

Inspraakverslag

Bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen

November 2016

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden insprekers schriftelijk, ook via internet, hun mening over het plan kenbaar maken.

Reacties

Tijdens de inspraakprocedure zijn 13 schriftelijke reacties (online en op papier) ontvangen. De reacties zijn in kopie bij het verslag gevoegd. Op de volgende pagina's zijn de reacties (samenvattend) weergegeven en van commentaar voorzien. Sommige reacties zijn identiek. Om grote hoeveelheden herhalende tekst te voorkomen, is in de eerste kolom met nummers aangegeven van welke inspraakreacties de reactie afkomstig is. De nummers corresponderen met de namen en adressenlijst van de indieners van inspraakreacties aan het einde van het zienswijzenverslag (in de digitale versie geanonimiseerd).

Samenvatting inspraakreacties en beantwoording

Inspraakreactie		Standpunt burgemeester en wethouders
1, 2	<p><i>Bestemmingsplan Woningsplitsing:</i> Omdat het bestemmingsplan Woningsplitsing wordt ingetrokken, verdwijnt ook de regelgeving daarin ten aanzien van splitsing. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de regels soepeler (geen splitsingsverbod meer onder 140m² en van de minimummaat van 50m² voor een woning kan worden afgeweken naar 40m²). Wij zien de regels van het bestemmingsplan Woningsplitsing graag terug in bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen.</p>	<p>Het bestemmingsplan Woningsplitsing biedt als afwijkingsmogelijkheid van het splitsingsverbod een splitsingsmogelijkheid voor woningen groter dan 140m². De minimummaat voor de nieuwe wooneenheden is daarbij 50m². In het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen is bij recht een minimummaat van 50m² voor woningen opgenomen. Daarbij wordt de eis dat de oorspronkelijke woning een minimale oppervlakte van 140m² moet hebben niet gesteld. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze voorwaarde weer opgenomen.</p>
1, 2, 3, 6	<p><i>Algemene afwijkingsbevoegdheid:</i> Verzocht wordt om de algemene bevoegdheid om 10% te kunnen afwijken van de bij recht gegeven bouwhoogte (bv. 10,5m) niet mogelijk te maken om een extra bouwlaag toe te voegen. Het bestemmingsplan Binnenstad Oost kent als enige in artikel 17 een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% met een maximum van 2 meter. Wij zien graag ook hier een maximum van 1 meter overeenkomstig de andere bestemmingsplannen.</p>	<p>De algemene afwijkingsbevoegdheid om met 10% van de voorgeschreven maatvoering te mogen afwijken is een zogeheten flexibiliteitsbepaling. Dergelijke bepalingen zijn bedoeld om in uitzonderingsgevallen van ondergeschikte aard toch mee te kunnen werken zonder een aparte procedure te moeten volgen. Omdat de regeling zoals insprekers ook aangeven niet bedoeld is om een hele bouwlaag toe te voegen kunnen we met het verzoek instemmen en bij de regeling opnemen dat het een maximale afwijking van 1 meter bedraagt. Hier voegen we aan toe dat de afwijking niet mag worden gebruikt ten behoeve van het toevoegen van een extra bouwlaag.</p>
1, 2, 3, 5	<p><i>Fietsparkeren:</i> Aan nieuwbouw van kleine appartementen, kamers en nog toegestane kamerverhuur moet de eis van inpandige fietsenstalling worden verbonden. Dit moet toegevoegd worden aan bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, omdat mogelijk deze eis verdwijnt uit het Bouwbesluit. Ook wordt verzocht om bestaande fietsparkeeroverlast aan te pakken, zodat ook (minder-)validen tot een normale trottoirgang in staat zijn.</p>	<p>In onze Fietsstrategie 2015-2025 hebben we aangegeven hoe we het parkeren van fietsen in met name de oude wijken zien. Allereest zullen we initiatiefnemers stimuleren zoveel mogelijk naar inpandige oplossingen te zoeken, lukt dat niet dan wordt naar de mogelijkheden op het eigen terrein gekeken. Biedt dat ook geen soelaas dan gaan we op zoek naar wijkgerichte maatwerkoplossingen in de openbare ruimte. Ook doen we een proef in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan voor de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat hoe het uitpakt als we voorwaarden voor inpandige stallingsruimte in het bestemmingsplan opnemen. Deze proef is pas gestart en we hebben er nog onvoldoende ervaring mee om de regeling over de hele stad uit te rollen. Bovendien is dat, in tegenstelling tot wat de bewoners beweren, niet verplicht met het verdwijnen van de voorgeschreven bergingsruimte in uit het Bouw-</p>

