

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 heeft ter inzage gelegen van 29 november 2018 tot en met 9 januari 2019. Er zijn naar aanleiding van deze terinzagelegging 31 zienswijzen ingediend. 26 daarvan zijn binnen de inzagetermijn ingediend en daarmee ontvankelijk; de zienswijzen 27 en 28 zijn op de dag na sluiting van de inzagetermijn overhandigd aan het Klant Contact Centrum. Deze zienswijzen zijn daarom te laat ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Zienswijze 29 is op 25 januari 2019 per e-mail ingediend en ontvangen. Dit is buiten de termijn en bovendien staat de indiening van zienswijzen per e-mail niet open: dit kan alleen op papier, mondeling of via het online formulier op de gemeentelijke website. Zienswijze 30 is per post ontvangen op 4 februari 2019, daarmee te laat en niet ontvankelijk. Zienswijze 31 is op 9 januari 2020 ontvangen, daarmee te laat en niet ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een standpunt van burgemeester en wethouders. De zienswijzen met de nummers 3 tot en met 26 zijn identiek, en worden gezamenlijk behandeld.

De namen en adressen van de indieners van de zienswijzen zijn in een apart bestand opgenomen. In verband met bescherming van persoonsgegevens mogen deze niet op internet worden gepubliceerd.

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
1	Indiener vraagt om een correctie van de bouwmogelijkheden op een perceel aan de Lissabonstraat. In het daar geldende bestemmingsplan Schildersbuurt is op een oppervlakte van 6m2 een bouwmogelijkheid opgenomen met een bouwhoogte van 10,5 meter. Dit had 2,5 meter moeten zijn. De indiener vraagt om in dit bestemmingsplan deze correctie mee te nemen.	Het is juist dat voor dit perceel een onjuiste bouwhoogte is opgenomen in het bestemmingsplan Schildersbuurt. Daarover is in contacten medegedeeld dat deze correctie zou worden opgenomen in een nog in procedure te brengen reparatiebestemmingsplan, waarin een groot aantal van dergelijke foutjes c.q. omissies in geldende bestemmingsplannen wordt rechtgezet. Dit Veegplan 2019 is inmiddels in procedure gebracht. Het past niet om de aangekaarte correctie in bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 mee te nemen; daarvoor is dit bestemmingsplan niet bedoeld.	Zienswijze betrekken bij het Veegplan 2019
2	Deze zienswijze heeft betrekking op de regels die zijn opgenomen voor de bestemmingen Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-3 in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg. Ook wordt genoemd het bestemmingsplan Sontweggebied_Damsterdiep, maar		Zienswijze niet overnemen

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>dit wordt verder niet toegelicht.</p> <p>Indiener heeft op het voorontwerp bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 een inspraakreactie ingestuurd. Deze is niet gehonoreerd in het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreactie is als herhaald en ingelast opgenomen in de zienswijze.</p> <p>Gesteld wordt dat de regels van de genoemde woonbestemmingen adequaat zijn en niet hoeven te worden gewijzigd. De problematiek van bedreiging van de woon- en leefkwaliteit e.d. die in het bestemmingsplan wordt geschetst is niet van toepassing op bedrijventerrein Koningsweg. De woonbestemming komt er nauwelijks voor en er is geen bewoning door studenten aanwezig. Het geldende plan laat al geen vestiging van studenten toe, een bouwlaag toevoegen is niet of nauwelijks mogelijk, er zijn amper binnenterreinen en de ruime opzet van de bebouwing vormt geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat.</p> <p>Ook meent men dat alleen op de bestemming Wonen-2 een zienswijzemoogelijkheid bestaat, en niet op Wonen-1 en Wonen-3, terwijl ook van deze bestemmingen de regels worden aangepast.</p> <p>Daarnaast wordt gewezen op de afwezigheid van handhaving van het geldende bestemmingsplan door de gemeente, tenzij dat de gemeente goed uitkomt; als voorbeeld wordt genoemd het bezwaar tegen de vergunning voor de vestiging van de Destiny Church aan</p>	<p>De bestemmingen Wonen – 1, Wonen – 2 en Wonen -3 liggen op de woonbebouwing aan de Timpweg en de Regattaweg (o.a. de Tasmantoren), en op een enkele kavel aan de Koningsweg. Het is niet ondenkbeeldig dat aan de Timpweg en aan de Regattaweg kamerverhuur gaat plaatsvinden, en dat daardoor het woon- en leefklimaat wordt verstoord. Dit is nog meer het geval als in de Tasmantoren een dergelijk bewoningstype zich ontwikkelt. Dat zou het woonklimaat in de flat kunnen aantasten. Daarom vinden wij de toepassing van de strengere woonregels alhier gerechtvaardigd. De toevoeging van een extra bouwlaag is, in tegenstelling tot hetgeen indiener stelt, wel mogelijk, en ook kamerverhuur is niet uitgesloten. In de rest van het plangebied bevindt zich de bestemming Bedrijventerrein. Deze wordt door het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 ongemoeid en ongewijzigd gelaten.</p> <p>Zienswijzen kunnen op alle woonbestemmingen worden ingediend, dus ook op Wonen-1 en Wonen-3.</p> <p>In het inspraakrapport is al vermeld dat de handhaving en de toekomstvisie voor het bedrijventerrein onderwerpen zijn die via het reguliere overleg tussen de gemeente en de Vereniging Bedrijven Noord-Oost met de ondernemers</p>	

