verstande dat:

- in *buurtwinkelcentrum Korreweg* (de bouwblokken 1,2 en 15), nieuwvestiging uitsluitend is toegestaan mits:
 - . 2500 m² b.v.o. beschikbaar blijft ten behoeve van detailhandel in de vorm van foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij);
 - . er sprake is van een belangrijke bijbehorende balie- danwel publieksfunctie;
- op het *bronpunt Boterdiep* – overeenkomstig de aanduiding op Kaartbijlage B (de Functiekaart) – vestiging van de functie Maatschappelijke voorzieningen uitsluitend is toegestaan, mits de ruimte voor grootschalige detailhandel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, danwel een in plaats daarvan op grond van de vrijstelling ex artikel 8.3 te realiseren functie, beschikbaar blijft.

7. *Nadere regeling horeca*

- a. Binnen de bestemming Stadscentrum bestaat de mogelijkheid voor maximaal 8 horecavestigingen, inclusief de reeds bestaande, overeenkomstig bijlage 1. Dit met dien verstande dat:
 - per bouwblok, overeenkomstig de Overzichtskaart bouwblokken opgenomen op Kaartbijlage B - dus ongeacht de bestemming - maximaal één horecafunctie is toegestaan.
- b. In afwijking van het onder a bepaalde is voorts één extra horecavestiging toegestaan:
 - in bouwblok 15, mits deze georiënteerd is op de Intensieve openbare ruimte, overeenkomstig Kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart);
 - Het hierna onder f bepaalde ten aanzien van de situering is hierop niet van toepassing.
 - in de ‘Silo’, aangeduid als M* (Monument) op de plankaart.
- c. Categorie I-horecavestigingen zijn uitsluitend toegestaan indien deze direct worden ontsloten vanaf, of direct zijn georiënteerd op het Boterdiep. Voor de overige gebieden zijn uitsluitend categorie II- en III-vestigingen toegestaan.

- d. Het is niet toegestaan een bestaand horecapand samen te voegen met een (deel van een) aanliggend pand met het oogmerk daarin een horeca-inrichting te vestigen.
- e. Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen en op straat te bevorderen en aan de sociale veiligheid bij te dragen mag een horecavestiging een maximale oppervlakte hebben van 150 m², met dien verstande dat deze beperking niet geldt voor horeca in de Silo, voor horeca aan het Boterdiep en voor de reeds bestaande grotere horeca-gelegenheden, overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1.
- f. De functie horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond), met dien verstande dat dit niet geldt voor:
 - de bestaande horecavestigingen aan Boterdiep 71 en 73 en Nieuwe Ebbingestraat 149;
 - de Silo.
- g. Indien in een bepaald pand de functie horeca was gevestigd en deze gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie horeca uitsluitend toegestaan, indien binnen de bestemming het toegestane maximum aantal vestigingen, overeenkomstig het bepaalde onder a en b niet wordt overschreden.

8. *Nadere regeling sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen.*

In het plangebied zijn ter bescherming van het woon- en leefklimaat geen sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen toegestaan.

8.3 Vrijstellingen inzake de functies

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het volgende.
 - a. Artikel 8.2 om op andere gronden dan daar is toegestaan – en met uitzondering van de locatie Bronpunt Boterdiep, overeenkomstig de functiekaart (kaartbijlage B) - de vestiging toe te staan van een andere functie dan wonen, met dien verstande dat:
 - dit niet is toegestaan voor de functie horeca, en
 - deze functie qua uitstraling en milieuhinder verenigbaar is met het woonkarakter van nabijgelegen bebouwing.
 Dit met dien verstande dat op de *locatie Bronpunt Boterdiep* vrijstelling van de functie Grootschalige detailhandel uitsluitend is toegestaan ten behoeve van:
 - . een Factory Outlet Center, overeenkomstig de definitie in artikel 1 dd;
 - . de functie Maatschappelijke Voorzieningen als bedoeld in artikel 8.1 onder e;
 - . de functie Dienstverlening in de vorm van kantoren.
 - b. Artikel 8.2.2 ten aanzien van de functie wonen:
 - voor het toestaan van de functie wonen, echter uitsluitend: in de tweede bouwlaag (eerste etage) van bronpunt Boterdiep, en indien blijkt dat een bronpunt van minimaal 6000 m² v.v.o. in de vorm van grootschalige detailhandel op grond van de marktsituatie niet kan worden gerealiseerd;
 - voor het toestaan van kamerverhuur, mits geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.
 - c. Artikel 8.2.3 onder a voor een bedrijf dat niet in de Lijst van bedrijfstypen voorkomt of hoger ingeschaald is, maar dat naar aard, omvang en mate van milieuhinderlijkheid met de categorieën 1 of 2 kan worden gelijkgesteld.
 - d. Artikel 8.2.4 onder a ten behoeve van het vestigen van detailhandel in de food-sector, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het voorzieningenniveau in die sector in de omringende buurten.
 - e. Artikel 8.2.7 onder f ten behoeve van de uitbreiding van de horecafunctie op de verdieping, indien de horecagelegenheid ontsloten wordt vanaf en georiënteerd is op het Boterdiep.

- f. Artikel 8.2.7 onder a ten behoeve van de toename van één horecavestiging per bouwblok overeenkomstig Kaartbijlage B, mits het aantal van 8 horecavestigingen binnen de bestemming Stadscentrum niet wordt overschreden;
- g. Artikel 8.2.7 onder a voor het toestaan van één extra horecavestiging, mits deze wordt gevestigd in het Bronpunt Boterdiep, overeenkomstig Kaartbijlage B (de Functiekaart).