		besluit. Dat is een misverstand. We zijn er van overtuigd dat onze strategie zijn vruchten af zal werpen en we gezamenlijk de problematiek van het fietsparkeren in de openbare ruimte kunnen aanpakken.
1, 2	<p><i>Verbeelding / (goot)hoogte:</i> Gevraagd wordt om bij alle monumentale en beeldbepalende panden een maximum goothoogte op te nemen. Bv. Damsterdiep 2 t/m 38, Damsterdiep 63 t/m 69. En in elk geval bij alle monumentale en beeldbepalende panden die nu een gewijzigde hoogte krijgen, ook een maximale goothoogte te vermelden. Voor bv. 't Voormalig Klein Poortje 1 zien we ook graag meer bescherming.</p> <p>Gevraagd wordt om bij alle bestaande panden met kap waar nu kamerverhuur plaatsvindt, een maximale goothoogte op te nemen om uitbreiding op de bovenste etage tegen te gaan.</p>	<p>In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat, ook voor monumentale en beeldbepalende panden, een aanscherping van de bouw- en, in enkele gevallen, goothoogte is doorgevoerd. Monumenten zijn bovendien beschermd op grond van de Erfgoedwet. Dit bestemmingsplan heeft dan ook niet als doel het opnemen van een verbeterde regeling voor monumentale en beeldbepalende panden. In die zin is, bij de aanscherping van bouw- en goothoogten, niet gekeken naar dit aspect.</p> <p>De genoemde gevels aan het Damsterdiep zijn opnieuw bekeken en strikter beschermd door middel van een maximale goot- en bouwhoogte. Het 't Voormalig Klein poortje 1 is niet aangepast. In het verleden zijn hier bouwinitiatieven geweest. Een verdere bescherming van bouwmogelijkheden op deze plek strekt niet tot de doelen die met dit bestemmingsplan worden beoogd.</p> <p>Kamerverhuur is niet bepalend om wel of niet een goothoogte op te nemen op de verbeelding. In zijn algemeenheid is gekeken waar ruimtelijk een te veel aan bouwmogelijkheden aanwezig is en zijn bouw- en, in enkele gevallen, goothoogtes aangescherpt.</p>
1, 2	<p><i>Overleg:</i> Gevraagd wordt om overleg voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.</p>	<p>Een bestemmingsplan kent een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Insprekers hebben hier de nodige ervaring mee. Naast de schriftelijke inspraakronde is er nog gelegenheid om ter voorbereiding op de vaststelling door de raad zienswijzen in te dienen. De stap die we momenteel zetten is het beantwoorden van de inspraak. Onze beantwoording communiceren we met de insprekers. Als er naar aanleiding van de antwoorden nog behoefte is aan overleg zijn we hier uiteraard toe bereid.</p>
2.	<p><i>Afwijkingsbevoegdheid woningen:</i> Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om kamers in kamerverhuurpanden zelfstandig te maken mits deze minimaal 18m2 zullen zijn en</p>	<p>Zoals verderop in dit inspraakverslag is te lezen hebben we de minimale oppervlakte van zelfstandig gemaakte kamerverhuur naar 24 m2 gebracht. In de afwijkingsbevoegdheden van de verschillende woonbe-</p>

