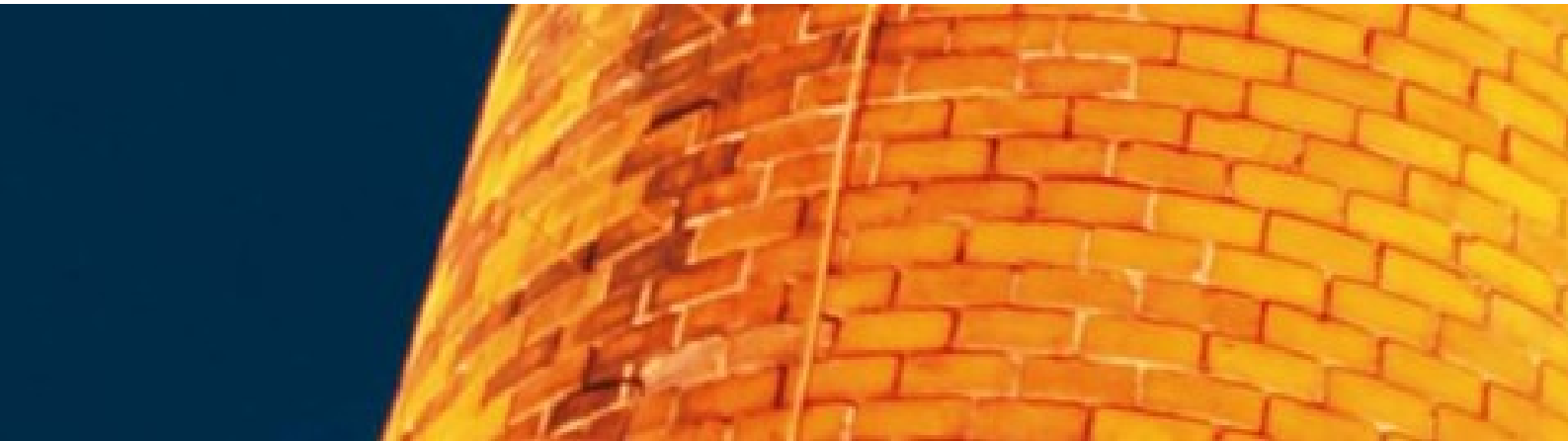




Bestemmen of niet Bestemmen?, dat is de vraag

Een bestemmingsplan voor
het Gasfabriekterrein
in Groningen (2012)



Bachelorproject
Quinten Dengerink, s1782304
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen
Begeleider: Gerard Heins
Juni 2012

Inhoudsopgave

Inleiding-----	3
Hoofdstuk 1 - Introductie-----	4
1.1 - Doel-----	4
1.3 - Methodologie-----	4
1.4 – Introductie Locatie-----	4
Hoofdstuk 2 - Type Bestemmingsplan-----	6
2.1 - Verschillende plantypes-----	6
2.2 - De context-----	9
2.3 – Conclusie: Keuze plantype-----	9
Hoofdstuk 3 – Planningsprincipes-----	10
3.1 – Rol van de architect-----	10
Hoofdstuk 4 – De Context-----	12
4.1 – Maatschappelijk kader-----	12
4.2 – Politiek-bestuurlijk kader-----	13
4.3 – Juridisch Kader-----	14
Hoofdstuk 5 – Historische en stedenbouwkundige waarden-----	15
5.1. Het plangebied-----	15
5.2. De omgeving-----	18
Hoofdstuk 6 – Verkeer & Vervoer-----	20
Hoofdstuk 7 – Natuur & Milieu-----	21
7.1 Ecologie-----	21
7.2 Bodem-----	21
7.3 Water-----	23
Hoofdstuk 8 – Mogelijke Uitwerkingen-----	24
8.1 visie 1-----	24
8.2 visie 2-----	25
8.3 Resultaten ontwerpessie-----	26
Hoofdstuk 9 - Het Bestemmingsplan (De uitwerking)-----	27
9.1 – De Plankaart-----	27
9.2 – De regels-----	27
Bronvermelding-----	35

Inleiding

De planningswereld is in transitie. Oude planningsmodellen blijken niet meer te werken. Het maken van een gedetailleerd plan en dit implementeren in een bestemmingsplan (het zogenaamde blauwdrukplan) werkt niet meer in de huidige maatschappij. (de Roo & Voogd, 2007) Een maatschappij waarin investeerders voorzichtig zijn en grote projecten over het algemeen worden gemeden (Timmer, 2012; Kooistra & Maas, 2012). Een maatschappij waarin de toekomst onduidelijk is. Voorzichtige planning is gewenst, maar hoe is dit te realiseren en hoe is dit een bestemmingsplan toe te passen?



Afbeelding 1 - Het plangebied: Gasfabriekterrein
(bron ondergrond: Google Maps)

Om deze discussie te visualiseren is als casus het Gasfabriekterrein te Groningen genomen. Dit is het gebied waar voorheen de gasfabriek heeft gestaan en is een onderdeel van het gebied dat men in de volksmond het CiBoGa-terrein (een samentrekking van de voormalige functies van Circusterrein, Bodenterrein en Gasfabriekterrein) wordt genoemd. Voor dit lege gebied midden in de stad Groningen, was een grote ontwikkeling gepland, met hoge dichtheden en hoge investeringen. De grote parkeergarage is gebouwd

en enkele appartementencomplexen zijn gerealiseerd. Maar toen kwam de economische crisis trokken de investeerder zich terug. Zo staat er nu een half bebouwd gebied dat worstelt met de oude planningsmodellen. De oude, vertrouwde blauwdrukplanning blijkt niet meer te werken en daarom is het zoeken naar een nieuwe planningsvorm noodzakelijk. In dit onderzoek zal er worden gezocht naar deze nieuwe planningsvorm en hoe deze het beste toegepast kan worden.

Voor dit onderzoek zal eerst gekeken worden naar de verschillende bestemmingsplannen die mogelijk zijn, ongeacht wel gebied. Aansluitend op dit theoretisch kader zal er een korte analyse worden gegeven van de huidige en verwachte maatschappelijke situatie met betrekking tot ruimtelijke inrichting.

Vervolgens zal het gebied behandeld worden. Wat is er op dit moment aanwezig in het plangebied en welke restricties zijn er op dit gebied van toepassing? Daarnaast zal er gekeken worden naar de kenmerken van de omgeving, de omliggende wijken. Uit deze gebieds- en omgevingskenmerken zullen vervolgens elementen gedestilleerd worden die moeten terugkomen in het uiteindelijke plan. Om het overzichtelijk te houden zijn de belangrijkste bevindingen in tekstblokken geplaatst, zodat de belangrijkste bevindingen gemakkelijk terug te vinden zijn

Uiteindelijk zal er gekeken worden op welke manier, en in welke mate deze elementen in het bestemmingsplan moeten worden toegepast en welke vorm van een bestemmingsplan het meest geschikt is voor dit gebied. Dit samenvoegend, zal er uiteindelijk het definitieve voorstel voor het bestemmingsplan voor het Gasfabriekterrein gepresenteerd kunnen worden.

Hoofdstuk 1 - Introductie

1.1 - Doel

De belangrijkste vraag die in dit onderzoek zal worden onderzocht is wat het meest geschikte bestemmingsplan is voor het Gasfabriekterrein in Groningen.

1.3 - Methodologie

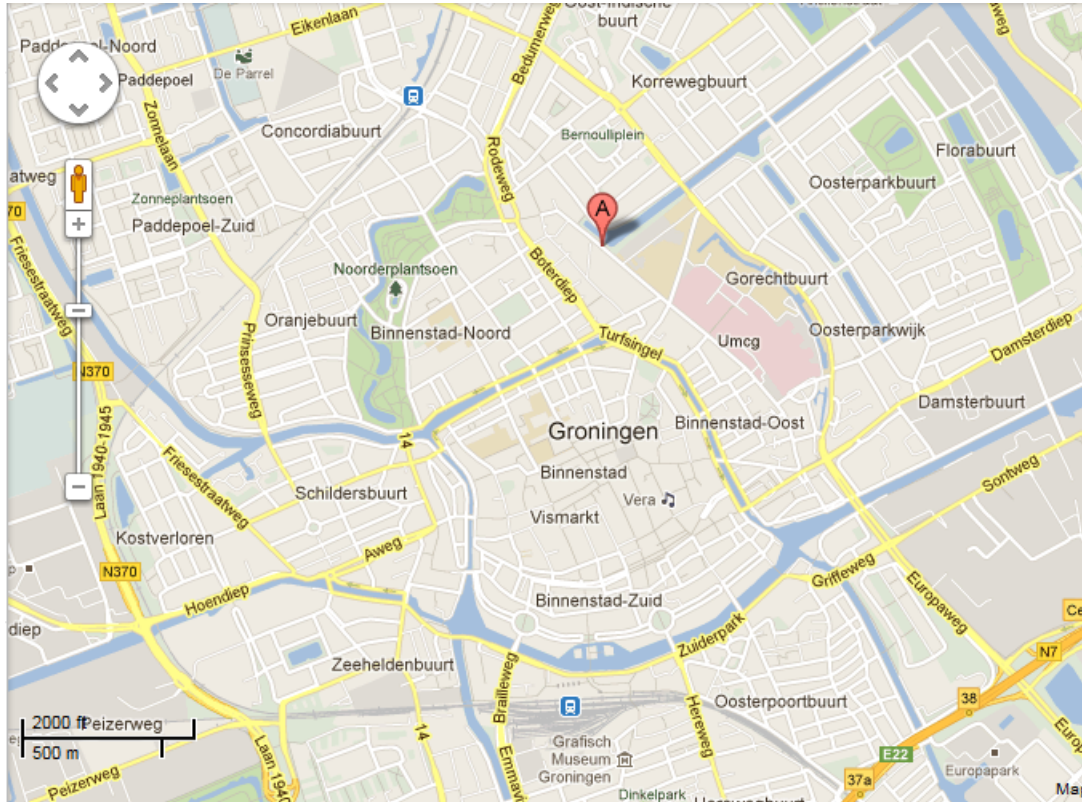
Het onderzoek zal bestaan uit een ruimtelijke analyse en een onderzoek naar het juridisch en bestuurlijk kader van het gebied. De ruimtelijke analyse zal plaatsvinden door de observatie van de onderzoeker zelf en door analyse van beleidsmateriaal over het gebied.

De juridische en bestuurlijke analyse zal eveneens door de onderzoeker zelf worden uitgevoerd door middel van literatuurstudie. Dit onderdeel van het onderzoek zal goed gedaan kunnen worden door de onderzoeker, aangezien het hier gaat om een inventarisatie van de huidige regelgeving en restricties. De methode van literatuurstudie is dus voor de juridische analyse erg geschikt.