2. *Referentiekader vrijstelling artikel 8.3 lid 1*

- Algemeen

De vrijstellingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel mogen uitsluitend worden toegepast indien de functie(wijziging) geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu. Daarbij zullen aspecten als verkeersaantrekkende werking, bezoekersaantallen en de karakteristiek van het publieke domein voor fietsers en voetgangers worden betrokken.

Voorts is de milieuwetgeving richtinggevend en dient de in lid 1 van dit artikel genoemde bevoegdheid te worden uitgeoefend met inachtneming van artikel 6.

- Locatie Bronpunt Boterdiep

De vrijstelling als bedoeld in artikel 8.3 lid 1 met betrekking tot de locatie Bronpunt Boterdiep ten behoeve van de functies Maatschappelijke Voorzieningen en Dienstverlening in de vorm van kantoren mag uitsluitend worden toegepast, indien:

- a. blijkt dat een bronpunt van minimaal 6000 m² v.v.o. in de vorm van grootschalige detailhandel op grond van de marktsituatie niet kan worden gerealiseerd, en
- b. het betreft een voorziening met een functie op stedelijk niveau en met een sterk publieksaantrekkelijk karakter (bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een belangrijke baliefunctie), waarbij een combinatiebezoek aan de binnenstad, vanwege de aard van de functie, veelal aannemelijk is, en
- c. voldaan wordt aan de parkeernorm, en
- d. de vloeroppervlakte per vestiging minimaal 500 m² b.v.o. is.

Voorts geldt voor de functie Dienstverlening in de vorm van kantoren:

een bruto vloeroppervlak van in totaal maximaal 3000 m², een bruto vloeroppervlak per vestiging van maximaal 1000 m² en situering uitsluitend in de eerste bouwlaag (begane grond).

8.4 Bebouwingsvoorschriften

Ten aanzien van de bebouwing van de gronden bedoeld in artikel 8.1 is het volgende bepaald.

Algemeen

- a. Op de in de artikelen 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing conform de bestemming worden opgericht, met inachtneming van artikel 6 van deze voorschriften.
- b. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de bouwvlakken, met dien verstande dat daar waar een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven op de plankaart, hierin dient te worden gebouwd.
De (structuurbepalende) bouwgrens is niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart). Deze dient te worden gerealiseerd binnen de begrenzing van de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart). De entrees van de beide op Kaartbijlage B aangegeven parkeergarages dienen te worden gerealiseerd, daar waar dit is aangegeven op de plankaart.
- c. De bebouwingseisen zoals aangegeven op de plankaart ten aanzien van het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage, de vloerindex en de korrelgrootte dienen in acht te worden genomen.
Het maximale bebouwingspercentage is niet van toepassing op de ondergrondse

parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart).

Daar waar op de plankaart een overbouwning is aangegeven met een * dient binnen het differentiatievlak, gemeten vanaf peil, een hoogte van 4 meter te worden vrijgehouden van bebouwing, is overigens dezelfde bouwhoogte als het aangrenzende bouwvlak van toepassing, alsmede een bebouwingspercentage van maximaal 100%.

- d. Bij het realiseren van (bouw)plannen op de zichtlijn overeenkomstig de plankaart mag, in verband met het zicht op de Nieuwe Kerk, de maximum bouwhoogte die is aangegeven op de dwarsdoorsnede bij de betreffende zichtlijn over een breedte van minimaal 2.5 meter ter weerszijde van de zichtlijn niet worden overschreden.
- e. Een bouwlaag mag de maximale bouwhoogte van 3.75 meter niet overschrijden.
- f. In verband met eisen die voortvloeien uit de aard of functie van een bouwwerk, mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden.
- g. Daar waar op de plankaart een hoogte-accent is aangegeven met een *, is een maximale hoogte van 30 meter toegestaan en een oppervlakte van maximaal 12 % van het betreffende bouwblok.
- h. In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen mag een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar hogere bouwlagen niet worden verwijderd.
- i. Indien door verbouwing of het doorbreken van twee naast elkaar gelegen gebouwen een vergroting plaatsvindt, mag die vergroting tot één gebouw niet meer bedragen dan 1x de aangegeven korrelgrootte.

Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

- j. In afwijking van artikel 8.4 onder c en e mag de hoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat deze beperking niet geldt voor aan- en uitbouwen die een integraal onderdeel zijn in de opzet en vormgeving van een totaal bouwblok.
- k. Achter de hoofdmassa van een gebouw mag op aan- en bijgebouwen maximaal een verdieping worden gerealiseerd mits deze gelegen is op een afstand van meer dan 5 meter van de ramen van de aldaar aanwezige wooneenheden.

Andere bouwwerken

- l. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen. Een uitzondering hierop betreft de hoogte van erf- of terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. De hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag echter maximaal 1 meter bedragen, indien deze voor de voorgevelbouw grens dan wel in een semi-openbare ruimte wordt geplaatst.

Overige bepalingen

- m. De bouw van andere ondergrondse parkeergarages dan die zijn aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart) is uitsluitend toegestaan:
 - indien de parkeergarage en de hellingbanen worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken, en
 - mits de ingang van deze parkeergarages direct aansluit op de Korreweg, de Nieuwe Ebbingestraat, de Korreweg, de Rodeweg, danwel de Bloemstraat. De bouw van parkeervoorzieningen, in de vorm van garageboxen die direct aan de straatzijde liggen, is niet toegestaan.
- n. In de voor- en de achtergevel van bebouwing mogen geen doorgangen worden gerealiseerd naar de achtergelegen binnenterreinen ten behoeve van de functie parkeren.
- o. Paviljoens en kiosken zijn niet toegestaan.
- p. Bebouwing beneden peil mag, gerekend vanaf peil naar beneden, niet meer bedragen dan 5 meter.

