

## Raadsvoorstel



Datum 25-10-2011  
Dienst/afdeling RO/EZ-JZ  
Opsteller Tj.van Riemsdijk  
Telefoon 3678111  
E-mail tjerie1r @roez

Inliggende registratienrs.

Registratienr. **RO11.2793746**

Overleg gepleegd met:

- dienst(en)  
 sectoroverleg  
 portefeuillehouder  
 overig

**Raadsc commissie** Ruimte en Wonen

**datum**

**Raad**

**datum**

**evt. fatale datum**

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Ebbingekwartier

### Conceptbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen van GCC/MKB en van eigenaren/bewoners Bloemstraat-noord westzijde gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig dit voorstel en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Ebbingekwartier vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Ebbingekwartier, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP506Ebbingekwarti-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

#### Paraaf voor akkoord

Naam	Dienst	Paraaf	Datum
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

#### Aanwijzingen

**Bijlagen (aantal)** 1

#### Ondertekening college

Gemeentesecretaris  
\_\_\_\_\_

Burgemeester  
\_\_\_\_\_

Wethouder(s)  
\_\_\_\_\_

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr. \_\_\_\_\_

## Vervolg concepraadsvoorstel

Aan de raad,

### Inleiding

De hoofddoelstelling van het voorliggende bestemmingsplan Ebbingekwartier betreft een verdere invulling van het voormalige gasfabriekterrein, die ruimtelijk en functioneel aansluit op de historisch gegroeide stad.

Het terrein met een oppervlakte van 83780 m<sup>2</sup> (inclusief randen) ligt direct ten noordoosten van de Diepenring rond het stadscentrum en wordt begrensd door Boterdiep, Bloemstraat en Bloemsingel. De Kolendrift die het plangebied tussen Boterdiep en Bloemsingel doorsnijdt, behoort niet tot het plangebied, omdat hier een tramlijn is geprojecteerd; dit gebruik wordt geregeld in een afzonderlijk bestemmingsplan.

De randen Boterdiep, Bloemstraat en Bloemsingel zijn reeds grotendeels bebouwd: aan de noordwest-, west- en zuidzijde bevindt zich bestaande voornamelijk gemengde bebouwing, aan de noordoostzijde is nieuwe woonbebouwing gerealiseerd en in het noordelijke deel van het terrein, ten noorden van de Kolendrift, bevindt zich een grote ondergrondse parkeergarage. De bestaande bebouwing is positief bestemd. De invulling van het gebied op de parkeergarage en het nog niet ingevulde gebied direct ten zuiden daarvan zal resulteren in een binnenstedelijke woonwijk met plm. 450 woningen en een diversiteit aan stedelijke functies zoals een school, een hotel, horeca en enkele winkelvoorzieningen, waarbij de historische stedelijke bouwblokstructuur van de Hortusbuurt wordt voortgezet. Gestreefd wordt naar een nieuw type openbare ruimte; deze wordt mogelijk gemaakt door het maaiveld binnen de randen autovrij te houden.

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt het zuidelijk deel van bestemmingsplan CiGa. Vanwege de veranderde ruimtelijk-functionele betekenis van de locatie en de wensen van de consument betekent het bestemmingsplan een juridisch-planologische wijziging voor de nog niet gerealiseerde bouwblokken. De wijziging wordt met name gevormd door het oprekken van de bestemming Centrum, door het toestaan van hoogte-accenten op de beëindigingen van de Kolendrift en door meer nadruk op grondgebonden woningen en een scheiding tussen publiek en privé.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven. Het bestemmingsplan is nu zover dat het door de raad kan worden vastgesteld.

### Planprocedure

De terinzagelegging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 25 augustus 2011. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitsluitend schriftelijke zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. de Groningen City Club en het MKB Nederland Noord;
2. eigenaren/bewoners Bloemstraat-noord westzijde (door 5 personen ondertekend).

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlage behorend bij dit raadsvoorstel. Zij zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Als uw raad hiermee instemt, is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Voor dit bestemmingsplan hebben wij op 10 oktober 2011 een hogere waarde op grond van de Wet geluidshinder vastgesteld.

### Zienswijzen van de Groningen City Club en het MKB Nederland Noord

De Groningen City Club (GCC) en het MKB Nederland Noord (hier afgekort: MKB), hierna aangeduid als 'het bedrijfsleven', is blij dat nu door de formele wijzingen van het bestemmingsplan een nieuw perspectief voor het gebied ontstaat.

Opmerkingen en vragen betreffen het volgende.