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	Koningsweg 48.	worden besproken. Dit valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan.	
3 t/m 26	<p>Deze zienswijzen zijn ingediend door 24 omwonenden van het zgn. Pythagorascomplex. Dit wooncomplex is gelegen aan de Stadhouderslaan, de Louise Henriëttestraat en de Kerklaan in de Noorderplantsoenbuurt. Het complex kent een binnenterrein met mogelijkheden voor woonbebouwing. Er wordt in de zienswijzen verzocht om 2 aanpassingen in het bestemmingsplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toevoeging aan de Algemene Bouwregels in het Bestemmingsplan Oranjebuurt – Noorderplantsoenbuurt van de volgende regel: <i>Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.</i> 2. Herbestemming binnenterrein Pythagorascomplex naar <i>'Specifieke bouwaanduiding – 1'</i>. <p>Als onderbouwing van dit verzoek wordt het volgende aangevoerd.</p> <p>Ad 1: in het bestemmingsplan Oranjebuurt – Noorderplantsoenbuurt zijn geen binnenterreinen uitgesloten van woonbebouwing. In andere plannen is dat wel het geval. Verzocht wordt in alle bestemmingplannen van de gehele gemeente Groningen, en dus ook voor dat van de Oranjebuurt – Noorderplantsoenbuurt, voor de binnenterreinen de <i>'Specifieke bouwaanduiding -1'</i> te geven. Daarmee ontstaat uniform beleid en een eenduidig toetsingskader zoals beschreven in de toelichting van bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2.</p>	<p>Ad 1: waar mogelijk en gewenst zijn binnenterreinen in de bestemmingsplannen die vallen onder de werking van bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, uitgezonderd van bouwmogelijkheden. Dat is gunstig voor de leefkwaliteit van de omliggende woningen en voorkomt mogelijke overlast. In het bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt is bebouwing op een drietal binnenterreinen uitgesloten. Verder zijn veel binnenterreinen in gebruik voor particuliere tuinen achter woningen in het gesloten bouwblok. Het is echter niet mogelijk deze regel op alle binnenterreinen in de stad te leggen. Soms is er nl. al bebouwing aanwezig en dan is er sprake van bestaande rechten. Onder bestaande rechten verstaan we dan ook verleende vergunningen, zelfs als er</p>	Ad 1: Zienswijze niet overnemen

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>Ad 2 : Op 25 april 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van 14 appartementen op het binnenterrein van het Pythagorascomplex. Het bouwplan betrof drie blokken appartementen, waarvan twee blokken met zes appartementen en een blokje met twee appartementen. Omwonenden van het bouwplan zijn tegen de omgevingsvergunning in bezwaar en beroep gegaan. De omgevingsvergunning is door de Rechtbank Noord-Nederland op 18 oktober 2017 vernietigd. De Raad van State heeft op 25 juli 2018 de uitspraak van de rechtbank bevestigd.</p> <p>In de toelichting op het huidige geconsolideerde bestemmingsplan Oranjebuurt – Noorderplantsoenbuurt is onder 3.1.5 <i>Binnenterreinen</i> de uitzondering op het beleid opgenomen: <i>‘Echter, indien op grond van het nu nog vigerend bestemmingsplan een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals voor het bouwblok Stadhouderslaan/ Kerklaan/ Louise Henriëtestraat, dan zijn de bouwmogelijkheden uit deze vergunning in het voorliggend plan meegenomen.’</i> De hiervoor genoemde vergunning is door de rechtbank vernietigd, wat inhoudt dat niets de gemeente in de weg staat om deze uitzondering uit de toelichting te halen en daarnaast het binnenterrein van het Pythagorascomplex op te nemen in het beleid door <i>‘Specifieke bouwaanduiding -1’</i> te plaatsen op het binnenterrein van het</p>	<p>nog geen bebouwing aanwezig is. Het is niet haalbaar om aanwezige bebouwing te gaan ‘wegbestemmen’ en actief in te zetten op sloop teneinde binnenterreinen vrij te maken van de aanwezige bebouwing. Dat zou grote gevolgen hebben voor de aanwezige bewoners en eigenaren en een grote financiële investering van de gemeente vragen. Dit is ook de reden waarom het binnenterrein van het Pythagorascomplex niet uitgesloten is van woonbebouwing.</p> <p>Ad 2: weliswaar is de vergunning voor de bouw van de appartementen vernietigd, maar dat wil nog niet zeggen dat er geen bouwrechten meer zijn en het binnenterrein zonder meer planologisch bebouwingvrij kan worden gemaakt. Feit is ook dat er al woningen in aanbouw waren genomen. Zoals bekend is de vernietiging van de bouwvergunning het gevolg van een interpretatieverschil van het begrip ‘zijdelingse perceelsgrens’. Een eventueel aangepast bouwplan zou in het geldende bestemmingsplan Oranjebuurt – Noorderplantsoenbuurt kunnen passen. De raad heeft daarom op 10 juli 2019 een voorbereidingsbesluit genomen, zodat zo’n aanvraag kon worden aangehouden. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State hebben wij voorgesteld dat de eigenaar / ontwikkelaar van het binnenterrein en de omwonenden met elkaar in gesprek gaan om na te gaan of tot een oplossing kan worden gekomen die voor beide partijen én voor de gemeente aanvaardbaar is. Wij hebben dit proces ondersteund met de inzet van een mediator. De uitkomst van het bemiddelingstraject is dat alle drie de partijen zich kunnen vinden in het bouwen van acht appartementen van één bouwlaag. Met de uitwerking in detail van deze afspraak kunnen omwonenden echter niet</p>	<p>Ad 2: de zienswijze niet overnemen maar een beperkte bebouwing toestaan.</p>