8.5 Vrijstellingen inzake bebouwingsvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6) van het bepaalde in het volgende.
 - a. Artikel 8.4 onder b ten aanzien van geringe overschrijdingen van de (structuurbepalende) bouwgrens ten behoeve van stoepen, toegangen, trappen(huizen), hellingbanen, luifels, bordessen, erkers, galerijen, balkons, alsmede naar de aard vergelijkbare ondergeschikte onderdelen van bouwwerken.
 - b. Artikel 8.4 onder c en f ten aanzien van het aantal bouwlagen in die zin, dat het maximum aantal bouwlagen met 1 mag worden verhoogd en het minimum aantal met 1 mag worden verlaagd ten behoeve van een bijzondere functie-invulling of om een stedenbouwkundig accent te leggen.
 - c. Artikel 8.4.c ten aanzien van het bebouwingspercentage resp. de vloerindex resp. de korrelgrootte, in die zin dat het bebouwingspercentage maximaal met het getal 10 mag worden vermeerderd, resp. de vloerindex met 20% mag worden vermeerderd, resp. het richtgetal voor de korrelgrootte maximaal mag worden verdubbeld of gehalveerd, met dien verstande dat de korrelgrootte de bestaande parcellering niet aantast qua uitstraling.
 - d. Artikel 8.4 onder h ten aanzien van het verwijderen van een ontsluiting naar hogere bouwlagen, indien die hogere bouwlagen in voldoende mate bereikbaar blijven.
 - e. Artikel 8.4. onder m ten aanzien van de parkeervoorzieningen die direct aan de straatzijde grenzen en gelegen zijn aan het Boterdiep, de Bloemstraat, de Nieuwe Ebbingestraat, het Boterdiep, de Singelweg en de Rodeweg. Deze vrijstelling dient terughoudend te worden toegepast in verband met het bepaalde in artikel 6.3.10.
2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6), met name artikel 6.3.

Artikel 9 Bestemming Wegverkeer

9.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor ‘wegverkeer’ zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6):

- a. openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie,
- b.abri's, wachtruimtes,
- c. parkeren,
- d. additionele voorzieningen.

9.2 Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de in artikel 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing conform de bestemming worden opgericht.
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter.

Artikel 10 Bestemming Openbare Ruimte

10.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor ‘openbare ruimte’ zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6):

- a. wegen,
- b. bermstroken,
- c. verkeer te water,
- d. water (met een specifiek ecologische functie),
- c. oeverstroken,
- d. beplantingen,
- e. ondergronds parkeren
- f. sociaal-culturele, recreatieve en sportvoorzieningen
- g. detailhandel
- h. verblijfsruimte
- i. additionele voorzieningen.

10.2 Nadere regeling

- a. Op de in artikel 10.1 genoemde gronden zijn ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen niet toegestaan.
- b. Met betrekking tot de specifiek ecologische functie van het water binnen de bestemming openbare ruimte dient met name de bepaling in artikel 6.3 lid 8 in acht te worden genomen.
- c. Het ondergronds parkeren is uitsluitend toegestaan in de ondergrondse parkeergarages, die zijn aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart).
- d. Het gebruik van bouwwerken ten behoeve van sociaal-culturele voorzieningen, recreatieve en sportvoorzieningen, alsmede detailhandel – niet zijnde foodvestigingen - met een maximum v.v.o. van 200 m² is uitsluitend toegestaan in de zuidelijk gelegen parkeergarage, aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart), mits voldoende ruimte beschikbaar blijft voor het aantal parkeerplaatsen, zoals aangegeven in artikel 6.3.12.

10.3 Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de in artikel 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht, met dien verstande dat steigers niet zijn toegestaan.
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter ten behoeve van de in de doeleindenomschrijving genoemde doeleinden, met dien verstande dat:
een ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart) is toegestaan tot, gerekend vanaf peil naar beneden, maximaal 5 meter.

HOOFDSTUK IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11 Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit plan ten aanzien van:
 - a. bouwwerken, zoals: kiosken,abri's, nutsvoorzieningen, onder- en bovengrondse afvalcontainers en geluidwerende voorzieningen, alsmede naar aard vergelijkbare bouwwerken, met dien verstande dat:
 - de hoogte respectievelijk de oppervlakte ervan maximaal 5 meter respectievelijk 25 m² mag bedragen,
 - kiosken uitsluitend zijn toegestaan in de 'Intensieve openbare ruimte', overeenkomstig kaartbijlage A: de beschrijving-in-hoofdlijnenkaart;
 - b. bouwwerken ten behoeve van kunstobjecten; sport- en speelvoorzieningen; vrijstaande muren/verhogingen; duikers, bruggen, steigers en andere waterbouwkundige constructies, mits:
 - indien deze bouwwerken worden gerealiseerd in de openbare ruimte de afmetingen gerelateerd zijn aan de schaal van de openbare ruimte en de aanliggende bebouwing;
 - indien deze bouwwerken worden gerealiseerd in de semi-openbare ruimte binnen een bouwblok, zij uitsluitend als voorziening ten behoeve van de bewoners van dat bouwblok mogen worden gerealiseerd.
 - c. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 1 meter bedraagt;
 - d. het realiseren van maximaal 1 paviljoen ten behoeve van een horeca-inrichting, met dien verstande dat:
 - deze uitsluitend is toegestaan nabij het Oosterhamrikkanaal in de 'Intensieve openbare ruimte', overeenkomstig kaartbijlage A: de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart;
 - een inhoud van 500 m³ niet wordt overschreden;
 - met name rekening wordt gehouden met de doorzichtigheid, schaal, vormgeving en de overzichtelijkheid in het plangebied;
 - e. voor het innemen van een standplaats als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.
2. Ten aanzien van de toepassing van de vrijstellingen in het eerste lid dient het bepaalde in de Beschrijvingen in hoofdlijnen daaromtrent in acht te worden genomen.