	het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt. Verzocht wordt deze regel ook op te nemen voor kamerverhuur in andere panden dan kamerverhuurpanden (die volgens de begripsbepaling een onttrekkingsvergunning Woonruimtetwet hebben).	stemmingen hebben we dit gewijzigd en toegevoegd dat het aantal woningen niet groter is dan het oorspronkelijke aantal onzelfstandig legaal verhuurde kamers.
2.	<i>Kamerverhuurpand vs. "begeleid wonen en kamerverhuur":</i> Gevraagd wordt om verduidelijking van de afwijkingsbevoegdheid gebruik voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen en kamerverhuur. Met name de betekenis van kamerverhuur in deze. Gaat het over begeleid wonen in kamerverhuurvorm?	Deze afwijkingsbevoegdheid is bedoeld om kamerverhuur te kunnen toestaan, na beoordeling met de omgevingstoets. Kamerverhuur en ook begeleid wonen was aanvankelijk bij recht toegestaan in de 'moederplannen'. Nu we het begrip 'wonen' en alle bestemmingsomschrijvingen hebben gewijzigd in 'woningen' zijn de vormen van wonen zoals kamerverhuur en begeleid wonen naar de afwijkingsregels gebracht, waarbij er geen samenhang hoeft te zijn tussen beide vormen van wonen.
3, 5	<i>Vroegtijdig informeren:</i> De gemeente moet met het oog op tijdig kunnen voeren van overleg tussen bouwers en omwonenden wijkbesturen actief en tijdig informeren over bij haar bekend zijnde bouwvoornemens. Voorkomen is beter dan niet meer kunnen repareren.	Met de invoering van de <i>omgevingsapp</i> hebben we nu een instrument waarmee bewoners op hun tablet of smartphone te allen tijde kunnen zien welke omgevingsvergunningen zijn aangevraagd en verleend in hun omgeving. Daarnaast stimuleren wij dat ontwikkelaars in een zo vroeg mogelijk stadium in contact treden met bewoners over hun voorgenomen plannen.
3.	<i>Ebbingekwartier in bestemmingsplan:</i> Ook het Ebbingekwartier moet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Hier zijn nu al nieuwe woningen onttrokken voor kamerverhuur. Als omringende wijken op slot gaan dan wordt het Ebbingekwartier alleen maar aantrekkelijker voor jongerenhuisvesting. Ook de hoogwaardige architectuur wordt geschaad door optoppingen en uitbreidingen. Individuele optoppingen verslechteren de condities voor collectief aan te brengen zonnepanelen.	Het facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen beslaat de wijken waar de druk op de woningmarkt voor jongerenhuisvesting het grootst is. Hoewel deze druk in het Ebbingekwartier (nog) niet heel groot is zijn we het met de insprekers eens. In de ontwerpversie van het bestemmingsplan is nu ook het Ebbingekwartier opgenomen.
3, 4, 5, 10.	<i>Omgevingstoets:</i> <i>Ook bij >50m2:</i> In reeds overbelaste situaties moet ook bij bouwplannen voor jongerenappartementen groter dan 50m2 de omgevingstoets worden toegepast.	<i>Omgevingstoets 50m2 +:</i> Appartementen van 50m2 of groter zijn volwaardige woningen, die door verschillende doelgroepen kunnen worden bewoond. Over het algemeen zullen studenten dergelijke appartementen niet kunnen betrekken, vanwege de hoge huurprijs. De doelgroep die wel in dergelijke appartementen terecht komt zijn werkende jongeren/starters, middelbare