1.4 – Introductie Locatie

1.4.1. Ligging

Het Gasfabriekterrein ligt nabij het centrum, tussen de Turfsingel en Oosterhamrikkanaal. Het plangebied wordt begrensd door de bebouwing in het noorden, het Oosterhamrikkanaal en de Bloemsingel in het oosten, de Bloemstraat in het zuiden en het Boterdiep in het westen. Ten noorden van het gebied bevindt zich een winkelcentrum. Ten zuidoosten het ziekenhuis UMCG.



Afbeelding 2 – Ligging Gasfabriekterrein (bron: Google Maps)

1.4.2. historie locatie

Het Gasfabriekterrein is, zoals de naam al te kennen geeft, de locatie geweest van een kolengasfabriek. Dit was van 1854 tot en met de jaren '60/'70 van de 20^e eeuw. Daarnaast is het terrein echter ook gebruikt door een Elektriciteitscentrale, een scheikundig laboratorium, vele pakhuizen en kleine bedrijvigheid. Van deze levendige historie zijn nog enkele gebouwen behouden gebleven, waarvan een groot deel op de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst staat. Daarnaast zijn eveneens in de ruimtelijke structuur van het gebied de ruimtelijke contouren van de voormalige vestingwallen en bijbehorende vestinggracht te vinden. Deze historie is van groot belang voor de identiteit van het Gasfabriekterrein. Hier zal dan ook uitgebreider op worden ingegaan in hoofdstuk 3.3.2.1.

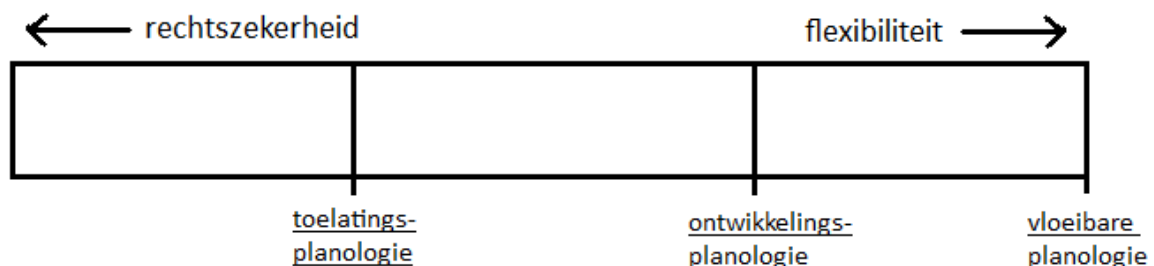
Hoofdstuk 2 - Type Bestemmingsplan

De centrale vraag in dit hoofdstuk is wat voor een type bestemmingsplan gewenst is. Hierbij zal met name de mate van flexibiliteit bediscussieerd worden. Eerst zullen er verschillende types behandeld worden, waarna deze in conceptueel model worden geplaatst. Met dit model is het mogelijk om te kijken wat de verschillende mogelijkheden zijn. Vervolgens zal er worden gekeken naar de juridische situatie (wat moet er in) en de economische situatie en de visie van de gemeente (wat wil men er in). Op deze manier kan uiteindelijk bepaald worden welk type bestemmingsplan vandaag de dag het meest geschikt is voor het Gasfabriekterrein in Groningen.

2.1 - Verschillende plantypes

Van Toelatingsplanologie via Ontwikkelingsplanologie naar Vloeibare planologie Een discussie over het ontwerp van een bestemmingsplan

Al jaren woedt er de discussie tussen toelatingsplanologie en de ontwikkelingsplanologie. Twee tegenstellingen die volgens velen (zie o.a. Needham (2003) en Dammers et al (2004)) de enige mogelijkheden zijn waarbinnen men de huidige ruimtelijke planning bedrijft en zou kunnen bedrijven. In dit theoretisch kader stel ik echter dat er nog een derde, nieuwe vorm van planologie is waarin men de ruimtelijke ordening kan bedrijven. Een vorm van planologie die ik voor dit kader "vloeibare planologie" is genoemd. In plaats van de duale keuze wordt er een maatstaf van flexibiliteit voorgesteld (zie afb. 3), waarop men de mate van flexibiliteit van bestemmingsplan kan aangeven. Hierbij is vloeibare planologie de meest flexibele vorm. De ontwikkelingsplanologie is hierbij iets minder flexibel en de toelatingsplanologie biedt nog meer rechtszekerheid.



Afbeelding 3 – De meetlat van Flexibiliteit

Aangezien de drie termen uiteraard complexer zijn dan de hiervoor voorgestelde meetlat van flexibiliteit, zal er nu verder op deze termen (toelatingsplanologie, ontwikkelingsplanologie en vloeibare planologie) in worden gegaan.

Allereerst de toelatingsplanologie, de meest rechtszekere variant van de drie. Deze benadering wordt veelal gezien als een aanpak die in de jaren '70 werd gebruikt en inmiddels achterhaald en niet meer bruikbaar is. Toch pleiten enkelen, waaronder Barry Needham in zijn artikel (Needham, 2003) voor een herwaardering van het principe van toelatingsplanologie. De toelatingsplanologie is namelijk volgens hem nog steeds van belang in de huidige ruimtelijke ordening.

Needham beschouwt de volgende uitspraak van Staf Depla¹ als leidend voor zijn artikel:

"Ontwikkelingsplanologie blijkt alleen te werken dankzij het raamwerk van enkele eenvoudige maar harde toelatingsplanologieregels"

Hierbij omschrijft Needham toelatingsplanologie als wanneer een overheidsinstantie een ruimtelijke plan maakt dat "de meest gewenste ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied weergeeft" of een plan met bestemmingen "die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend" Het initiatief ligt vervolgens bij anderen, die een bouwaanvraag kunnen indienen. Als deze bouwaanvraag conform het ruimtelijk plan is, zal het initiatief worden toegelaten, anders niet.

Volgens Needham is er sprake van ontwikkelingsplanologie als een overheidsinstantie in samenwerking met andere partijen een plan realiseren, vaak inclusief een gezamenlijk financieringsplan.

De voordelen van toelatingsplanologie zijn volgens Needham (Needham,2003), het afhouden van door de gemeenschap ongewenste ontwikkelingen, duidelijkheid van de mogelijkheden en beperkingen, regels die uniform zijn (iedereen moet zich aan dezelfde regels houden, de kans op voorkeursposities geregeld in achterkamertjes wordt hierdoor uitgesloten).

Hij erkent echter ook de nadelen van toelatingsplanologie. Zo kan het bereiken van het resultaat lastig zijn. Een groot project kan nooit van de grond komen als de gemeente na het maken van een bestemmingsplan passief wacht op investeerders. Daarnaast perkt de toelatingsplanologie de creativiteit van de ontwikkelaars in en zorgt het voor minder flexibiliteit wat betreft ruimtelijke interventies.

De voor- en nadelen van ontwikkelingsplanologie zijn volgens Needham het tegenovergestelde van die van toelatingsplanologie. Bij toelatingsplanologie is er ruimte voor creativiteit, het resultaat inclusief financiering kan sneller worden geregeld. Daarentegen bevordert het ondemocratische achterkamertjespolitiek, en kan het voorkomen dat door het hebben van een winst oogmerk de belangen van de burger ondergeschikt raakt.

Volgens Needham zorgt de ontwikkelingsplanologie (met destijds als belangrijkste instrument de artikel 19-procedure) voor verrommeling van het landschap. De burger probeert deze verrommeling tegen te gaan door gebruik te maken van de toelatingsplanologie, echter menigmaal zonder succes. Om deze reden keert de auteur zich tegen de ontwikkelingsplanologie, omdat deze ondemocratische en door de samenleving ongewenste ontwikkelingen bevordert.

Tegenover deze visie van de toelatingsplanologie staat de visie van ontwikkelingsplanologie. Een planologievorm, waarbij de ontwikkelaars meer ruimte krijgen om zo in te kunnen spelen op de veranderingen van de samenleving. In een artikel van Dammers et al. (Dammers et al., 2004) worden de na- en vooral voordelen van deze planologie benadering uitgebreid besproken.

Dammers et al. gebruiken dezelfde definities en bespreken dezelfde voor- en nadelen van ontwikkelingsplanologie en toelatingsplanologie als Needham. Hieraan voegen ze echter toe dat toelatingsplanologie niet tegemoet komt aan de hoge maatschappelijke dynamiek van de netwerksamenleving, die zichtbaar op economisch, technologisch, sociaal-cultureel en internationaal vlak. Termen als telewerken, economische crisis, vergrijzing en de opkomst van internet zijn enkele veranderingen die al aan de gang zijn, maar waar de huidige ruimtelijke ordening nog niet op heeft ingespeeld. Dit komt doordat gemeenten niet altijd adequaat kunnen sturen, omdat ze niet de beschikking hebben over geschikte beleidsinstrumenten voor ontwikkelingsplanologie. Daarnaast is er op dit moment sprake van teveel plannen waar rekening mee moet worden gehouden, waardoor de flexibiliteit nog meer wordt ingeperkt. Een ander nadeel van toelatingsplanologie is vaak de handhaving. Handhaving is arbeidsintensief en hier zijn vaak niet de middelen voor. De beoogde plannen (gemaakt met toelatingsplanologische principes) kunnen daardoor vaak niet voldoende in stand worden gehouden. Ontwikkelingsplanologie bevat echter vaak ook een effectief handavingscomponent, die vaak aan externen wordt uitbesteed. Om deze reden, en omdat ontwikkelingsplanologie door zijn hogere flexibiliteit beter kan omgaan met de huidige maatschappelijke dynamiek, prefereren de auteurs van Dammers et al. de ontwikkelingsplanologie boven de toelatingsplanologie.

Volgens Dammers et al. is het belangrijk om ontwikkelingsplanologie goed uit te voeren om het te laten slagen. Hiervoor hebben ze naar aanleiding van praktijkonderzoek een lijstje gemaakt met de belangrijkste lessen.

Zo is het belangrijk om te anticiperen op de maatschappelijke dynamiek en moeten hiervoor de voorwaarden worden geschept. Daarnaast moet men de aandacht richten op het realiseren van innovaties. Verder moet men een nieuwe identiteit ontwikkelen voor een gebied. De plannen moeten meer opties open houden en partijen verbinden. De planvorming moet gekoppeld worden aan investeringen. Evenzo moeten de regioën voor de uitvoering gescheiden worden, moeten de juiste mensen worden ingeschakeld en conflicten goed worden gehanteerd. Daarnaast moet het Rijk ontwikkelingsplanologie mogelijk maken. En als laatste moet men weten dat ontwikkelingsplanologie niet in alle situaties toepasbaar is. Zo is het met name toepasbaar bij complexe dynamische ruimtelijke vraagstukken met veel actoren, waarbij de betrokkenen open staan voor nieuwe ideeën. In andere gevallen is een combinatie met toelatingsplanologie aan te raden.