Artikel 12 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemmingen en/of de daarbij behorende voorschriften.
2. Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
 - a. het gebruik van wallenkanten ten behoeve van opslag en het parkeren van voertuigen, zoals motoren, auto's, aanhangers en bakfietsen, tenzij daarvoor van gemeentewege voorzieningen zijn aangebracht,
 - b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een sexinrichting en/of automaten-/amusementshal.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 13 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de vormgeving en de situering van bebouwing met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld, de overgang tussen en de kwaliteit van de openbare en semi-openbare ruimte, de sociale veiligheid, het Beschermd stadsgezicht alsmede de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit.

2. Ten aanzien van de toepassing van de nadere eisen in het eerste lid dient het bepaalde in de Beschrijving in hoofdlijnen daaromtrent in acht te worden genomen.

HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 Overgangsbepalingen

1. **Bouwen**
Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan -behoudens in dit artikellid bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag - mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening-:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft,
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald, tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan,
 - c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.
2. **Gebruik**
Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan -voorzover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik- van kracht wordt, mag worden voortgezet en/ of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daar genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 15 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 12, leden 1 en 2 en artikel 14 lid 2 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften bestemmingsplan 'CiGa' van de gemeente Groningen.

Bijlagen

1. Functiebijlage, inhoudende: adressen met bestaande functies anders dan wonen
2. Lijst van bedrijfstypen
3. Nadere omschrijving horecacodes
4. Parkeernormen
5. Samenvatting
6. Milieu-aspecten
7. Inspraak
8. Vooroverleg

Kaartbijlage A: Beschrijving-in-hoofdpijnenkaart

Kaartbijlage B: Functiekaart

Kaartbijlage C (behorend bij artikel 4)

BIJLAGE 1

Funcielijst, inhoudende: adressen van bestaande functies anders dan wonen

BIJLAGE 2
Lijst van bedrijfstypen

BIJLAGE 3

Nadere omschrijving horecacodes

Nadere omschrijving horecacodes behorend bij artikel 1

Categorie I

6721.2/3	Bar-dancing/ discotheek
6713.2	Automatiek/loketverkoop
6734	Studentensociëteit/ jongerencentrum

Categorie II

6721.1	Café/ eetcafé
6711/6712	Restaurant
6713 m.u.v. 6713.2	Cafeteria/ croissanterie/ broodjeszaak/lunchroom/ konditorei/ shoarmazaak/ crêperie e.d.
6722.2, 6723,6724	IJssalon/ koffie- en theehuis
6725	Seizoenhoreca-bedrijf

Categorie III

6714	Afhaalcentrum/ bezorgdienst
6741 /6742	Hotel / pension

Categorie I

6721.2/3 Bar-Dancing/Discotheek

Een inrichting waarin men zich bedrijfsmatig richt op het geven van gelegenheid tot dansen, al dan niet met livemuziek, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse.

6713.2 Automatiek/Loketverkoop

Een inrichting van waaruit bedrijfsmatig door middel van automaten en/of loketverkoop kleine eetwaren worden verstrekt.

6734 Studentensociëteit/Jongeren centrum (Bijv. Vera, Simplon)

Een inrichting met een sociaal-cultureel doel ten behoeve van jongeren en/of ten behoeve van een studentenvereniging, waarin naast sociaal-culturele activiteiten, al dan niet bedrijfsmatig, alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Categorie II

6721.1 Café/Eetcafé

Een inrichting waarin bedrijfsmatig voor het gebruik ter plaatse alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt, eventueel gepaard gaande met het voor gebruik ter plaatse verstrekken van in dezelfde onderneming bereide en/of opgewarmde maaltijden.

6711/6712 Restaurant

Een inrichting waarin bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse maaltijden, overeenkomstig artikel 1 van het Besluit Vestigingseisen van 29 september 1967 (Stb. 486), worden verstrekt, gepaard gaande met het bedrijfsmatig voor het gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken.

6713 m.u.v. 6713.2 Cafétaria/Croissanterie/Broodjeszaak/Lunchroom/Konditorei/Shoarma-zaak/Crêperie e.d.

Een inrichting waarin bedrijfsmatig kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse en elders dan ter plaatse worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende - en/of alcoholvrije dranken.

6722.2, 6723, 6724 IJssalon/Koffie- en theehuis

Een inrichting waarin bedrijfsmatig ijs en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

6725 Seizoen-horecabedrijf

Een seizoengebonden inrichting waarin alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of eetwaren worden verkocht voor gebruik ter plaatse en/of elders dan ter plaatse.

Categorie III

6714 Afhaalcentrum/Bezorgdienst

Een inrichting waarin bedrijfsmatig maaltijden c.q. kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik elders dan ter plaatse en/of van waaruit maaltijden c.q. kleine eetwaren aan huis worden bezorgd.