## Vervolg concepraadsvoorstel

- Het bedrijfsleven is van mening dat het goed is om in straten die geen echte winkelstraten zijn (Boterdiep, Bloemstraat) deze functie ook niet meer toe te staan. Klopt het dat het plan geen oppervlaktemaat voor winkels bevat?
- Het bedrijfsleven is het eens met de uitbreiding van kleinschalige horeca met drie nieuwe zaken in het plangebied ter verlevendiging ervan. Wel zou de mogelijkheid gecreëerd moeten worden voor één grootschalige daghorecegelegenheid.
- Overige punten zijn de volgende. In hoeverre is het bestemmingsplan Ebbingekwartier gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan CiGa? Het bedrijfsleven dringt aan op realisatie/ behoud van kortparkeerplaatsen op het maaiveld en om bestemmingsplan Ebbingekwartier ongewijzigd op te nemen in het bestemmingsplan voor de regiotram, maar wel om over 2 à 3 jaar de uitwerking van het plan te evalueren.

### Gemeentelijke reactie

- Detailhandel  
Wij delen het standpunt van GCC en MKB dat het Boterdiep en de Bloemstraat zich niet tot een echte winkelstraat dienen te ontwikkelen. Echter, dit betekent niet dat wij hiertoe een restrictief beleid wat betreft detailhandel moeten voeren. Van oudsher is de Nieuwe Ebbingestraat dé winkelstraat van het gebied. Wij stellen ons op het standpunt dat de Nieuwe Ebbingestraat perspectief heeft, maar dat dit moet komen door de aantrekkelijkheid van de straat als winkelstraat en de functie van looproute naar de binnenstad, en niet door een restrictief beleid te voeren in de straten daarnaast. Jarenlang hebben in de Nieuwe Ebbingestraat veel panden leeggestaan, met name door inflexibele huurprijzen. Een restrictief beleid in het omliggende gebied werkt hoge huurprijzen in de hand. Het Boterdiep en de Bloemstraat kunnen zich in de toekomst ontwikkelen tot een creatieve zone, waarbij een mix past van ambachtelijke bedrijvigheid en creatieve industrie. Een restrictief beleid op detailhandel ontnemt het perspectief om hier ook enkele kleinschalige winkels aan toe te voegen die aansluiten op dit concept. De schaal en mate waarin detailhandel aan het Boterdiep en Bloemstraat een rol zal hebben, is niet van die orde dat zij afbreuk zal doen aan de positie van de Nieuwe Ebbingestraat. Daarom komen wij tot de conclusie dat het uitsluiten van de detailhandelfunctie aan Boterdiep en Bloemstraat geen toegevoegde waarde heeft. Wel kunnen wij ermee instemmen slechts detailhandel toe te staan van een beperkte omvang: een maximale grootte van 200 m<sup>2</sup> met een afwijkingsbevoegdheid tot 400 m<sup>2</sup> voor alle soorten detailhandel.
- Horeca  
Het ontwerp-bestemmingsplan maakt na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid vier extra kleinschalige horecavestigingen van 150 m<sup>2</sup> mogelijk. Deze bevoegdheid biedt al voldoende ruimte voor *aanvullende* vestiging van daghoreca. Het gekozen maximale metrage is in lijn met vergelijkbare zones in het gebied. De schaal van de bedrijvigheid aan Boterdiep en Bloemstraat is niet van dien aard dat grootschalige horeca daarop aansluit.
- Overige punten
  - Wat betreft de wijzigingen in bestemmingsplan Ebbingekwartier ten opzichte van bestemmingsplan CiGa het volgende. Het plangebied krijgt een geheel andere positie binnen de stad dan oorspronkelijk beoogd. Het is niet meer een zelfstandig woongebied met slechts aan de randen een centrumfunctie, maar het gebied zal ruimtelijk en functioneel veel meer aansluiten op de binnenstad. Het belangrijkste verschil tussen bestemmingsplan Ebbingekwartier en bestemmingsplan CiGa is dan ook dat de bestemming Centrum met gemengde stedelijke functies in de zuidelijke helft van het gebied is uitgebreid. Daarmee wordt voorkomen dat er een monofunctioneel woongebied binnen de oude wallenstructuur van de stad ontstaat, die zich niet voegt binnen de ruimtelijk functionele kenmerken van de binnenstad.
  - Wij kunnen instemmen met het juridisch-planologisch mogelijk maken van het behoud/de realisering van kortparkeerplaatsen. Daarom is in de bestemming Verkeer onder de bestemmingsomschrijving de functie ‘ondergrondse parkeervoorzieningen’ vervangen door ‘parkeervoorzieningen’; hiermee kunnen desgewenst, na nadere verkeersbesluiten, vooralsnog ook kortparkeerplaatsen worden gerealiseerd/blijven. *Over een aantal jaren wordt bekeken of dit nog steeds past in de ontwikkelingen in het Ebbingekwartier.*
  - Bestemmingsplan Ebbingekwartier zal niet worden overgenomen in een nieuw bestemmingsplan voor de regiotram. Dit is niet nodig, omdat het een afzonderlijk bestemmingsplan naast bestemmingsplan Ebbingekwartier, dus ook een ander gebied en een afzonderlijke procedure, betreft.
  - Uiteraard zal periodiek de uitwerking van het bestemmingsplan worden geëvalueerd.