De derde benadering, die van de vloeibare stad (of 'liquid city' in de engelse literatuur), is een relatief nieuwe benadering, die pas de laatste jaren meer bekendheid verwerft. Het idee van de vloeibare stad baseert zich op de theorie van liquid modernity van Zygmunt Bauman die hij in zijn boek 'liquid modernity' (Bauman, 2000) als volgt beschrijft: "*Contemporary cities are the stages or battlegrounds on which global powers and stubbornly local meanings and identities meet, clash, struggle and seek a satisfactory, or just bearable, settlement. It is that confrontation, and not any single factor, that sets in motion and guides the dynamics of the 'liquid modern city'.*"

Volgens dit beeld ontstaat de stad door een oneindige stroom van individuele stappen, die vervolgens zorgen voor de stedelijke dynamiek en de stedelijke structuren.ⁱⁱ Dit idee sluit aan bij het gedachtegoed van de chaos-theorie (welke wordt beschreven in Morgan, 2006), welke stelt dat een organisatie of gemeenschap bestaat uit verschillende systemen van interactie die zowel chaotisch als geordend zijn. Door zijn complexiteit zijn er altijd onverwachte uitkomsten. Uit deze chaos zal echter altijd een soort van structuur ontstaan.

De grote vraag is hoe men met deze stedelijke dynamiek moet omgaan. Zowel Hartman (Hartman, 2008) als Short (Short, 2007) spreekt hierbij over het ontwikkelen zonder een eindbeeld. Volgens Short is de ontwikkeling van een stedelijke regio (in zijn geval de stedelijke regio in het noordoosten van de Verenigde Staten), een onvoorspelbaar proces die het menselijke voorstellingsvermogen te boven gaat en daardoor niet te vatten is in toekomstvisie of ruimtelijk plan.

In de Nederlandse planningspraktijk betekent dit dat een bestemmingsplan, volgens Hartman en Short zo min mogelijk restricties moet bevatten, zo min mogelijk grenzen moet aangeven en misschien zelfs afwezig moet zijn. Op deze manier zou de stad zich organisch kunnen gaan ontwikkelen en beter tot zijn recht komen.

De vraag die gesteld moet worden is welke benadering op dit moment het meest geschikt is voor het Gasfabriekterrein in Groningen. Hierbij zal worden gekeken naar wat er volgens de wet in een bestemmingsplan zou moeten komen en welke marge er binnen deze wet is. Vervolgens zal er bekeken worden wat de economische ruimte is, aangezien deze eveneens de keuze voor het type bestemmingsplan kan beïnvloeden. Nadat er vervolgens is gekeken naar de visie van de Gemeente Groningen op de Ruimtelijke ordening, zal er bepaald worden in hoeverre dit bestemmingsplan flexibel zal zijn en op welke plek op de meetlat van flexibiliteit (afb. 3) dit bestemmingsplan zal moeten komen.

2.2 - De context

2.2.1. economisch

Op dit moment zit de woningmarkt in een crisis. Er is te weinig geld voor nieuwbouw en de kansen op verkoop zijn er klein. Zo meldt de gemeente Groningen in haar laatste structuurvisie:

“De laatste jaren zijn veel minder woningen gebouwd dan afgesproken. Door de lagere economische groei is de vraag naar vooral middeldure en duurdere woningen afgenomen. Dat heeft geleid tot een afwachtende houding bij projectontwikkelaars. Ook de ingewikkelde juridisch-planologische procedures en de snel veranderende behoeften van de consument hebben het bouwtempo vertraagd. Omdat we als gemeente nog relatief weinig grond bezitten, hebben we het stuur steeds minder in handen. De meeste vertraging geldt dan ook voor projecten met ingewikkelde eigendomssituaties (en dus moeizame onderhandelingen).” (Gemeente Groningen, 2009,1)

2.2.2. politiek-bestuurlijk

De gemeente, degene die verantwoordelijk is voor het maken van een bestemmingsplan heeft de volgende visie op de ruimtelijke ordening:

“De rol van de gemeente spitst zich steeds meer toe op het creëren van optimale omstandigheden voor initiatieven en het aanjagen van aanwezige potenties. Regisseren, stimuleren en faciliteren dus, in plaats van sturen. (...) We moeten zorgen voor passende, niet-knellende regelgeving, alternatief geld aanboren en zorgen voor een goede bereikbaarheid en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.” (Gemeente Groningen, 2008)

2.3 – Conclusie: Keuze plantype

Gezien de instabiele situatie van de woningmarkt is het raadzaam om en zo flexibel mogelijk bestemmingsplan te maken. Echter, om te zorgen dat de nieuwe wijk een samenhangend geheel blijft, en er voor te zorgen dat de nieuwe wijk past in zijn omgeving en om te zorgen dat de wijk inspringt op de huidige vraag, is het belangrijk om enkele regels op te stellen wat betreft bouwhoogtes en functieverdeling en alleen de meest essentiële ruimtelijke structuren aan te geven.

Plantype

- **Het bestemmingsplan moet zo flexibel mogelijk zijn. In het bestemmingsplan moeten alleen de essentiële ruimtelijke structuren, de maximale bouwhoogtes en de functieverdeling bepaald worden**

Hoofdstuk 3 – Planningsprincipes

In dit hoofdstuk zal de rol van de architect behandeld worden. Hoe om te gaan met de ruimte die zowel de planoloog als de architect opeisen in het planningsproces. Waar ligt precies de grens tussen deze twee functies? Een oplossing is te vinden in de Franse ruimtelijke planning. Met behulp van een voorbeeld zal deze zogenoemde “ilôt-planning” worden uitgelegd.

3.1 – Rol van de architect

Een onderwerp in de ruimtelijke inrichting dat onderhevig is aan veel debat is de rol van de architect. De architect klaagt dat hij vaak te weinig ruimte heeft om architectuur te bedrijven, door de vele regels van bovenaf. En de planoloog klaagt dat de architect te veel ruimte neemt door gebouwen te plaatsen die geheel los staan van de context en probeert dit “probleem” vervolgens te beperken door het opstellen van verschillende regels. Dit laatste kan ervoor zorgen dat een gebied geheel praktisch ingericht wordt, en daardoor qua uiterlijk oninteressant, of zelfs saai is. Een oplossing voor dit probleem is onder andere te vinden in Frankrijk, bij de herinrichting van het centrum van Saint-Denis (de zogenaamde Zone d’Aménagement Concentré (Z.A.C.) Saint-Denis Basilique). Dit planningsprincipe zullen we nu voor het gemak (Franse) ilôt-planning noemen. Deze herinrichtingslocatie in de banlieue van Parijs toont veel overeenkomsten met het Gasfabriekterrein in Groningen. Zo was de vorige functie al tijden geleden gesloopt (in het geval van Saint-Denis het oude centrum), waren voorgaande plannen nog niet goed van de grond gekomen, was de locatie centraal gelegen en werd in de planning zowel intensieve bebouwing als een nieuw vervoersnetwerk (in Saint-Denis was dit een directe metroverbinding met Parijs, op het Gasfabriekterrein een nieuwe tramverbinding) met elkaar gecombineerd. Ondanks dat er ook, met name culturele, verschillen zijn, waaronder meer erkenning voor architecten en een meer aandacht voor sociale woningbouw van hoge kwaliteit, kan deze ilôt-planning als inspiratie dienen voor de planning van het Gasfabriekterrein. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de informatie van Sodedat 93 (van onbekende publicatiedatum) en Eleb-Harlé et. al. (1993).

Een belangrijk principe van deze ilôt-planning is het opdelen van het gebied in “eilanden” (des ilôts). Elk eiland wordt gezien als een apart project en daarom is voor elk eiland één architect verantwoordelijk. Het voordeel hiervan is dat de ontwikkeling gefaseerd kan verlopen, waardoor het plan ook van start kan gaan als slechts een gedeelte van het project gefinancierd kan worden. Daarnaast voorkomt deze methode dat er een te grote variatie ontstaat op zo’n “eiland”. Daarnaast zijn er voor de façades langs de belangrijke wegen algemene architectonische principes vastgesteld. Met deze basisregels (die in de trant zijn van “gebruik voor 70% van de 1^e verdieping een façade van bogen met een galerij erachter” en worden begeleid met een mogelijke uitwerking van deze basisregel) kan de architect vervolgens variëren. Daarnaast heeft de architect vrij spel aan de zogenaamde “binnenkant” van het terrein, de façades die niet aan een hoofdstraat grenzen. Hierdoor ontstaat er een uniformiteit in het gebied, heeft de architect veel ruimte voor zijn eigen invulling en is er ruimte voor creatieve ontwerpen die samen met de rest een goed geheel vormen.

Om deze redenen is het goed om de hiervoor genoemde principes van ilôt-planning te gebruiken in het planningsproces van het Gasfabriekterrein.

Ilôt-planning

- **Verdeel het gebied in “eilanden”**
- **Maak voor elk “eiland” 1 architect verantwoordelijk**
- **Architectonische basisregels voor de buitenkant van het “eiland”**
- **Vrijheid voor de architect voor de binnenkant van het “eiland”**.

Daarnaast kreeg in het stedenbouwkundig plan het icoon van de wijk en de stad, de Basilique van Saint-Denis, een belangrijke plaats. Vanuit zoveel mogelijk hoeken werden er zichtlijnen vrijgehouden op de Basilique, waardoor deze kathedraal kon blijven bijdragen aan de identiteit van het gebied. Het principe van beeldbepalende elementen zal ook terugkomen in het bestemmingsplan voor het Gasfabriekterrein. In hoofdstuk 3.3.2. zal hier verder op worden ingegaan.

Hoofdstuk 4 – De Context

Nu de vorm van het bestemmingsplan duidelijk is, zal er verder worden ingegaan op de inhoud.

Om te beginnen wordt er gekeken naar de context. Welke woningbehoeftes zijn er in de maatschappij, met name die van Groningen? Welke plannen liggen er al voor het gebied bij de overheid en bij ondernemers? En aan welke regels moet dit bestemmingsplan voldoen? Deze vragen zullen in het volgende hoofdstuk worden beantwoord.

4.1 – Maatschappelijk kader

In dit hoofdstuk zullen de maatschappelijke behoeftes behandeld worden. Hiervoor is de gemeentelijke structuurvisie van 2008 als uitgangspunt genomen. Nadat er is gekeken naar de maatschappelijke behoeftes zal er gekeken worden in welke behoeftes het Gasfabriekterrein het beste kan voorzien.

Volgens deze structuurvisie is er een grote vraag naar goed bereikbare kantoren tot 2.500 m². Volgens de gemeentelijke visie kunnen deze het beste langs de grote verkeersassen ontwikkeld worden. Hieronder vallen bijvoorbeeld het stationsgebied en Westpoort.