6741/6742 Hotel/Pension

Een inrichting waarin aan personen, tegen vergoeding, nachtverblijf gedurende één of meerdere nachten wordt verleend en/of alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

BIJLAGE 4
Parkeernormen

Bepaling parkeercapaciteit parkeergarage

1. Inleiding

In deze bijlage wordt aanvullende informatie gegeven over het parkeren op CiBoGa. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden Circusterrein (300 parkeerplaatsen), Gasfabriekterrein (890 parkeerplaatsen, mede ten behoeve van de toekomstige functies op het Bodenterrein) en Oosterhamrikkade (100 parkeerplaatsen, mogelijk (deels) op maaiveld).

2. Vervanging bestaande parkeergelegenheid

Als gevolg van de ontwikkeling van het plan voor CiBoGa verdwijnt in dit gebied het bestaande parkeren op maaiveld. Deze hoeveelheid zal moeten worden gecompenseerd in de garages, waarbij overigens zij aangetekend dat recent in de nabijheid de Ossenmarktgarage gereed is gekomen met 400 parkeerplaatsen ten behoeve van centrumbezoek.

Op het Circusterrein was voorheen ruimte voor circa 175 auto's. De bezetting van dit terrein was echter zeer laag (circa 30%). Vandaar dat voor het vervangen van dit straatparkeren uitgegaan is van een lager aantal, namelijk 80.

Op het Boterdiep zijn in de huidige situatie circa 130 parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn nagenoeg 100 % bezet. Hoewel er naar gestreefd wordt bij de herprofilering in ieder geval mogelijkheden voor laden en lossen en kortparkeren te handhaven gaan we ervan uit dat dit totale aantal in de garage op het Gasfabriekterrein moet worden gecompenseerd.

Op het Gasfabriekterrein waren tot voor kort 180 plaatsen. Daarvan waren er op een gemiddelde werkdag circa 80 en op een gemiddelde zaterdag circa 120 bezet. Ook deze aantallen zullen moeten worden gecompenseerd in de parkeergarage.

3. Wonen

*Voor de woonfunctie wordt voorzien in een norm van 1 parkeerplaats per 2 woningen. Dat betekent op het Circusterrein $0,5 * 150 = 75$ pp, op het Gasfabriekterrein $0,5 * 610 = 305$ pp en in het deelgebied Oosterhamrikkade $0,5 * 200 = 100$ pp.*

De bezoekers ten behoeve van het wonen maken in beginsel gebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van winkelen en werken. Op gemiddelde werkdagen zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar omdat dan niet alle parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelen benut worden. Dit geldt in versterkte mate voor de avonden en zondagen, daar op die momenten ook de parkeerplaatsen ten behoeve van de werkfunctie onbezet zijn. Een kritisch moment is echter de zaterdag op de piekmomenten tussen 13.00 en 16.30 uur. Voor deze periode is bij de cijferopstelling rekening gehouden met 10 % extra parkeerplaatsen ten behoeve van bezoek.

4. Werken

In de parkeergarage op het Gasfabriekterrein wordt voorzien in 260 parkeerplaatsen ten behoeve van werknemers van de RUG

5. Detailhandel

In het algemeen geldt voor het bepalen van de parkeerbehoefte ten aanzien van de detailhandelsvoorzieningen dat de gepresenteerde cijfers een op dit moment zo goed mogelijke inschatting betreffen. Een definitief beeld ontstaat als meer bekend is over de aard van de nieuwe winkelvoorzieningen.

Op het Circusterrein wordt voor het winkelen voorzien in 100 parkeerplaatsen, waarvan circa 50 à 75 ten behoeve van uitbreiding van het winkelareaal. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen voor de winkelvoorzieningen op de kop Korreweg, waarvoor ons immers een verbetering van de kwaliteit en de bereikbaarheid voor ogen staat.

Op het Boterdiep (Gasfabriekterrein) is sprake van zogenaamd bronpunt-parkeren. Dit bronpunt functioneert voor de Binnenstad, de winkelvoorzieningen aan het Boterdiep en Nieuwe Ebbingestraat en de GDV. Bij het beschouwen van de parkeerbalans voor het winkelen wordt onderscheid gemaakt in een gemiddelde werkdagsituatie en de situatie op koopavonden en zaterdag. Totaal wordt de extra behoefte becijferd op 160 parkeerplaatsen op een werkdag en op 350 parkeerplaatsen op zaterdag. Daarmee komt de totale openbare parkeercapaciteit ten behoeve van het winkelen (dus inclusief de vervangingsbehoefte) op werkdagen op 370 en op de koopavonden en zaterdag op 600 parkeerplaatsen.

6. Resumé

Op het Circusterrein bedraagt de maximale parkeerbehoefte (op zaterdag) 255 plaatsen (80 vervanging maaiveldparkeren, 75 t.b.v. wonen, 100 t.b.v. winkels). De capaciteit van de garage bedraagt 300 plaatsen. Dat betekent dat 45 plaatsen beschikbaar zijn ten behoeve van de woningen op het Gasfabriekterrein.

Op het Gasfabriekterrein bedraagt de parkeerbehoefte 890 plaatsen. Deze is als volgt samengesteld: op werkdagen, $305 - 45 = 260$ wonen, 260 werken (RUG/Bodenterrein), 370 bronpunt/GDV (incl. 210 vervanging maaiveldparkeren). Op zaterdag: 260 wonen, 30 bezoek, 600 bronpunt (incl. 250 vervanging maaiveldparkeren). De capaciteit van de garage is in overeenstemming met de behoefte van 890 plaatsen.