<p><i>Betrekken wijkorganisaties:</i> De formulering (toelichting p.10) dat bij de omgevingstoets ook ‘eventuele andere wijkorganisaties’ worden gekend, moet duidelijker, nl: ‘de relevante wijkorganisaties krijgen een stem in het toepassen van de leefbaarheidstoets’. Dit cf. het coalitieaccord t.a.v. burgerparticipatie.</p> <p><i>Toepassing:</i> De toepassing van de criteria in de omgevingstoets moet explicieter en transparanter. Wij hebben niet het volle vertrouwen dat hierbij een betere balans in de bevolkingssamenstelling al scherp op het netvlies staat.</p> <p><i>Juridisch kader:</i> De omgevingstoets vormt geen juridisch kader zoals een bestemmingsplan hoort te zijn. Bij de toets wordt gekeken naar: -de meest recent leefbaarheidsmonitor; -klachten en meldingen (Meldpunt Zorg en Overlast); -(bouw-)technische staat van de woning; -aantallen onttrokken woningen (15% norm); -aantal kleinere appartementen voor specifieke groepen; -gevolgen op wijk-, straat- en/of blokniveau van een omzetting; -actuele beeld stadsdeelcoördinator, wijkagenten en eventuele andere wijkorganisaties. Wie en waar wordt bepaald wat de gevolgen op wijk- of straatniveau zijn, hoe is het voor mij inzichtelijk wat de klachten zijn? Zijn hier op elk</p>	<p>singels of stellen en ouderen. Wij vinden het niet nodig om hiervoor een omgevingstoets uit te voeren of dat wenselijk is.</p> <p><i>Betrekken Wijkorganisaties:</i> De insteek van de omgevingstoets is om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van het woon- en leefklimaat van een buurt of straat. Hiervoor consulteren we in eerste instantie de stadsdeelcoördinator, de meldpuntfunctionaris en het WIJ-team. Daarnaast maken we gebruik van onderzoeken zoals de leefbaarheidsmonitor e.d. Deze organisaties hebben een actueel beeld van de wijk. Wij zijn van mening dat onze professionals op basis van de verkregen adviezen en gegevens een goed oordeel kunnen vellen. In die gevallen waarbij geen consistent beeld ontstaat zullen wij ook andere wijkorganisaties of bewonersverenigingen raadplegen.</p> <p><i>Toepassing criteria:</i> In de adviezen die wij schrijven voor de omgevingstoets motiveren wij hoe wij de verschillende criteria hebben getoetst en gewogen. Daarbij maken we gebruik van de gegevens en adviezen zoals in de vorige reactie beschreven. De motivering is openbare informatie en maakt deel uit van de vergunning.</p> <p><i>Juridisch Kader:</i> De omgevingstoets is opgenomen in zogeheten beleidsregels. In het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.2. lid 2) is geregeld dat in bestemmingsplannen naar beleidsregels mag worden verwezen. Dit om over de nodige flexibiliteit te kunnen beschikken zonder een bestemmingsplan opnieuw te hoeven vaststellen. De bronnen die gehanteerd worden bij de omgevingstoets zijn veelal openbaar en op de website van de gemeente te vinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leefbaarheidsmonitor; - De Wijkcompassen; - De mate waarin de 15% is bereikt <p>De overige criteria zijn niet direct inzichtelijk voor aanvragers. Dit heeft in een aantal gevallen te maken met het beschermen van privacy. Bovendien zijn deze gegevens aan verandering onderhevig. Er wordt altijd</p>
---	---