Op het gebied van woonvoorzieningen is er met name behoefte aan woningen voor starters en studenten, en in het bijzonder buitenlandse studenten. Voor deze laatste groep wil de RUG en het UMCG meer mogelijkheden bieden. De ambitie is om in 2014 5.000 buitenlandse studenten te verwelkomen, tegenover 2.000 in 2008. Het faciliteren van studentenhuisvesting voor buitenlandse studenten heeft dus een hoge prioriteit. Daarnaast zorgt het aantrekken van (buitenlandse) studenten ervoor dat de stad zich beter kan profileren als 'kennisstad'. Dit zal uiteindelijk meer bedrijven aantrekken, waardoor de werkgelegenheid in Groningen vergroot zal worden (Gemeente Groningen, 2008, p.26).

De totale gemeentelijk woonvraag t/m 2020 is 15.000 woningen (Gemeente Groningen 2008). In totaal was er in 2008 volgens de Gemeenteruimte voor 30.000 woningen. Naar deze getallen moet men echter kritisch kijken. Deze ruimte wordt namelijk voornamelijk gecreëerd door nieuwe wijken aan de rand van de stad en zal vooral gezinnen en mensen met midden en hoge inkomens bedienen. Vanuit de lage inkomens (waaronder met name starters en studenten) zal er daardoor nog steeds een grote onbeantwoorde vraag blijven en heeft het Ebbingekwartier/CiBoGa-terrein zeker potentie om aan deze vraag te voldoen.

Naast een behoefte aan woningen voor starters en studenten is er ook een groeiende behoefte aan woningen voor ouderen. In Groningen wordt naast verjonging, tevens een vergrijzing verwacht. De gemeente wil de ouderen graag de mogelijkheid geven om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Hiervoor achten zij nul-tredenwoningen dichtbij dagelijkse en welzijns-voorzieningen als het meest geschikt.

Het Gasfabriekterrein kan het beste voorzien in de behoefte van studenten- en starterswoningen.

De omgeving kenmerkt zich door sterk aanwezige creatieve sector (zoals de ateliers in het voormalige

scheikundegebouw in het noorden, de thuisbasis van het Noord Nederlands Toneel in het zuiden, cultuur gericht op jongeren (zoals poppodium Simplon), en de nabijheid van universitaire onderwijslocaties (zoals het de medische faculteit en de faculteit van gedragswetenschappen die in het zuiden aan het gebied grenzen). Deze voorzieningen zijn erg

Woningvraag

- **Het Gasfabriekterrein kan het beste voorzien in de behoefte van studenten- en starterswoningen.**

aantrekkelijk voor studenten en daarom is het goed om deze kwaliteit van dit gebied verder te benutten.

4.2 – Politiek-bestuurlijk kader

4.2.1. Visies van de overheid

In deze paragraaf zal er worden gekeken naar wat de visie is van de Gemeente en in hoe deze gemeentelijke visie gebruikt kan worden in het bestemmingsplan van het Gasfabriekterrein. Hiervoor zal er worden gekeken naar de structuurvisie “stad op scherp” die de gemeente in 2008 heeft opgesteld.

In deze structuurvisie geeft de gemeente Groningen aan dat, in het kader van duurzaamheid ze de voorkeur geeft aan een compacte stad. Een compacte stad zal namelijk de natuur in de buitengebieden zo veel ontzien. Het Gasfabriekterrein moet dus zo intensief mogelijk gebruikt worden.

Groningen wil zich tevens meer profileren als (top)sportstad. Extra sportvoorzieningen en meer parken worden daarom door de gemeente gestimuleerd.

Gemeentelijke visie

- **Compacte Stad t.b.v. duurzaamheid**
- **Extra sportvoorzieningen en parken t.b.v. (top)sport**
- **Creatieve voorzieningen zijn welkom op Gasfabriekterrein**

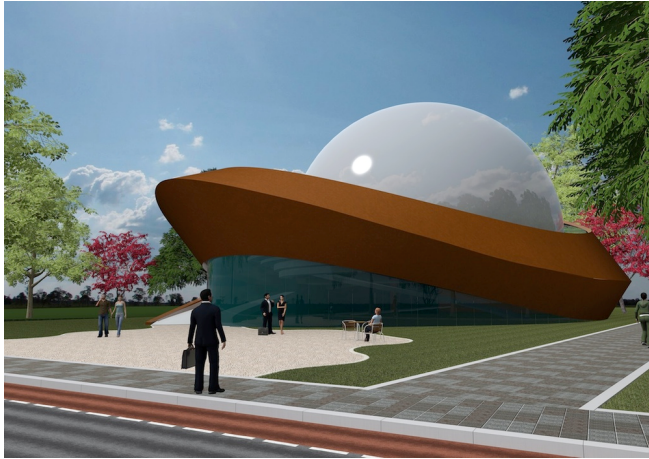
Daarnaast heeft de gemeente Groningen de visie om het Ebbingekwartier (de andere naam voor het Gasfabriekterrein) “te ontwikkelen rond het thema creativiteit” (Gemeente Groningen (2008), p. 49). Dit houdt in dat men creatieve bedrijven en voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur, design en marketing, nieuwe vormen van horeca en bijzondere woningen op deze locatie wil concentreren. In het kader van deze creativiteit zijn er al verschillende projecten ontwikkeld of in ontwikkeling. Allereerst is er het atelier- en containerwoningproject van Open Lab Ebbinge. Het uitgangspunt is om tijdelijke woningen te creëren waar verschillende kunstenaars en creatievelingen ateliers kunnen hebben waar ze naast werken, ook kunnen wonen. De containers zijn in enkele dagen geïnstalleerd en kunnen ook weer binnen enkele dagen worden afgebroken en ergens anders worden opgebouwd. Op dit moment staan er al een aantal containers in het zuidelijk gedeelte van het gebied.

4.2.1. Visies van ondernemers

Naast een gemeentelijke visie is er ook een invulling bedacht door een particulier, Target Holding. Deze organisatie, die een onderdeel is van het Kapteyn-instituut van de Rijksuniversiteit Groningen, is van plan om op het Gasfabriekterrein een InfoVersum te bouwen. Dit is een “dome-theater voor wetenschap, cultuur en kunst”. Er zijn op dit moment verschillende sfeerimpressies, de Gemeente Groningen (Gemeente Groningen, 2010) heeft het plan goedgekeurd en wil het stuk grond voor een symbolische 1 euro aan TargetHolding verkopen. De oplevering wordt in 2013 verwacht. Het object is, gezien de sfeerimpressies in het noordoostelijk deel van het Gasfabriekterrein gepland, aan de kant van het oosthamrikkanaal en de bloemsingel.

Particulier Initiatief

- **Het Infoversum: een dome-theater voor wetenschap, cultuur en kunst.**



Afb. 4 – Het infoversum, zoals deze wordt gevisualiseerd door architectengroep ArchiView (bron: BNA architecten)

4.3 – Juridisch Kader

Voor het maken van een bestemmingsplan zijn de volgende juridische zaken van belang:

- “Volgens artikel 3.1 lid 2 Wro moet de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, binnen een periode van tien jaar opnieuw worden vastgesteld. Wel is er de mogelijkheid (...) dat de gemeenteraad (...) besluit tot een verlenging van tien jaar.” (van Buuren e.a. (2009), p. 37)
- Volgens artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.6 lid 1 uit de Wro en artikel 3.1.2 en 3.1.3 uit de Bro moet een bestemmingsplan bestaan uit (van Buuren e.a. (2009), p.26):
 - o De bestemmingen (mogelijk m.b.v. bestemmingsplankaart)
 - o Voorschriften/beschrijvingen van bestemmingen (incl. doel van bestemming)
 - o Regels
 - o Bijkomende voorschriften(facultatief): uitwerkingsplicht, wijzigingsbevoegdheid, ontheffingsbevoegdheid, bevoegdheid om nadere eisen te stellen

Hoofdstuk 5 – Historische en stedenbouwkundige waarden

Na de context zal er nu worden ingegaan op het gebied zelf. In dit hoofdstuk zullen de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van het plangebied behandeld worden, en zal er worden gekeken naar de zichtlijnen op gebouwen in de omgeving en in hoeverre deze zichtlijnen die door het gebied lopen behouden moeten blijven.

5.1. Het plangebied

Voor de analyse van de stedenbouwkundige waarden in het plangebied zal er eerst een stedenbouwkundige geschiedenis gegeven worden van de afgelopen drie eeuwen (de tijd waarvan tegenwoordig nog resten te vinden zijn). Na deze beknopte weergave van de geschiedenis zal er gekeken worden naar de verschillende monumentale en anderszins beschermde gebouwen en de restricties en kansen die dit met zich meebrengt. Uiteindelijk zal er worden gekeken hoe deze cultuurhistorische elementen een bijdrage kunnen leveren aan het uiteindelijke bestemmingsplan.

Historie

In de 17^e eeuw bevond het huidige Gasfabriekterrein zich aan de rand van de stad. De vestingwallen liepen destijds rond de huidige bloemsingel. De knik in het noordelijk gedeelte van de bloemsingel volgt nog de contouren van de voormalige vestingwal. Volgens het bestemmingsplan uit 2001 is van de voormalige vestingwal nog “de stenen voet onder het maaiveld aanwezig”, ondanks dat de vestingwal (en later ook de vestinggracht) vanaf 1874 zijn gesloopt.

In deze periode werd het Gasfabriekterrein nog gebruikt voor binnenstedelijke bleekvelden, tuinen en akkers. Alleen langs het boterdiep (destijds nog een kanaal voor de aan- en afvoer van koopwaar) staan dan wat huizen en in het noorden, ter hoogte van de straat Jodenkamp, bevond zich een Israëliische begraafplaats die tot 1954 heeft bestaan.



Afb. 5 – Het Gasfabriekterrein in 1933. Met rechtsboven het universiteitsgebouw, in het midden de gasfabriek en middenonder de gebouwen van de elektriciteitscentrale. Aan de rechterkant zijn de resten van de vestinggracht te zien, die ten tijde van de foto nog in gebruik was als verbindingskanaal tussen het Boterdiep en het Damsterdiep. (Gemeente Groningen, 2011)

In 1854 vestigde zich op dit lege terrein de Gasfabriek. Er werden grote productiehallen langs het zuidelijk deel van de huidige langestraat gebouwd en silo's aan het noordelijk deel van de straat om op grote schaal uit steenkool gas te winnen. In het zuidoosten (tussen de langestraat en bloemsingel) bevond zich het voorterrein, dat was ingericht als siertuin, met in het midden het regulatorhuis. De boom in de tuin van Bloemsingel 36 is mogelijk nog een restant van de voormalige siertuin en het regulatorhuis is ook nog intact.

In de jaren daaropvolgend werd het gebied volgebouwd met meerdere gebouwen van de gasfabriek, die zich snel uitbreidde. De woonhuizen aan het Boterdiep en de Bloemsingel werden gesloopt en vervangen door pakhuizen, waardoor er een hevige handel ontstond in dit gebied. Meerdere pakhuizen zijn nog bewaard gebleven, zo is bijvoorbeeld het huidige poppodium Simplon gevestigd in het pand van de voormalige vleesconservenfabriek Geron.