Op de Oosterhamrikkade komen 100 plaatsen t.b.v. het wonen en geen vervanging van het maaiveldparkeren omdat we ervan uitgaan dat dit parkeren deels plaatsvindt t.b.v. de nu aanwezige functies die zullen verdwijnen en deels bestaat uit ongewenst langparkeren door forenzen, hetgeen na invoering van het systeem van belanghebbendenparkeren niet meer zal plaatsvinden.

BIJLAGE 5
Samenvatting

Inleiding

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan CiGa wordt gevormd door het Circus- en Gasfabriekterrein, twee aan elkaar grenzende gebieden aan de noordostrand van de Groninger binnenstad. De naam CiGa is opgebouwd uit de twee beginletters van beide terreinen.

De plangrenzen zijn: de kop van de Bedumerweg, de Rodeweg, de Korreweg, de Singelweg, de Oosterhamrikkade noordzijde, het Oosterhamrikkanaal, de Bloemsingel, de Bloemstraat, het (gedempte) Boterdiep en de Nieuwe Ebbingestraat.

Het plangebied maakt deel uit van de voormalige vestinggordel van Groningen. Na de slechting van de wallen, ruim 100 jaar geleden, was het een brede, onbebouwde zone, waarin de gasfabriek lag. Het gebied is nooit tot ontwikkeling gekomen. Daarin komt nu verandering.

De gemeente Groningen wil de beschikbare ruimte binnen haar stadsgrenzen optimaal benutten. Het CiGaterrein vertegenwoordigt, samen met het naastgelegen Bodenterrein, de laatste grote binnenstedelijke uitlegmogelijkheid in Groningen. In het kader van het woningbouwprogramma en het VINEX-beleid ('compacte stad') is daaraan grote behoefte. CiGa ligt dichtbij het centrum; wonen, werken en ontspannen is op een steenworp afstand te vinden. De milieukwaliteit is – los van de bodemvervuiling – goed. Er is nauwelijks verkeersoverlast of geluidhinder, en het Noorderplantsoen, de 'groene long' van de binnenstad, ligt om de hoek. Momenteel wordt gewerkt aan de bodemsanering.

Totstandkoming van het voorliggend plan

Voor het Circus-, Boden- en Gasfabriekterrein (CiBoGa) is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dat plan bouwt voort op visie en beleidsuitgangspunten, ontwikkeld in de Structuurplannen van 1987 en 1995 en een aantal voorbeeldplannen, projecten en experimenten. Met het oog op een breed draagvlak (bij marktpartijen, bevolking en andere overheden) en op een kwalitatief goed plan is een zgn. open planprocedure gevolgd aan de hand van het 'Scenario' (zie paragraaf 1.2).

Het bestemmingsplan CiGa dat als planologische basis dient voor de voorgestane ontwikkelingen, en dat met ingang van 29 juni 2000 gedurende 4 weken tervisie is gelegd, bouwt voort op het stedenbouwkundig plan CiBoGa.

Echter, het Bodenterrein is uit het plangebied van het tervisie gelegde plan gehouden. De reden is, dat ten tijde van de inspraak op het stedenbouwkundig plan de ruimtebehoefte van het AZG en de RUG fors toegenomen bleek te zijn. Sindsdien is er door gemeente, AZG en RUG hard gewerkt om die extra vraag op een stedenbouwkundig goede wijze in te passen op het Bodenterrein. Die inpassing was bij het opstellen van het bestemmingsplan nog niet voldoende uitgekristalliseerd.

Op grond van voortschrijdend inzicht, in samenspraak met de ontwikkelaars en op basis van de reacties tijdens het vooroverleg en de tervisielegging is een groot aantal ondergeschikte wijzigingen wenselijk. Dit leidt ertoe dat hernieuwde (eerste) tervisielegging van het plan gewenst is. Door de hernieuwde tervisielegging wordt de burger in de gelegenheid gesteld het gewijzigde plan op zijn merites te beoordelen, en zondig zienswijzen kenbaar te maken aan de raad.

Degenen die eerder hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, c.q. het Ondernemersplatform CiBoGa (overwegend positief over het plan), Horas Beheer B.V. en de heer en mevrouw Jager- Loonstra wordt schriftelijk de mogelijkheid geboden hun eerder ingediende zienswijzen desgewenst te handhaven.

De stedenbouwkundige visie is in het voorliggend bestemmingsplan onverkort gehandhaafd.

De wijzigingen ten opzichte van de versie die met ingang van 29 juni 2000 tervisie is gelegd, zijn in hoofdzaak de volgende:

- Uit de algemene toelichting is het onderwerp 'Bodenterrein' zoveel mogelijk geschrapt (uit voorschriften en kaarten was dit reeds gebeurd). Hierdoor wordt duidelijk, dat het voorliggend plan door de interne en externe samenhang en door de heldere plangrenzen voor vrijwel het hele gebied, ook zonder het Bodenterrein, een afgerond geheel vormt. Het betekent geen fundamentele wijziging van het bestemmingsplan: het Bodenterrein kwam in de eerder tervisie gelegde versie al