## Vervolg concepraadsvoorstel

Voorstel: Deze zienswijze wordt overgenomen voor wat betreft:

- de detailhandel: voor alle soorten detailhandel, inclusief food, is de oppervlakte gesteld op 200 m<sup>2</sup> met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 400 m<sup>2</sup>;
  - het juridisch-planologisch mogelijk maken van kortparkeren (*artikel 5 en toelichting*);
  - de gewenste periodieke evaluatie van de uitwerking van het bestemmingsplan.
- De zienswijze wordt voor het overige niet overgenomen.

### Zienswijzen van eigenaren/bewoners Bloemstraat-noord westzijde

- In het bestemmingsplan wordt het gevarieerde bebouwingsbeeld aan de Bloemstraat beschreven. Het bestaande bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door een maximale bouwhoogte van circa 9 meter (twee bouwlagen met kapverdieping; het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 14 meter (vijf bouwlagen) te realiseren met een afwijkingsbevoegdheid van 4 meter. Gepleit wordt voor een maximale bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met kapverdieping.
- Gewenst is een maximum bebouwingspercentage van 50% voor de achtererven van Bloemstraat-noord westzijde. Dit is niet op de plankaart opgenomen, terwijl er wel een maximum bebouwingspercentage van 50 % is aangegeven ten oosten van deze panden en 60% voor het Open Lab. Voor Bloemstraat westzijde betekent dit dat de achtererven kunnen worden volgebouwd en daarmee negatieve effecten ontstaan voor onder meer privacy, leef- en woonkwaliteit, schaduwwerking en verminderde lichttoetreding.
- Een groot aantal panden in de Bloemstraat is getransformeerd naar kamerverhuur-/studentenpand. De straat biedt een rommelig en verloederd beeld door bijvoorbeeld graffiti, onoverzichtelijk fietsverkeer, druk autoverkeer, geparkeerde auto's en fietsen en het nagenoeg ontbreken van straatmeubilair en groen. Gewenst is inzet van de gemeente voor versterking van bedrijvigheid, c.q. een zakelijk milieu in de Bloemstraat met een integrale aanpak van bovengenoemde problemen ten behoeve van het leef- en werkmilieu. Gewenst is een heldere toelichting van het achtererfgebied als het gaat om het terrein Open Lab Ebbinge in relatie tot de aangrenzende percelen aan de Bloemstraat. Voorts is een toelichting op de status en functie van de afscheidingsmuur op de erfscheidingsgrens aan de achterzijde van de panden Bloemstraat 14 t/m 22 gewenst, evenals in overleg een aangepaste inrichting ervan en afspraken met de gemeente hierover.
- In het bestemmingsplan staat dat het verkeer onder andere op de Bloemstraat toeneemt. Gewenst is voor het autoluw maken van de Bloemstraat in combinatie met herinrichtingsmaatregelen gericht op het aantrekkelijk maken van de straat als aanloop- en fietsroute van en naar de binnenstad.
- Wat is de actuele bodemsituatie en welk onderzoek is beschikbaar inzake de bodemsituatie van de percelen Bloemstraat nrs. 4-6 en 10-18b? En wat betekent 'ernstig, niet spoedeisend'; bestaat er gevaar voor mens of dier?