In 1902 ontstond er een behoefte aan een elektriciteitscentrale, welke zich vestigde op het voorterrein van de gasfabriek. Toen de nieuwe elektriciteitscentrale in Helpman in de jaren '30 de centrale op het Gasfabriekterrein verving, werd het oude gebouw alleen gebruikt als kantoorlocatie van de elektriciteitscentrale. Voor deze kantoorfunctie werd er in de jaren 80 nog een gebouw bijgebouwd.

Van 1910 tot 1912 werd ten noorden van het gebied, deels op het terrein van de voormalige joodse begraafplaats het scheikundig laboratorium van de Rijksuniversiteit Groningen gebouwd. Dit gebouw is later in onbruik geraakt, en fungeert tegenwoordig als creatieve atelierlocatie.

In 1912 werd het binnen-boterdiep (de huidige straat boterdiep) gedempt. Vanaf de jaren '60 en '70 raakte de kolengasfabriek weggeconcurrereerd door de komst van aardgas. Een groot deel van de gebouwen werd gesloopt en het gebied werd slechts gebruikt voor overslag. In 1999 is de laatste grote fabriekshal gesloopt en op dit moment resten er alleen nog enkele gebouwen en een schoorsteen uit deze tijd. In de volgende paragraaf zal er verder worden ingegaan op deze en andere cultuurhistorische gebouwen uit de rijke geschiedenis van dit gebied.

Monumentale gebouwen

In het gebied bevinden zich verschillende soorten monumentale gebouwen. Allereerst zijn er de Rijksmonumenten. Hieronder vallen een oude bedrijfshal, die nu in gebruik is als toegang tot de onderliggende parkeergarage, en het voormalige regulatorhuis van de gasfabriek, die destijds te vinden was op het voorterrein van de gasfabriek.

Daarnaast zijn er de Gemeentelijke monumenten, hieronder vallen, naast het voormalig scheikundig laboratorium, enkele gebouwen van de voormalige Elektriciteitscentrale. De centrale zelf is ook een gemeentelijk monument en wordt nu gebruikt door het Noord Nederlands Toneel als oefenruimte en theater.

Als laatste zijn er de gebouwen die vallen onder de aanwijzing Beschermd Stadsgezicht Binnenstad, zoals die in 1991 geformuleerd is. Deze gebouwen zijn onderdeel van een stadsgezicht met een "karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit" en moeten worden onderkend als "zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling van het gebied". (Gemeente Groningen, 2011) Aangezien het hier een zogenaamde aanwijzing betreft is men volgens de Wet op de Ruimtelijk Ordening verplicht deze aanwijzing in de gemeentelijke bestemmingsplannen op te nemen. De gebouwen aan het boterdiep en aan de bloemstraat vallen onder dit Beschermd Stadsgezicht Binnenstad. In het bestemmingsplan voor het Ebbingekwartier van 2011 heeft de gemeente enkele gebouwen en percelen langs deze wegen benoemd als "beeldbepalend". Dit zijn onder andere de gebouwen van poppodium Simplon en het oude kantoor van de Elektriciteitscentrale.

Hieronder zal verder worden ingegaan op de precieze locatie en het huidig gebruik van deze monumentale gebouwen.



Afb. 6 – monumenten op en om het Gasfabriekterrein (bron: Monumenten Groningen op gemeente.groningen.nl). De rijksmonumenten zijn genummerd en oranje gearceerd, de gemeentelijke monumenten genummerd en geel gearceerd en de beeldbepalende gebouwen die onderdeel zijn van het Beschermd Stadsgezicht Binnenstad zijn ongenummerd en geel omlijst.

De nummers in afbeelding 6 refereren naar de volgende monumenten:

- 100779 – “Dubbele bedrijfshal voorm. Gem. gasfabriek” (Rijksmonument)
Tegenwoordig gebruik: toegang tot de onderliggende parkeergarage.
- 100780 – “Langestraat 66, Regulatorhuis voorm. Gasfabriek” (Rijksmonument)
Tegenwoordig gebruik: geen functie.
De noordwestelijke wand is overigens van kaal beton en valt niet onder de monumentale regelingen.
- 103602 – “Bloemsingel 2-8, Dienstwoningen” voorm. Elektriciteitscentrale (Gemeentelijk monument)
Tegenwoordig gebruik: woningen.
- 103767 – “Het Paleis, vm. Chemisch lab Bloemsingel 10” (Gemeentelijk monument)
Tegenwoordig gebruik: ateliers, woningen en horeca
- 106342 – “Bloemstraat 38, voorm. Electriciteitscentrale” (Gemeentelijk monument)
Tegenwoordig gebruik: Theater met werkplaatsen, kantoren en café door het NNT
- 106388 – “Boterdiep 71d, schoorsteen” van vleesconservenfabriek Gerzon (Gemeentelijk monument)
Tegenwoordig gebruik: schoorsteen op terrein van meubelmakerij en van poppodium Simplon
- 106391 – “Bloemsingel 197, Schakelstation” voorm. Elektriciteitscentrale (Gemeentelijk monument)
Tegenwoordig gebruik: 110 KV Station

Met name de monumenten zijn van groot belang voor de identiteit van het gebied. Daarom is het belangrijk dat de monumenten, met name de monumenten die centraal in het gebied liggen, zowel vanuit het gebied als vanuit de omgeving gezien kunnen worden.

In het bestemmingsplan kan dit worden gedaan door enkele zichtlijnen op de schoorsteen (106388), het regulatorhuis (100780) en de dubbele bedrijfshal (100779) in te plannen. Daarnaast moeten de monumenten omgeven worden door groene grasvelden of grasveldjes, zodat de zichtbaarheid van deze monumenten wordt behouden.



Afb. 7 – zichtlijnen op het Gasfabriekterrein

Bouwhoogte i.v.m. omgeving

- **Zichtlijnen behouden op beeldbepalende gebouwen in de omgeving: Martinitoren vanaf de Korreweg en de Nieuwe Kerk vanaf Kapteynbrug**
- **Max. één verdieping hoger dan bouwhoogte aangrenzende gebouwen**

5.2. De omgeving

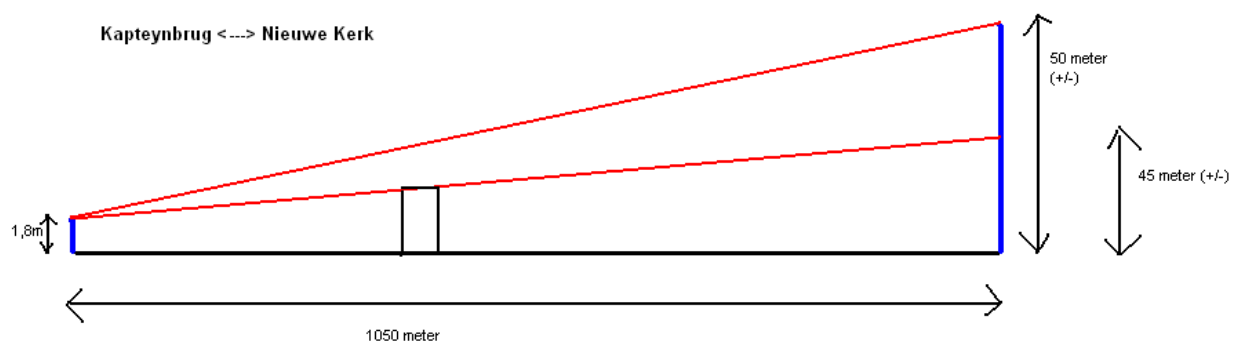
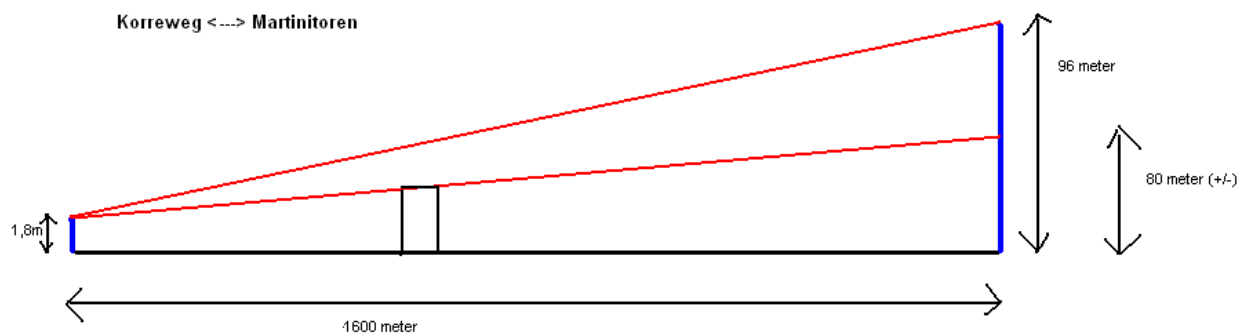
Naast rekening te houden met de stedenbouwkundige waarden in het gebied zelf, is het belangrijk om rekening te houden met de stedenbouwkundige waarden in de omgeving (Herzog in Batteate & Venema, 2007).

Allereerst zijn er de gebouwen direct grenzend aan het plangebied. De nieuwbouw in het plangebied moet stedenbouwkundig gezien niet storend zijn voor deze omliggende gebouwen. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte aan de westkant en aan de zuidkant van het plangebied niet hoger dan één verdieping mogen zijn dan de aangrenzende gebouwen.

Daarnaast moet het zicht op de beeldbepalende elementen buiten het plangebied niet belemmerd worden door de gebouwen in het plangebied. Dit zijn bijvoorbeeld de toren van de martinikerk in het zuiden (het icoon van de stad Groningen), welke te zien is vanaf de Korreweg ten noorden van het plangebied, en de Nieuwe kerk in het westen, welke te zien is vanaf de Kapteynbrug in het oosten. Deze zichtlijnen moeten behouden blijven, door de bouwhoogtes van de gebouwen in het plangebied te beperken.

Monumenten

- **Zichtlijnen op identiteitsbepalende monumenten: de schoorsteen, het regulatorhuis en de dubbele bedrijfshal**
- **Grasvelden rondom monumenten, om zichtbaarheid te behouden**



Afb. 8 – Zichtlijnen en maximale hoogte op het Gasfabriekterrein

Hoofdstuk 6 – Verkeer & Vervoer

Het verkeers- en vervoersplan van het gebied staat in dit hoofdstuk centraal. Welke infrastructuur is er op dit moment aanwezig of is gepland? En welke infrastructuur ontbreekt nog in dit gebied?