- niet meer voor in de voorschriften en op de plankaart.
- In de voorschriften en op de plankaart met kaartbijlagen is tot nog toe de nadruk gelegd op het te realiseren van de ambities voor herinvulling van het Circus- en Gasfabriekterrein. Echter, door concentratie op het te bereiken ambitieniveau - en de daarmee samenhangende complexiteit - is met name de functionele regeling voor functies in het bestaande gebied onvoldoende belicht; deze omissie is in het voorliggend plan verholpen (zie plankaart: begrenzing van de bestemming Stadscentrum: de erven rondom de bestaande bouwblokken zijn voorzien van dezelfde bestemming als het bouwblok zelf, en zie de voorschriften de artikelen 7 en 8: per functie, in plaats van in het algemeen, is de gewenste situering aangegeven). De eerder voorgestelde ambities uit het stedenbouwkundig plan blijven gehandhaafd.
 - In overleg met de projectontwikkelaars en op grond van voortschrijdend inzicht is een grotere detaillering opgenomen: met name de vorm van enkele bouwblokken (schotsen) is in geringe mate gewijzigd, de overbouwingen bij recht in plaats van bij vrijstelling opgenomen (rechtszekerheid), de zichtrelaties enigszins gedraaid, de plek van een gewenst paviljoen nauwkeurig bepaald (nabij het Oosterhamrikkanaal).
 - Tot slot zijn redactionele /presentatietechnische wijzigingen aangebracht in zowel de plankaart als in de planvoorschriften/ toelichting. Een aantal onnauwkeurigheden (met name verwijzing naar artikelen in de juridische toelichting) is verbeterd.

Stedenbouwkundige opzet

Bestaande situatie

Het gebied zal een verbinding vormen tussen de binnenstad en de eerste uitlegwijken van Groningen die zich bevinden rond de 'schil' om het stadscentrum. De verbinding wordt gelegd door middel van een fijnmazig netwerk van straten en open ruimte. Aan de historische gelaagdheid van het gebied wordt aandacht geschonken: zo zijn de monumenten aangegeven op de plankaart, evenals het gebied, dat aangewezen is als Beschermd stadsgezicht; de vestingwallen en de Berlage-as komen terug in het plan.

Door zijn ligging tegen de binnenstad en het AZG-terrein ligt het op loopafstand van circa 15.000 hoogwaardige arbeidsplaatsen. Verder is het goed ontsloten door openbaar vervoer.

Ambities

Voor het stedenbouwkundig plan hebben vier belangrijke uitgangspunten/ambities de leidraad gevormd waarlangs het plan ontwikkeld is;

- er moet een impuls van de ontwikkeling uitgaan naar de omringende woonwijken en de binnenstad;
 - handhaving en versterking van de goede milieukwaliteit op en rondom het terrein;
 - het reduceren van gemotoriseerd verkeer, onder andere door het werken aan huis te stimuleren;
 - bouwen in een hoge dichtheid terwijl er nieuwe woonvormen/woonmilieus ontwikkeld worden
- Deze ambities vertonen een samenhang die in de uitwerking van het plan duidelijk wordt.

Functionele structuur

Uitgangspunt van het plan is een bij uitstek stedelijke ontwikkeling geweest, waarbij een hoge dichtheid en functiemenging de belangrijkste randvoorwaarden zijn. Het structuurplan geeft als aanwijzing voor het gebied intensivering aan.

De functionele hoofdstructuur is als volgt:

- * Binnen het plangebied vindt een intensivering van het gebruik plaats door toevoeging van met name eigentijds en stedelijk wonen, (grootschalige) detailhandel en parkeergarages, alsmede sociaal-culturele functies en kleinschalige horeca.
- * Aan het Boterdiep wordt een bronpunt (grootschalige detailhandel + parkeergarage) geprojecteerd, dat tevens een functie heeft als 'aanlooproute' voor voetgangers.
- * De Rodeweg wordt onderdeel van de noordelijke aanrijroute voor de binnenstad en tevens ontsluitingsweg voor het CiGa-terrein.

- * Binnen het plangebied zullen 2 hoofdfietsroutes worden gerealiseerd.
- * Functiemenging binnen het plangebied wordt essentieel geacht vanwege de stedelijke uitstraling van het gebied, mits het geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat en de sociale veiligheid binnen het plangebied.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plan wordt bepaald door:

- de voortzetting van het binnenstedelijk weefsel in de vorm van een nieuwe bouwblokstructuur (de ‘schotsen’) met een hoge bebouwingsdichtheid;
- de fijnmazigheid van het patroon van straten en openbare ruimten, waardoor het gebied goed doordringbaar is en er nieuwe verbindingen met aangrenzende gebieden ontstaan;
- het ‘groene’ landschap: een nieuw type openbare en semi-openbare (‘parochiale’) ruimte, mogelijk gemaakt door het autovrije maaiveld binnen de randen en de schotsenstructuur.

Er bestaat een belangrijke wisselwerking tussen de ambities en de gekozen ruimtelijke structuur. Omdat het maaiveld autovrij is, kan er in hoge dichtheden gebouwd worden met behoud van een kwalitatief uitstekende openbare ruimte. De schotsenstructuur geeft een andere, gevarieerde oriëntatie op de openbare ruimte met name door het ontstaan van de zgn. parochiale (c.q.: semi-openbare) ruimtes. Deze binnenterreinen die meer of minder openbaar zijn, spelen een rol in de beleving van de openbare ruimte. Met name deze extra, gelaagde ruimtebeleving voegt een extra dimensie toe. De hoofdstructuur is in het plan nader uitgewerkt.

Verkeer

Het plan stuurt aan op een optimaal samenspel tussen ruimtelijke inrichting en het verkeer- en vervoersbeleid. Voor CiGa wordt een verkeerssituatie voorgesteld, die niet alleen voordelen biedt aan de locatie zelf, maar ook aan de gehele stad. De ligging en omstandigheden van de locatie geven daartoe aanleiding:

- De locatie schept, door de binnenstedelijke situering, condities voor nieuwe woonvormen, voor werken aan huis en voor een eigentijds gebruik van de stedelijke ruimte.
- De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van grote binnenstedelijke werklocaties en stedelijke voorzieningen, wat gunstig is voor het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer.
- De locatie is goed ontsloten door het openbaar vervoer, via twee belangrijke hoogwaardige openbaar vervoerassen aan weerszijden van het plangebied.
- Het plangebied wordt door twee hoofdfietsroutes doorsneden.
- De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de auto-invalsroutes vanaf de ringweg,
- De noodzakelijke werkzaamheden ten behoeve van de bodemsanering bieden de mogelijkheid het parkeren geheel ondergronds te brengen en het maaiveld autovrij te maken.