### Gemeentelijke reactie

- **Bouwhoogte Bloemstraat**  
De maximaal toegestane bouwhoogte aan de Bloemstraat is in bestemmingplan Ebbingekwartier beperkt ten opzichte van bestemmingsplan CiGa en slechts in geringe mate hoger dan de feitelijke situatie. In het oude bestemmingsplan is een bebouwingshoogte van 5 bouwlagen met daarbij nog een kap bij direct recht toegestaan. In bestemmingsplan Ebbingekwartier is de bouwhoogte inclusief kap maximaal 14 meter. Wij zijn van mening dat hiermee recht wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld van de straat, zowel qua hoogte als qua variatiemogelijkheid.  
Zoals voor het gehele bestemmingsplan geldt is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal één bouwlaag. Een afwijking is niet een vanzelfsprekendheid die altijd wordt toegekend. Per plek moet worden aangegeven wat de meerwaarde van de grotere hoogte is voor de stad op die specifieke plek. Wij stemmen ermee in dat een afwijkingsbevoegdheid voor een extra hoogte van 4 meter te ruim is; deze wordt dan ook beperkt tot 3 meter.
- **Bebouwingspercentage achtererven Bloemstraat-noord westzijde**  
Voor dit deel van de straat is aan de gevelpuien op de begane grond nog steeds zichtbaar dat ooit meerdere functies naast elkaar in deze straat voorkwamen. Uitgangspunt van de stedenbouwkundige visie, die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, is dat het Ebbingekwartier ruimtelijk functioneel onderdeel wordt van de historische binnenstad binnen de oude wallenstructuur. Kenmerk van de binnenstad is, dat er sprake is van een menggebied waarin meerdere stedelijke functies naast elkaar voorkomen. In dit stuk van de straat wordt een heropleving van de economische activiteiten als wenselijk beschouwd. Het bebouwingspercentage is dan ook conform het oude bestemmingsplan CiGa, waarbij in

## Vervolg conceptraadsvoorstel

de zone tot 100% mag worden bebouwd. Een eventuele uitbouw op het achtererf, om indien eventueel noodzakelijk een rendabele bedrijfsvoering mogelijk te maken, in een hoogte van maximaal 4 meter behoort tot de mogelijkheden.

- **Bedrijvigheid, leef- en werkmilieu en inrichting**  
De Bloemstraat bezit potentie om in de toekomst in een woon-, werk- en bedrijvenstraat te veranderen. Daar wordt in het bestemmingsplan op ingezet. Hoewel een herinrichting van de openbare ruimte vanuit deze visie wenselijk is, wordt dit in een bestemmingsplan niet geregeld. Voor inrichtingsmaatregelen is een bestemmingsplan niet het geschikte instrument.  
Wat betreft de achtererfafscheidingsgrens: het bestemmingsplan regelt ruimtelijke en functionele mogelijkheden in een groter gebied; het gaat om toelatingsplanologie, waarbij legale bouwwerken onder het overgangsrecht vallen. Op grond van het bestemmingsplan hoeft de muur niet te worden verwijderd.  
Wel kan het zijn dat - buiten het kader van het bestemmingsplan - in overleg een en ander mogelijk is voor zover het gaat om gemeentelijk eigendom. Voor een gesprek over de geconstateerde problemen en wensen zal de gemeente (projectleider Ebbingekwartier/Open Lab) in de nabije toekomst contact opnemen met de bewoners van Bloemstraat-noord westzijde.
- **Verkeer**  
Abusievelijk was er een tegenstrijdigheid in de tekst van paragraaf 3.6 inzake de toe- of afname van het verkeer op de Bloemstraat. De alinea waarin de toename van het verkeer is vermeld, is geschrapt. Deze alinea bevat een conclusie, gebaseerd op het verkeersmodel uit 2004, dat inmiddels, zeker voor de Bloemstraat, moet worden genuanceerd. Dit, op grond van gewijzigde omstandigheden en inzichten: de verkeersstroom loopt niet zozeer via de Oostersingel als wel via de Petrus Campersingel. De tekst onder 'Plan in hoofdlijnen' vermeldt terecht dat de Bloemstraat in de toekomst minder belangrijk zal zijn als auto-ontsluiting. Met de bewoners/eigenaars Bloemstraat-noord westzijde zijn wij van mening, dat in het kader van de herinrichting de straat aantrekkelijker moet worden ingericht. De bewoners/eigenaars zullen bij de herinrichting worden betrokken.
- **Bodem**  
Op beide genoemde locaties is de bodem gesaneerd. De saneringsdoelstelling is behaald.  
Voor de bodeminventarisatie zijn alle onderzoeksgegevens gebruikt die op dat moment bij de Milieudienst bekend waren. Deze gegevens zijn voor iedereen in te zien en beschikbaar (zie ook paragraaf 4.5.5 van het bestemmingsplan).  
De term 'ernstig' zegt iets over de omvang van de verontreiniging. In het kort gezegd: als in minimaal 25 m<sup>3</sup> grond of in minimaal 100 m<sup>3</sup> grondwater de interventiewaarde voor een bepaalde stof wordt overschreden is er sprake van een zogenaamd 'ernstig geval van bodemverontreiniging'. De term 'spoedeisend' geeft aan of een geval van ernstige bodemverontreiniging al dan niet met spoed gesaneerd moet worden. Of met spoed gesaneerd moet worden hangt af van de risico's. De risico's zijn gerelateerd aan het gebruik van de bodem en daarmee met de functie van de bodem.  
Er is, bij het huidige gebruik van de bodem en voor zover de gegevens bij de milieudienst bekend zijn, geen gevaar voor mens of dier.