Het Gasfabriekterrein is een goed bereikbare plek, nabij de binnenstad van Groningen. Het gebied ligt in de buurt van de singels van Groningen (de zogenaamde binnenste ringweg), grenst aan de westkant het Boterdiep en de Ebbingestraat die een goede verbinding vormen met de noorderlijke ringweg. Daarnaast staat er verlegging van de Antonius Deusinglaan (in het oosten) gepland naar het noorden. Dit zal de toekomstige Vrydemalaan worden, die eveneens aan het gebied zal grenzen. Een andere belangrijke impuls voor het gebied zal de komst van de tramlijn zijn. Deze tramlijn zal over het boterdiep gaan en hier ook een halte hebben.

Daarnaast is er een parkeergarage gecreëerd onder het terrein, welke plek biedt voor 2100 auto's.

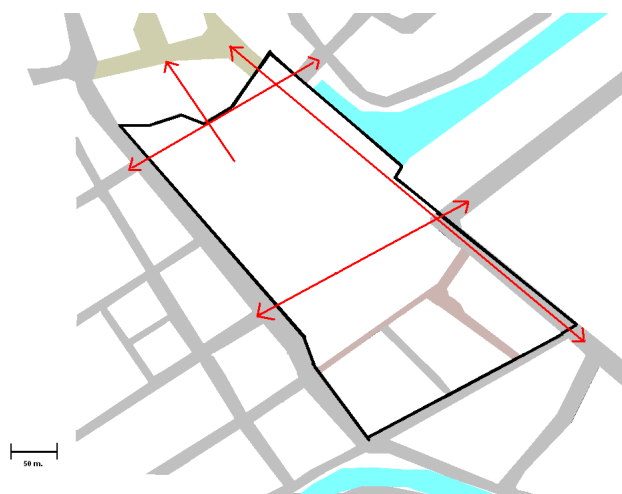


Afb. 9 – Verkeer en Vervoer op en om het Gasfabriekterrein

Ondanks dat het gebied goed bereikbaar is met de auto, is het beleid van de gemeente om het gebied zelf autoluw te maken. Het idee is om voornamelijk fietspaden aan te leggen.

Er zijn enkele essentiële fietsverbindingen die in dit gebied aangelegd moeten worden.

Allereerst twee oost-west verbindingen in het noorden en zuiden van het gebied. Daarnaast een route vanaf het UMCG richting het noordelijk deel van de stad. En als laatste een extra ontsluiting vanuit de woonwijk naar het winkelcentrum ten noorden van het gebied.



Afb. 10 – Gewenste fietsverbindingen

Fietsverbindingen (afb. 10)

- **Noord-Zuidverbinding langs Bloemsingel**
- **Oost-Westverbindingen tussen Noorderkerk & Korrewegwijk en Noorderkerk & UMCG**
- **Gebiedsontsluiting naar Winkelcentrum korreweg**

Hoofdstuk 7 – Natuur & Milieu

Na het grijze milieu met de stromen en structuren te hebben behandeld, is het nu tijd voor het groene en blauwe milieu. Allereerst komt het groen, de natuurwaarden aan bod. Vervolgens zal een van de belangrijkste onderwerpen van het gebied besproken worden: de vervuilde bodem. Uiteindelijk zal er worden afgesloten met informatie over de waterveiligheid van het gebied.

7.1 Ecologie

Het Gasfabriekterrein wordt in het gemeentelijk beleid aangemerkt als een te versterken groenverbinding in de stedelijke ecologische structuur. De uitgangspunten van dit stedelijk ecologisch beleid zijn (Gemeente Groningen, 2011):

1. het zoveel mogelijk handhaven van bomen en groen
2. het waar mogelijk dak- en gevelvegetaties toepassen met gebruikmaking van inheemse soorten
3. het indien mogelijk toepassen van faunavoorzieningen voor vogels (met name de gierzwaluw) en enkele vleermuiskasten of het toegankelijk maken van spouwruimten

Ecologie

- **Bomen behouden langs de bloemsingel, langestraat en om de faculteit maatschappijwetenschappen**
- **Groene daken en groene dakterrassen stimuleren t.b.v. ecologie**

Met name van de eerste twee punten is het mogelijk om deze in te bouwen in het bestemmingsplan.

Wat betreft het groen: Op dit moment zijn er bomen aanwezig langs de bloemsingel en langs de langestraat. Daarnaast bevinden er zich enkele bomen op het terrein rond de faculteit maatschappijwetenschappen.

7.2 Bodem

In deze paragraaf zal worden ingegaan op de bodemvervuiling in het gebied. Deze bodemvervuiling is een belangrijk onderwerp geweest bij de herinrichting van het gebied. Zo zijn de afgelopen jaar over de bodemvervuiling op het ciboga-terrein, waarvan het gasfabriekterrein het grootste probleem is (IWACO, 1997), al 43 dossiers geschreven door of in opdracht van de Gemeente of Provincie Groningen.¹ Door de voormalige gasfabriek die tot 1965 in het gebied heeft gestaan, is er veel vervuiling in de grond gekomen. Zo was er voor de sanering eind jaren '90 sprake van een sterk vervuilde grond tot een diepte van 3 meter onder het maaiveld en lokaal (op de plek van de voormalige gashouders²) zelfs tot een diepte van 8 meter onder het maaiveld. Daarnaast was er sprake van vervuild grondwater door vervuiling van benzeen en cyanide en was er benzeen verspreid naar westelijke en noordelijke richting (IWACO, 1997). Aangezien de kosten te hoog waren en de financiële mogelijkheden te klein (Gemeente Groningen, 1997), was het niet mogelijk om alle vervuilde grond te saneren. Daarom is er besloten om de vervuilde grond tot een diepte van 3 meter onder het maaiveld af te graven en de vervuilde grond tot een diepte van 8 meter te laten zitten. Deze diepe vervuiling werd vervolgens ingekapseld door middel van damwanden aan de zijkant, een ondergrondse parkeergarage (die geplaatst is in de afgraving tot 3 meter diepte) aan de bovenkant en een niet-doorlaatbare kleilaag aan de onderkant. Daarnaast is het vervuilde water opgepompt en gereinigd en zijn de voormalige gashouders en brandstoftanks verwijderd. Hierdoor zijn de grootste problemen verholpen. Er resten echter nog enkele saneringen, waarvan een overzicht te vinden is in het bestemmingsplan van 2011 (Gemeente Groningen, 2011). Hieruit blijkt dat de volgende gebieden op korte termijn gesaneerd zouden moeten worden:

¹ N.a.v. telefoongesprek op 7 juni 2012 met dhr. Henk Brinkman, adviseur Bodem bij Milieudienst Groningen

² Deze gashouders zijn terug te vinden op de afbeelding 5. Het zijn de grote silo's linksboven in het gebied.

locatiecode	locatiennaam	gesaneerd?	beoordeling verontreiniging	hoofdcategorie
AA0014.00160	Boterdiep 39-45	loopt	pot. Ernstig, niet spoedeisend	tanks
AA0014.01545	Bloemstraat 4-6	nee	pot. Ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	bedrijfsterrein
AA0014.02845	Bloemstraat achter 10-18b	ja	Ernstig, geen spoed	bedrijfsterrein (voormalig)
AA0014.03072	Bloemsingel, CiBoGa	loopt	Ernstig, met spoed, risico's weg, saneren voor 2015	bedrijfsterrein (voormalig)
AA0014.03216	Boterdiep 71-73	loopt	Pot. Ernstig, geen spoed	bedrijfsterrein (huidig)
AA0014.03217	Boterdiep, vml. Nr. 19-33	loopt	Ernstig, met spoed, risico's weg, saneren voor 2015	bedrijfsterrein (voormalig)
AA0014.03387	Bloemsingel, vml. Nr. 10	loopt	Ernstig, geen spoed	tanks



Afb. 11 - Monumenten en Bodemverontreiniging op het Gasfabriekterrein (bron onderlaag: Monumenten Groningen op gemeente.groningen.nl, bron bodemverontreiniging en beschermd stadsgezicht naar Groningen, 2011). De locaties van bodemverontreiniging (in rood aangegeven) zijn een indicatie, maar kunnen afwijken van de exacte locatie.

De vervuiling van de voormalige Gasfabriek was qua bodemvervuiling het grootste probleem. Dit probleem is echter opgelost door het afgraven van de vervuiling tot een diepte van 3 meter onder het maaiveld. In dit 'gat' is vervolgens een ondergrondse parkeergarage geplaatst.

Op dit moment bevindt zich nog wel vervuiling onder de plek van de voormalige gashouders. Door de inkapseling komt de vervuilde grond niet aan het oppervlak en verspreid deze vervuiling zich niet verder door het grondwater. Deze vervuilde grond veroorzaakt dus geen problemen en er hoeft dus geen rekening mee gehouden worden in de ruimtelijke planning van dit gebied. Met de nog lopende sanering op locatie 03217 moet nog wel rekening gehouden worden.

Bodemvervuiling

- **Op de plek van voormalig Boterdiep 19-33 moet gesaneerd worden, waardoor in dit gebied nog geen bebouwing kan worden toegelaten**
- **Geen moestuinen, volkstuinen of landbouw mogelijk**

Volgens de Nota Bodembeheer uit 2009 (Gemeente Groningen, 2009,2), voldoet het gebied aan de zogenaamde "Maximale waarde kwaliteitsklasse wonen". Dit houdt in dat het gebied gebruikt kan worden voor "wonen met tuin", "plaatsen waar kinderen spelen", "groen met natuurwaarden" en "ander groen en bebouwing dat niet nagenoeg geheel verhard is". Het gebied is echter, gezien de gestelde normen, niet te gebruiken voor moestuinen, volkstuinen en landbouw.

7.3 Water

In deze paragraaf zal alleen het risico op overstromingen behandeld worden, aangezien er geen sprake is van oppervlaktewater en de watervervuiling ingeperkt is d.m.v. de parkeergarage (zie paragraaf 3.3.4.2 Bodem). In het plangebied is er een laag risico op overstroming, mede doordat het terrein verhoogd ligt ten opzichte van de omliggende omgeving. Daarnaast zal er gemakkelijk een rioleringsstelsel aangelegd kunnen worden doordat bovenop de parkeergarage een deklaag van 90 cm. is vrijgehouden voor de implementatie van een dergelijk rioleringsstelsel. Het gebied bestaat echter wel voornamelijk uit verhard of bebouwd oppervlak. Daarom wordt er aangeraden (Gemeente Groningen 2011) om groene daken te realiseren om de regenafvoer te vertragen, zodat de riolering minder belast wordt bij veel neerslag.

Waterhuishouding

- **Groene daken t.b.v. gematigde piekafvoer bij veel neerslag.**

Hoofdstuk 8 – Mogelijke Uitwerkingen

Na alle essentiële elementen behandeld te hebben is het belangrijk om te kijken naar de mogelijke uitvoering van deze essentiële elementen in een ruimtelijk plan. Door middel van deze ontwerpssessie kan er beter gekeken worden naar de invulling van flexibiliteit en mogelijke verdere uitwerking van de eerder genoemde essentiële elementen. Welke aspecten zijn echt noodzakelijk en welke onderdelen kunnen beter weggelaten worden om de flexibiliteit bij de uitvoering te vergroten?