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	<p>Pythagorascomplex.</p> <p>Sinds 2015 heeft het college herhaaldelijk op vragen van buurtbewoners en de gemeenteraad, ten aanzien van bebouwing op het binnenterrein van het Pythagorascomplex geantwoord ‘niets te kunnen doen’, terwijl met een vooruitziende blik een eenvoudige toevoeging in de bouw- en woonregels van het bestemmingsplan afdoende zou zijn geweest.</p> <p>Door het schrappen van de uitzonderingspositie van het binnenterrein van het Pythagorascomplex en door het toevoegen van voornoemde ‘<i>Specifieke Bouwaanduiding -1</i>’ aan dit binnenterrein geeft dit de gemeente de mogelijkheid haar beleid te uniformeren op dit punt.</p> <p>Het geeft daarnaast de gemeente Groningen de kans aan te tonen niet machteloos te staan tegenover initiatieven die de woonkwaliteit van haar inwoners bedreigt.</p>	<p>geheel instemmen. Daarom is er tussen de gemeente en de ontwikkelaar een overeenkomst bereikt, waarin omwonenden geen deelnemer zijn. In de overeenkomst is evenwel rekening gehouden met het merendeel van de wensen van omwonenden.</p> <p>In het bestemmingsplan hebben wij nu de volgende aanpassingen opgenomen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er zijn bouwvlakken opgenomen voor 3 appartementenblokken. Twee blokken kennen een maximale bouwhoogte van 3,4 meter, één blok heeft een bouwhoogte van 4,1 meter. 2. Achter de blokken 1 en 2 is de bestemming Tuin gelegd, om te voorkomen dat hier vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht. 3. In de regels van het plan is bepaald dat er geen afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen hoeven te worden aangehouden, dat er woningen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m² mogen worden gebouwd en dat er geen dakterrassen mogen worden gerealiseerd. 	
27 en 28	In deze beide zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen de vergunde uitbreiding van een kinderdagverblijf aan de Kleine Rozenstraat.	De beide zienswijzen zijn op 10 januari 2019 aan een medewerker van de gemeente Groningen overhandigd. De sluitingsdatum voor het indienen van zienswijzen was 9 januari. Voorstel is daarom om de beide zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren en niet in behandeling te nemen.	Zienswijzen niet ontvankelijk verklaren
29 en 30	In deze zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwmogelijkheden op percelen aan de Verlengde Hereweg.	De zienswijzen zijn op 25 januari respectievelijk 4 februari 2019 ontvangen. De sluitingsdatum voor het indienen van zienswijzen was 9 januari. Voorstel is daarom om de zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren en niet in behandeling te nemen.	Zienswijzen niet ontvankelijk verklaren
31	In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de wijze waarop een verleende omgevingsvergunning voor Blekerstaat 12/12a en het perceel tussen Blekerstraat 12 en 14 in het bestemmingsplan is	De zienswijze is op 9 januari 2020 ontvangen. De sluitingsdatum voor het indienen van zienswijzen was 9 januari 2019. Voorstel is daarom om de zienswijzen niet	Zienswijzen niet ontvankelijk verklaren

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt burgemeester en wethouders	voorstel
	opgenomen. Gevraagd wordt om de regeling in het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de vergunning.	ontvankelijk te verklaren en niet in behandeling te nemen. Echter er is na overleg tussen vergunninghouder en gemeente een wijziging van de vergunning overeengekomen. Deze betreft het terugbrengen van de maximale bouwhoogte van 14 meter naar 10 resp. 9 meter en het schrappen van de toestemming om daar woningen kleiner dan 50 m ² te mogen bouwen. Daarom is het bestemmingsplan op dit punt aangepast. De wijzigingen zijn te vinden in de Staat van wijzigingen als ambtshalve wijziging.	