	<p>moment rapporten voor beschikbaar? Wat zijn de volkshuisvestelijke aspecten etc. Ik zou graag voor elk bestemmingsplan deze 7 punten voor een omgevingstoets direct inzichtelijk willen hebben en niet als een black box zoals het nu wordt gebracht.</p>	<p>een actueel beeld geschetst en dit kan niet als momentopname worden opgenomen in het bestemmingsplan. Om meer duidelijkheid te geven aan aanvragers is daarom bewust gekozen voor deze regeling in het bestemmingsplan: voor die gebieden waar we bijvoorbeeld kamerverhuur niet meer gewenst vinden is nu voor alle gebieden waarvoor dit bestemmingsplan geldt een kamerverhuurverbod opgenomen. Alleen wanneer de omgevingstoets geen bezwaren oplevert wordt nog verleend. Hetzelfde geldt voor splitsingen met uitzondering van de Schildersbuurt. Hier is een totaalverbod opgenomen voor woningsplitsing. Hiermee geven we richting aanvragers in feite al een vorm van zekerheid over wat wij nog wel en niet wenselijk vinden.</p>
3, 5.	<p><i>Overlast en handhaving:</i> De regels tegen overlast en handhaving daarvan moeten beter worden nageleefd.</p>	<p>Het verschil in leefritme van de diverse bewonersgroepen kunnen soms tot overlastsituaties leiden, dat is bekend. Het is ook één van de redenen dat we dit bestemmingsplan hebben gemaakt. Een betere balans tussen de bewonersgroepen zal naar onze overtuiging een gunstig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Aan deze betere balans draagt dit bestemmingsplan bij, maar dat wil niet zeggen dat we overlastsituaties in de toekomst altijd kunnen voorkomen. Dit staat overigens los van het bestemmingsplan. Waar sprake is van overlast zullen we de meldingen zo goed mogelijk op de daarvoor afgesproken manier behandelen. Gevallen van geluidoverlast kunnen direct bij de politie worden gemeld.</p>
3.	<p><i>Samenzorgwoningen:</i> Behalve meergeneratiewoningen moeten ook samenzorgwoningen voor ouderen uitgezonderd worden van de nieuwe woonregels.</p>	<p>De begrippen meergeneratiewoning en mantelzorg zijn aan elkaar gekoppeld. Hieruit blijkt dat er sprake moet zijn van een sociale relatie tussen de zorgontvanger en de –verlener. Deze begrippen zijn daardoor breed te interpreteren en meerdere vormen van de combinatie van zorg en huisvesting kunnen hier onder vallen.</p>
4.	<p><i>Visie gemeente op de toekomst van de Schildersbuurt:</i> Het bestemmingsplan richt zich op het bestrijden van uitwassen en het beperken van de uitbreiding van bewoning door studenten en jongeren. Bewoners van de Schildersbuurt pleiten voor een bredere aanpak door de gemeente, nl. het actief bevorderen van gezinsbewoning (waaronder ook bewoning door ouderen) en het daarmee leeftijdsbestendig maken van de buurt. De gemeente moet daarbij niet alles aan het particulier initiatief overlaten maar actief panden verwerven en met corporaties afspraken maken over verbetering van jongerenhuisvesting in de buurt.</p>	<p>De gemeente ontwikkelt zelf geen woningen en is ook niet van plan om dat te gaan doen. Wij zijn bereid om met bewoners van gedachte te wisselen over hoe gezinsbewoning in de Schildersbuurt kan worden bevorderd.</p>

4.	<p><i>Verzelfstandigde kamerbewoning:</i> <i>Minimumgrootte:</i> Verzocht wordt deze van 18 naar 24m² te brengen. Tekst in de toelichting en in de regels beter op elkaar afstemmen. <i>Toename aantal huishoudens:</i> de regels in het plan kennen als norm dat o.a. het aantal huishoudens bij verzelfstandiging niet mag toenemen. Maar dit gebeurt per definitie, want in een kamerverhuurpand zijn geen huishoudens volgens de definitie van huishouden aanwezig. Graag formulering aanpassen.</p>	<p>In de ontwerpversie van het bestemmingsplan laten we de regels nu beter aansluiten bij het Bouwbesluit en hebben de maat van 24 m² bij recht (en niet meer als afwijkingsbevoegdheid) opgenomen om onzelfstandige kamers om te zetten naar zelfstandige wooneenheden. Ook is hier nu aan gekoppeld dat het aantal nieuwe huishoudens minder moet zijn dan het aantal huishoudens dat in de kamerverhuur aanwezig was. Eén kamerbewoner in een kamer valt onder de definitie van huishouden, en daarmee is de formulering kloppend.</p>
4.	<p><i>Bestaande kamerverhuur:</i> Verzocht wordt een moratorium in te stellen op kamerverhuur. Deze kan in het plan nu nog worden toegestaan met een binnenplanse afwijking. Diverse straten zitten nu al boven de 15%-norm. Ook intensivering van het gebruik van bestaande kamerverhuurpanden (meer kamers inbouwen) moet worden tegengegaan. Illegale kamerverhuur moet worden gestopt en niet mogelijk gemaakt door een globale vergunning zonder omgevingstoets.</p>	<p>Met het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen beogen we in de straten waar de 15%-norm al is bereikt om niet meer kamerverhuurpanden toe te laten. In de omgevingstoets zal de 15%-norm dan ook zwaar meewegen. Hierdoor zal de afwijkingsbevoegdheid om kamerverhuur toe te kunnen staan uiteindelijk alleen in straten kunnen worden toegepast waar de 15% nog niet is bereikt. We zijn het met de inspreker eens dat voorkomen moet worden dat illegale situaties worden omgezet naar legale situaties. Het begrip bestaande kamerverhuur hebben we daarom zo gewijzigd dat planologisch alleen de legale kamerverhuur hier onder valt. Een verbod op intensivering van kamerverhuur hebben wij nu in de regels opgenomen.</p>
4, 8.	<p><i>Krimpfolie / optoppingen:</i> Hoewel de gemeente zegt dat alle optoppingen onmogelijk worden gemaakt, geven bewoners nog een aantal voorbeelden aan waar dit nog steeds mogelijk is (H.W. Mesdagstraat, Leeuwarderstraat, Jozef Israëlsstraat, hoek Willem Barentzstraat). Gevraagd wordt om een andere systematiek: overal de bestaande hoogte als regel opnemen en alleen daar waar nog wel ontwikkeling mogelijk is dit op de verbeelding aangeven.</p>	<p>Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de planologische mogelijkheden meer in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om bouw mogelijkheden 'op slot' te zetten. Enige mate van flexibiliteit is gewenst om beperkte verbouwingen, uitbreidingen, etc. die nauwelijks impact op de omgeving hebben, te kunnen vergunnen. Met de aanscherping wordt wel beoogd om het uitbreiden van panden met complete bouwlagen en nieuwe bouwwerken op binnenterreinen tegen te gaan. Om deze reden wordt de bestaande systematiek gehandhaafd. Bouw- en goothoogtes worden in meters opgenomen op de verbeelding. In zijn algemeenheid wordt de volgende systematiek toegepast: een bouwlaag is 3,5 meter hoog. Een pand van drie bouwlagen krijgt dus een hoogte van 10,5 meter. Het Bouwbesluit regelt dat bij nieuwbouw een bouwlaag minimaal 2,60 meter hoog moet zijn (minimale</p>