8.1 visie 1



Afb. 12 – Visie 1

Een mogelijke uitwerking van de in hoofdstuk 2 en 3 genoemde wensen is deze visie. Hierbij bestaat het plan uit hoge appartementencomplexen (de donkergrijze gebieden in afbeelding 12) bestemd voor kamerverhuur voor studenten. Het hoofdgebouw in het creëert met zijn ronde vorm twee pleinen. Één plein is een ontmoetingsplaats voor de bewoners van de complexen, de ander een plein met het InfoVersum, het nieuwe cultureel centrum van de universiteit. Het langgerekte gebouw ten zuiden daarvan sluit de studentenwijk af van de omgeving van de bloemstraat, en kan daardoor gelijk als geluidswand dienen. Er is echter nog wel een doorkijk gepland door het gebouw (mogelijk met een glazen hal), zodat vanaf het centrale fietspad (in Oost-west richting) het monumenten (het dienstbodehuis) gezien kan worden. Bij dit langgerekte gebouw is ook een inham te vinden, waar een voetbal- of basketbalveld voor de studenten gerealiseerd wordt.

Belangrijk in dit plan is om zoveel mogelijk zichtlijnen te behouden. De zichtlijn op de martinitoren wordt zo min als mogelijk bebouwd, door de fietsroute van het middengedeelte op deze zichtlijn te plaatsen. Ook komt er een fietspad op de zichtlijn naar de Oosterkerk.

8.2 visie 2



Afb. 13 – Visie 2

De tweede visie heeft veel elementen die ook in de eerste visie voorkomen. Dit komt mede, doordat deze op dezelfde uitgangspunten tot stand is gekomen. Toch zijn er belangrijke verschillen. In het middengedeelte creëert een studentencomplex een plein rondom de oude schoorsteen. Hierdoor wordt deze schoorsteen een centraal punt in het geheel. Daarnaast kan dit plein eveneens voor open lucht concerten van poppodium Simplon, welke zich er vlakbij bevindt, gebruikt worden. Mogelijk kan de schoorsteen in combinatie met het ronde plein ook als zonnwijzer dienen. Door middel van poortjes in het studentencomplex ontstaat er een goede fietsverbinding tussen het noorden en het zuiden van het gebied, maar blijft de beslotenheid van het plein behouden. Het Infoversum krijgt meer de ruimte en is nu ook vanaf het centrale fietspad te zien. In het Zuidelijk gedeelte is in plaats van een langgerekt rechthoekig gebouw een rond gebouw geplaatst, waardoor er meer door het gebied te kijken, en dit nieuwe ronde gebouw ook kan bijdragen aan de creatieve sfeer van de wijk. Daarnaast is in het zuidelijk deel de Noord-Zuidverbinding versterkt door het aanleggen van een extra fietsverbinding, waardoor er een autoluwe verbinding ontstaat van de Korreweg naar de universiteitsgebouwen aan de Bloemstraat. Daarnaast creëert dit nieuwe fietspad ook een extra zicht op het regulatorhuisje.

8.3 Resultaten ontwerpessie

Er zijn verschillende punten die door het ontwerpen naar voren komen.

Allereerst is het belangrijk dat er in gebied goede studentenvoorzieningen komen, zoals pleinen of trapveldjes, waar de studenten samenkomen.

Daarnaast blijkt dat er een zeer gevarieerde invulling voor het middengedeelte mogelijk is. Daarom is het goed om dit in het bestemmingsplan vrij te laten aan de creativiteit van de architect. Ook de locatie van de fietsroute van noord naar zuid moet nog niet vastgesteld worden. Wat wel vastgesteld moet worden is dat deze verbinding aangelegd moeten worden, zowel in het middengedeelte, als in het zuidelijk gedeelte.

De rooilijnen van de bebouwing hoeven niet per sé strak aan de weg te liggen. Enkele ronde elementen zijn ook mooi. Daarom moeten de rooilijnen ook niet vastgesteld worden, om zo de ruimte te laten voor een meer creatieve invulling. Om te voorkomen dat er niet te veel wordt leeg gelaten en daardoor de woningnood onder studenten en starters niet verholpen wordt, is het wel raadzaam om een minimum in te stellen voor het aandeel grond dat bebouwd moet worden.

Resultaten ontwerpessie

- **Studentenvoorzieningen (zoals trapveldjes en pleinen) zijn belangrijk**
- **Invulling middengedeelte vrij laten aan architect.**
- **Exacte locatie fietsverbinding Noord-Zuid is niet nodig, wel de eis dat de verbinding er komt**
- **Geen rooilijnen zuidelijk gedeelte, wel bebouwingspercentages.**

Hoofdstuk 9 - Het Bestemmingsplan (De uitwerking)

9.1 – De Plankaart



Afb. 14 – plankaart (zie verder de bijlage)

9.2 – De regels

Hoofdstuk 1 bestemmingen

Artikel 1 Bestemming Stadswoonwijk

1.1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1.1. Van de aangegeven grond als “Stadswoonwijk” is minimaal 70 procent, maximaal 90 procent bebouwing toegestaan.

Van deze bebouwing is:

1. minimaal 30 procent, maximaal 80 procent van het woonoppervlak bestemd voor jongerenwoningen
2. 20 tot 60 procent bestemd voor appartementen
3. maximaal 10 procent bestemd voor Horeca.

- 1.1.2. Van de aangegeven grond als “Stadswoonwijk” is minimaal 5 procent, maximaal 80 procent bestemd voor openbare groenvoorzieningen.

- 1.1.3. Van de aangegeven grond als “Stadswoonwijk” is minimaal 5 procent, maximaal 25 procent Openbare ruimte met langzaam verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan.

- 1.1.4. Op de daken van de gebouwen zijn groene daken verplicht. Er moeten groene daken gerealiseerd worden ter grootte van minimaal 20 procent van het grondoppervlak dat de bebouwing beslaat.

- 1.1.5. Vanaf 3 meter tot 10 meter onder het maaiveld is, op grond die is aangegeven op de plankaart als "Stadswoonwijk", een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

1.2. Nadere regelingen van in 1.1 genoemde bestemmingen

- 1.2.1. ad 1.1.1.1) De jongerenwoningen mogen alleen betrokken worden door huurders onder de 26 jaar.

ad 1.1.1.3) De functie Horeca

- is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag
- is beperkt tot 3 vestigingen in het gebied met de bestemming Stadswoonwijk
- mag per vestiging een maximale vloeroppervlakte bedragen van 100 m².

- 1.2.2. ad 1.1.2) Onder Openbare Groenvoorzieningen wordt verstaan:

- natuurlijke beplanting in de vorm van grasvelden, bomen en struiken.
- Picknick- en barbecueplaatsen en daarbij behorende
- Speelplaatsen met een groen karakter

- 1.2.3. ad 1.1.3)

- Deze Openbare ruimte met langzaam verkeers- en verblijfsfunctie moet minimaal de aangegeven gewenste fietsverbindingen realiseren.
- Voor de Openbare ruimte met langzaam verkeers- en verblijfsfunctie gelden de regels voor "infrastructuur – fietspaden" en "infrastructuur – overige" zoals deze zijn aangegeven in artikel 5

1.3 Bouwregels

1.3.1. Bouwhoogtes

- a. De gebouwen mogen de zichtlijnen (over een breedte van 3 meter aan weerszijden van de op de plankaart aangegeven zichtlijn) op de Nieuwe Kerk en de Martinitoren, zoals deze in afbeelding 7 en 8 staan, niet belemmeren. Hierop is de bestaande bebouwing uitgezonderd.
- b. Tot 120 meter van het autowegdek van het Boterdiep is de maximale bouwhoogte 11 meter.
- c. Voor de overige locaties geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.
- d. Elk gebouw dat gebouwd wordt, moet voor 60 procent van het grondoppervlak, tot minimaal 3 meter onder de in lid 1.3.1, onder a,b en c genoemde maximale bouwhoogtes gebouwd worden. Indien niet aan deze eis kan worden voldaan, moet de gebouwde constructie stevig genoeg zijn en de mogelijkheid bieden om in de toekomst uit te breiden tot deze minimumeis.

1.3.2. Uitstraling

- a. Elk bouwblok staat onder toezicht van één architectenbureau of architect. Elk stedenbouwkundig ontwerp of ontwerp voor de gebouwen moet door dit architectenbureau of deze architect goedgekeurd worden. De Gemeente Groningen is verantwoordelijk voor de toewijzing van deze bevoegdheid.
- b. De buitenkant van de bouwblokken, grenzend aan de gronden, welke op de plankaart zijn aangegeven als "infrastructuur- autowegen", "infrastructuur – fietspaden" en/of "infrastructuur - overige", moeten een rooilijn hebben die voor 60% evenwijdig is met de aangrenzende, op de plankaart aangegeven, "infrastructuur – autowegen" en/of "infrastructuur – fietspaden".

1.4 Afwijkingsbevoegdheid

- 1.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. het bepaalde in lid 1.1, onder 1.1.1.1, 1.1.1.2, indien deze functieverdeling niet meer aansluit op de woonvraag van de Gemeente Groningen
 - b. het bepaalde in lid 1.3.2, onder a, indien de architect of het architectenbureau zich voor of tijdens het ontwikkelingsproces terugtrekt. De Burgemeester en wethouders zijn in dit geval verantwoordelijk voor het verlenen van de bevoegdheid aan een nieuwe architect of architectenbureau.

Artikel 2 Bestemming Cultuur/Horeca

2.1 Bestemmingsomschrijving

- a. Minimaal 90 procent van het grondoppervlak is bestemd voor Cultuur
- b. Maximaal 10 procent van het grondoppervlak is bestemd voor Horeca

2.2 Bouwregels

2.2.1. Bouwhoogtes

De maximale bouwhoogte is 20 meter, mits deze de op de plankaart en in afbeeldingen 7 en 8 aangegeven zichtlijn op de Nieuwe kerk (over een breedte van 3 meter aan weerszijden van de zichtlijn), niet belemmert.

2.2.2. Uitstraling

Het gehele bouwblok staat onder toezicht van één architectenbureau of architect. Elk stedenbouwkundig ontwerp of ontwerp voor de gebouwen moet door dit architectenbureau of deze architect goedgekeurd worden. De Gemeente Groningen is verantwoordelijk voor de toewijzing van deze bevoegdheid.

2.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 2.1, indien deze functieverdeling niet meer aansluit op de woonvraag van de Gemeente Groningen
- b. het bepaalde in lid 2.2.2, indien de architect of het architectenbureau zich voor of tijdens het ontwikkelingsproces terugtrekt. De Burgemeester en wethouders zijn in dit geval verantwoordelijk voor het verlenen van de bevoegdheid aan een nieuwe architect of architectenbureau.