Voorstel: Deze zienswijze wordt overgenomen voor wat betreft het schrappen van de plantekst inzake de toename van het autoverkeer in de Bloemstraat (paragraaf 3.6) en de beperking van de afwijkingsbevoegdheid van de hoogte van gebouwen naar 3 meter (lid 4.4.1 onder c), en voor het overige niet overgenomen.

## Ambtshalve wijzigingen

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 1 is vermeld dat het aantal nog te realiseren woningen is verlaagd naar plm. 450; de te realiseren stedelijke voorzieningen zijn expliciet vermeld.
- Het hoofdstuk Uitvoerbaarheid/ exploitatie is aangepast in verband met de actualisatie van de grondexploitatie (hoofdstuk 7).
- Ter verduidelijking zijn de verbaal en de op de kaart geregelde bijbehorende bouwwerken gelijk in hoogte gehouden: maximaal 4 meter (sublid 4.2.2 onder c). Tevens is ter vergroting van de flexibiliteit de afwijkingsbevoegdheid voor het verlagen van bouwwerken vergroot van 4 naar 5 meter (sublid 4.4.1 onder c).
- Ter verduidelijking is de waterparagraaf uitgebreid inzake de stedelijke wateropgave en de waterberging (paragraaf 4.4) en is een zinsnede toegevoegd aan de paragraaf Verkeer (paragraaf 3.6 onder 'De auto-infrastructuur').

## Vervolg concepraadsvoorstel

- Onderstations zijn aan het Boterdiep ook toegestaan op de begane grond; de maximale bouwhoogte bij recht en na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid zijn overeenkomstig de bestemmingsplanregeling voor de tram aangepast (artikel 4 en toelichting).
- Redactioneel zijn aangepast:
  - . lid 4.1 onder n, en
  - . lid 4.5 onder f (geschrapt, want ten overvloede).Voorts zijn er enkele tekstuele, niet inhoudelijke wijzigingen aangebracht.

## Externe veiligheid

*Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Wel is er in de omgeving een risicobron aanwezig die invloed heeft op de veiligheidssituatie binnen het plangebied, te weten: de spoorlijn Groningen-Sauwerd.*

*Uit nader onderzoek is gebleken dat aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG), aangezien het plangebied op circa 530 meter van het spoor ligt. Voor het groepsrisico geldt, dat voor de meeste ongevallenscenario's geldt, dat het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Er zijn echter enkele scenario's met een grotere effectafstand. Het plangebied ligt daarom voor een deel binnen het invloedsgebied van het spoor. In de bestaande situatie is al sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde. De actualisatie van het bestemmingsplan heeft echter geen enkele toename van het GR tot gevolg.*

*De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording. Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen aandachtspunten zijn. Daarom adviseert de regionale brandweer om bij de uitwerking van het plan de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen nader uit te werken. Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat de alarmerings- en ontvluchtingsmogelijkheden voldoende zijn. In het invloedsgebied is mogelijk in beperkte mate sprake van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Het aspect zelfredzaamheid geeft echter geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.*

*Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.*

## Grondexploitatie

Het bestemmingsplan Ebbingekwartier maakt deel uit van de herontwikkeling van een groot gebied in het noordoostelijk deel van de binnenstad: het CiBoGa-project. De kosten en opbrengsten die de ontwikkeling voor de gemeente met zich meebrengt zijn ondergebracht in de geactualiseerde grondexploitatie CiBoGa 2011 die in procedure is gebracht voor de raad van 21 december 2011. Deze exploitatie in zijn geheel is economisch uitvoerbaar. De kosten worden door de opbrengsten gedekt. De kosten bestaan uit verwerving, sanering, sloop, bouw- en woonrijp maken, groen en bijkomende kosten als voorbereiding en toezicht, planontwikkeling en financieringskosten. De opbrengsten bestaan uit subsidies, eigen gemeentelijke bijdragen en uitgifte van grond.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel reeds zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijzen van GCC/MKB en van eigenaren/bewoners Bloemstraat-noord westzijde gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig dit voorstel en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Ebbingekwartier vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Ebbingekwartier, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP506Ebbingekwarti-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;

**Vervolg conceptraadsvoorstel**

IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,  
de burgemeester,

de secretaris,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

drs. M.A. (Maarten) Ruys