Vooral de voordelen van de goede ontsluiting voor alle vervoerssoorten en de nabijheid van grote werklocaties geven aanleiding tot het uitwerken van het nieuwe gebied tot een – met uitzondering van de randen – autovrije woonbuurt met een veel lagere parkeernorm (0,5) dan gebruikelijk is. Bovendien vindt hier al het parkeren ondergronds plaats.

Het CiGa-terrein wordt in het noordwesten ontsloten door de “noordelijke aanrijroute” Boterdiep-Bedumerweg, die in het noordelijk deel van de stad de verbinding tussen de ringweg en de diepenring rond de binnenstad vormt. Er komt geen doorgaande autoverbinding door het plangebied: de Bloemsingel wordt aan het autoverkeer onttrokken.

Het Boterdiep is een bronpunt voor de binnenstad, een aanlandingspunt voor bezoekers van het winkelcircuit van de binnenstad. Het bronpunt omvat een parkeergarage en grootschalige detailhandel.

Om de binnenstad goed bereikbaar te houden voor zowel auto als openbaar vervoer moeten – volgens het structuurplan De Stad van Straks en de verkeersnota De Bereikbare Stad Leefbaar – knelpunten in de aanrijroutes worden opgelost. Ter hoogte van het plangebied CiGa doet zich reeds jarenlang zo’n knelpunt voor, dat vraagt om een structurele verbetering. Na onderzoek van een groot aantal varianten is ervoor gekozen om de Rodeweg op te nemen in de noordelijke aanrijroute. In de gekozen variant

rijdt het verkeer stadinwaarts via de bestaande route Bedumerweg-Nieuwe Ebbingestraat-Boterdiep en staduitwaarts vanaf het Boterdiep via een te reconstrueren Rodeweg richting Bedumerweg.

Plankaart en voorschriften

De kern van het bestemmingsplan als juridisch instrument wordt gevormd door de plankaart en de voorschriften. De juridische toelichting verduidelijkt waar nodig de voorschriften.

Aangezien de stedenbouwkundige visie voor dit gebied reeds uitgekristalliseerd is, is gekozen voor een globaal eindplan (artikel 10 WRO): het geeft een direct bouwrecht.

Van de voorschriften vormen de hoofdstukken II en III het hart.

Hoofdstuk II bevat de Beschrijving in hoofdlijnen: de wijze waarop de toegekende bestemmingen worden nagestreefd. In de Beschrijvingen in hoofdlijnen zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten verwoord. De Beschrijving in hoofdlijnen biedt tevens een kader voor vrijstellingen, nadere eisen en de welstandstoetsing.

Hoofdstuk III bevat de bestemmingen met per bestemming de beheers- en ontwikkelingsregeling. Het plan onderscheidt vier bestemmingen, te weten stadswoonwijk, stadscentrum, wegverkeer en openbare ruimte. De bestemming stadscentrum is in 3 gebieden verdeeld met een functiekenmerk om het multifunctionele karakter te beschermen en de onderlinge verhouding van de functies te regelen.

Gebied I omvat de Rodeweg, het Boterdiep, de Bloemstraat en de Nieuwe Ebbingestraat met als kenmerk aanrij- en aanlooproute, gebied II omvat het bronpunt aan het Boterdiep en gebied III het buurtwinkelcentrum aan de Korreweg.

Milieuaspecten en ecologie

Binnen de gemeente Groningen is het principe van de compacte stad uitgangspunt van het milieu- en ruimtelijk beleid. Dit beleid staat voor een concentratie van stedelijke functies waardoor op regionaal niveau het milieu gunstig wordt beïnvloed. Het leidt tot minder ruimtebeslag en minder mobiliteit. De keerzijde is, dat de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving door de concentratie van stedelijke functies, plaatselijk onder druk kan komen te staan. Kortom de ‘paradox van de compacte stad’.

Het CiGa-terrein is opgezet rond de uitgangspunten van de compacte stad. In het kader van de Experimentenwet Stad en Milieu is onderzocht hoe met de paradox van de compacte stad kan worden omgegaan, toegespitst op de noordelijke aanrijroute. Een experimentele afwijking van de milieuwetgeving bleek niet nodig: binnen het kader van de Wet geluidhinder is de noordelijke aanrijroute te verwezenlijken.

De bodemvervuiling op het Circusterrein is gesaneerd; aan het Bodenterrein achter de panden aan het Boterdiep wordt gewerkt. Om de kosten te drukken wordt er functiegericht gesaneerd: de wijze van saneren wordt afgestemd op de bovengrondse functies. Voor wat betreft overige milieu-aspecten is de milieukwaliteit van het plangebied goed, zeker voor een binnenstedelijke locatie.

CiGa vormt in de stedelijk ecologische structuur een belangrijke verbindingsschakel tussen het Noorderplantsoen en het Oosterhamriktracé. De groenstructuur speelt een belangrijke rol voor de meer ‘mobiele’ soorten. Meer nog dan het groen is echter het water hier de drager van de ecologie.

BIJLAGE 6
Milieu-aspecten

BIJLAGE 7
Inspraak

BIJLAGE 8
Vooroverleg