Artikel 3 Centrum

Het gebied met de bestemming "centrum", behoudt de bestemmingsvoorschriften die gelden voor "centrum", zoals beschreven in het bestemmingsplan Ebbingekwartier van de Gemeente Groningen (2011).

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. is wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet toegestaan in de eerste bouwlaag (op de begane grond);
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. detailhandel - met uitzondering van detailhandel in de vorm van een autoverkoopbedrijf of ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen -, met dien verstande dat:
 - deze functie uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag (op de begane grond), en
 - tot een maximum van 200 m² verkoopvloeroppervlak; echter, dit maximum is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van detailhandel-1;
- f. maatschappelijke dienstverlening, echter uitsluitend in de eerste bouwlaag (op de begane grond); tevens is deze functie toegestaan in een hogere dan de eerste bouwlaag:
 - indien het betreft dezelfde functie als op de begane grond, alsmede
 - ter plaatse van de aanduidingen 'maatschappelijk' en/of 'dienstverlening' en/of 'gemengd'; Dit met dien verstande dat geluidsgevoelige objecten ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening, behalve voor onderwijs, niet mogen worden gevestigd voor zover zij direct grenzen aan het Boterdiep, de Kolendrift, de Bloemsingel en/of de Bloemstraat.
- g. zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag (op de begane grond). Zakelijke dienstverlening is tevens toegestaan in een hogere dan de eerste bouwlaag:
 - indien het betreft dezelfde functie als op de begane grond, alsmede
 - ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en/of 'gemengd';
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen; dit, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag (op de begane grond). De hier bedoelde bedrijven zijn tevens toegestaan in een hogere dan de eerste bouwlaag; indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag (de begane grond).
- i. horeca van categorie 2,3,4 en 5
- j. een garagebox, groothandel dan wel opslag, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-garageboxen' op de begane grond;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. openbaar-vervoersvoorzieningen, waaronder onderstations;
- m. verkeer en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- n. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.
- b. Een ondergrondse parkeergarage is ook buiten het bouwvlak toegestaan.
- c. Onderstations zijn, ook buiten het bouwvlak, toegestaan tot een maximum oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale hoogte van 3.50 meter, echter uitsluitend beneden peil. Dit, met dien verstande dat een onderstation ook bovengronds is toegestaan aan het Boterdiep.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak - en daar waar dit op de kaart is aangegeven tevens binnen het maatvoeringsvlak - worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

- b. Daar waar op de kaart een gevellijn is aangegeven, dient (overwegend) in deze gevellijn te worden gebouwd.
- c. De op de kaart aangegeven minimale en maximale bouwhoogte dient in acht te worden genomen. Dit, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 4 meter.
- d. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.
- e. De vloerindex mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.
- f. De op de kaart aangegeven korrelgrootte dient in acht te worden genomen.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' zijn gebouwen tot een hoogte van 8 meter gemeten vanaf peil niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de functie verkeer 12 meter mogen bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- b. het straat- en bebouwingsbeeld:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte- breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- c. de verkeersveiligheid:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.
- d. de sociale veiligheid:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- e. de milieusituatie:
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder c voor vergroting van de oppervlakte van een onderstation tot maximaal 100 m² en de bouwhoogte tot maximaal 5 meter;
- b. lid 3.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met maximaal 10 meter en voor zover van toepassing het maatvoeringsvlak met maximaal 5 meter;
- c. lid 3.2.2 onder c. voor het verhogen van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 3 meter of het verlagen van de minimaal toegestane bouwhoogte met maximaal 5 meter;
- d. lid 3.2.2 onder d. voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage: met maximaal het getal 10, met dien verstande dat het bebouwingspercentage tot 100 % mag worden verhoogd bij hoekpanden van gesloten bouwblokken; bij toepassing van deze afwijking voor hoekpanden wordt het bepaalde in lid 4.2.2 onder e. buiten beschouwing gelaten;
- e. lid 3.2.2 onder e. voor het vergroten van de vloerindex met maximaal 20%;
- f. lid 3.2.2 onder f., waarbij het richtgetal voor de korrelgrootte maximaal mag worden verdubbeld of gehalveerd, met dien verstande dat de nieuwe korrelgrootte de bestaande parcellering niet aantast qua uitstraling.

3.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 3.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 3.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 3.1 is toegestaan;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in motorbrandstoffen danwel in de vorm van een autoverkoopbedrijf.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- c. het bepaalde in lid 3.1 onder c. voor het toestaan van de functie wonen op de begane grond;
- d. het bepaalde in lid 3.1 onder e. voor de vestiging van een detailhandelsvestiging tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 400 m², echter uitsluitend op de begane grond;
- e. het bepaalde in lid 3.1 onder h. juncto lid 3.5 onder f. voor de vestiging van bedrijven, die in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 3.1 onder h. bedoelde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- f. het bepaalde in lid 3.1 onder h. voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 4.1 onder h. bedoelde categorieën, mits het niet geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- g. het bepaalde in lid 3.1 onder i. en j. voor de vestiging van horeca - 2 en/of horeca-3 op andere plaatsen dan daar is toegestaan, echter uitsluitend:
 - op de begane grond,
 - tot een maximum van 4 extra vestigingen, en
 - tot een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging;
- h. et bepaalde in lid 3.1, 3.2 en 3.5 onder c. voor het toestaan van een terras buiten het bouwvlak bij een horeca-gelegenheid;
- i. het bepaalde in artikel 3.1 juncto lid 3.5 onder c voor het gebruik van woningen ten behoeve van
 - i. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend
 - ii. op de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2). Het gestelde
 - iii. in lid 3.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Bestemming Groen

Het gebied met de bestemming Groen is op te delen in twee delen:

1. Groen 1: De gebieden rondom de monumenten, waar lage begroeiing toegestaan is.
2. Groen 2: De overige gebieden, waar ook hoge begroeiing toegestaan is.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "groen" zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. natuurlijke beplanting
- b. straatmeubilair in de vorm van picknicktafels, zitbankjes en prullenbakken
- c. straatverlichting

4.2. Maximale hoogtes

- a. voor gebied groen 1, geldt een maximale hoogte van 60 centimeter, zowel voor de natuurlijke beplanting als voor het straatmeubilair.
- b. voor het gebied groen 2, geldt een maximale hoogte van 60 centimeter voor het straatmeubilair en 10 meter voor straatverlichting. Voor de natuurlijke beplanting geldt geen maximale hoogte, echter moet het de zichtlijnen zoals aangegeven op de plankaart, en de verkeersveiligheid niet beperken of belemmeren.

Artikel 5 Bestemming Infrastructuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "infrastructuur 1" zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers
- b. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "infrastructuur 2" zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie voor fietsers en voetgangers en gemotoriseerd verkeer van hulpdiensten
- c. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "infrastructuur 3" zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie voor voetgangers gemotoriseerd verkeer van hulpdiensten
 - straatverlichting
 - Openbare groenvoorziening, zoals aangegeven onder "Groen 1" en "Groen 2" in artikel 4

5.2 Bouwhoogtes

De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter.

5.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1, onder a en c, voor een verlegging of verbreding van de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "infrastructuur 1" en "infrastructuur 2", mogelijk ten koste van de gronden die aangewezen zijn voor "infrastructuur 3", zolang de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd en de verbindingfunctie van de in de plankaart aangegeven wegen en gewenste verbindingen wordt behouden.

Bronvermelding

- Bauman, Z. (2000),
Liquid Modernity, Cambridge: Polity Press
- Batteate, C. & Venema, J. (2007)
Design of Public Spaces Symposium: A Summary, Focus, volume VI, 2007
- BNA Architecten
<http://www.bna.nl/Architecten/Projectdetail/726/Infoversum-Groningen>, geraadpleegd op: 10-05-2012
- Buuren, P.J.J. van (2009)
Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht. Deventer: Kluwer
- Dammers, E., Verwest, F., Straffhorst, B. & Verschoor, W. (2004) *Ontwikkelingsplanologie, lessen uit en voor de praktijk*. Rotterdam: NAI Uitgevers, en Den Haag: Ruimtelijk Planbureau
- Depla, S. (2002),
Actueel, Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, nr.6 2002, Den Haag: NIROV
- Eleb-Harlé, N. , Vauvray, A. & Villanova, R. de (1993)
Quand la rénovation se pare d'îlots : Saint-Denis basilique espaces intermédiaires et centralité, Paris-La Défense : Plan Construction et Architecture
- Gemeente Groningen (2001)
Bestemmingsplan CiGa, versie vaststelling, Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ
- Gemeente Groningen (2009,1)
Groningen, Stad op Scherp, Structuurvisie 2008-2020 Groningen: Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ
- Gemeente Groningen (2009,2)
Nota Bodembeheer 2009. Groningen: Gemeente Groningen,
- Gemeente Groningen (2011)
Bestemmingsplan Ebbingekwartier, versie vaststelling, Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ
- Gemeente Groningen (2012)
Persbericht: Gemeente steunt plan voor dome-theater infoversum op ciboga-terrein. Geraadpleegd op 15-05-2012 via <http://gemeente.groningen.nl/korrewegwijk/gemeente-steunt-plan-voor-dome-theater-infoversum-op-ciboga-terrein>. Groningen: Gemeente Groningen
- Hartman, W. (2008)
Planologie voor de vloeibare stad. Rooilijn, jaargang 41, nr. 5, 2008 (pag. 348-353)
- Hoogendorn, J. & Swen, H. (2011)
Chaos en orde in de vloeibare stad in Ruimtevolk, Geraadpleegd op 13-05-2012 via <http://ruimtevolk.nl/blog/chaos-en-orde-in-de-vloeibare-stad/>
- IWACO B.V. (1997)
Aanvullend saneringsonderzoek en saneringsplan CIBOGA-terrein Groningen, Rapportage 2237380 (i.o.v. Provincie Groningen). Groningen: IWACO B.V., vestiging Noord
- Kooistra, G. & Maas, P. (2012)
Van grondexploitant naar bondgenoot in Ruimtevolk. Geraadpleegd op 24-06-2012 via <http://ruimtevolk.nl/blog/van-grondexploitant-naar-bondgenoot/>
- Morgan, Gareth (2006)
Images of Organization. Thousands Oaks, California: Sage Publications
- Needham, Barrie (2003)
Onmisbare toelatingsplanologie. Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, nr. 2 2003, Den Haag: NIROV
- Roo, Gert de en Henk Voogd (2007)
Methodologie van Planning. Bussum: Uitgeverij Cotinho
- Short, John R. (2007)
Liquid City: Megalopolis and the contemporary Northeast. Washington D.C.: RFF Press

- Sodédat 93 (datum onbekend)

Urbanisme, Seine-Saint-Denis, Bobigny : Sodédat 93

- Timmer, Erik (2012)

De nieuwe schaarste in Ruimtevolk. Geraadpleegd op 24-06-2012 via
<http://ruimtevolk.nl/blog/de-nieuwe-schaarste/>.