		<p>verdiepingshoogte). Daarbij komt dan nog de verdiepingsvloer zelf (ca. 20 centimeter). Dit betekent dat binnen de maximale toegestane hoogte van 10,5 meter geen vier bouwlagen gebouwd kunnen worden. Om deze reden is ook in een aantal gevallen de bouwhoogte van 14 meter (in theorie vijf bouwlagen mogelijk) aangepast naar 13 meter (geen vijf bouwlagen mogelijk).</p> <p>Vervolgens is op een groot aantal plaatsen een maatwerkbenadering toegepast omdat de algemene systematiek nog te veel bouwmogelijkheden toestond. Voor deze specifieke situaties zijn aparte bouw- en goothoogten geformuleerd.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie is opnieuw naar de genoemde panden gekeken. Voor de H.W.Mesdagstraat, de Leeuwarderstraat en de Jozef Israëlstraat is de regeling aangescherpt.</p>
4, 7, 8.	<p><i>Beschermd stadsgezicht:</i></p> <p>Het bestemmingsplan moet expliciet verwijzen naar de aanwezigheid van een beschermd stadsgezicht en dit nader en specifiek omschrijven. Welstandsbeoordeling moet daarom ook strenger, ook voor achtergevels.</p> <p>Omdat het een beschermd stadsgezicht is moeten bestaande bouwwerken en verschillende gevelstructuren worden beschermd. Dit kan door middel van een strikte bescherming met een ‘krimpfolie’, zowel in hoogte als in diepte. Op die manier krijgt het begrip beschermd stadsgezicht inhoud. Welke definitie hanteert de gemeente voor beschermd stadsgezicht? Hoe moet ik dit begrip invullen?</p>	<p>In de ‘moederplannen’ waarvan we nu vooral de woonregels aanscherpen zijn regelingen voor de beschermde stadsgezichten opgenomen, voor zover van toepassing. In deze plannen zijn Nadere eisenregelingen opgenomen in de dubbelbestemmingen Beschermd stadsgezicht. Deze regelingen blijven in tact. Overigens betekent het feit dat een gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht niet dat er helemaal geen ontwikkelingsmogelijkheden meer kunnen zijn. Dakopbouwen, en verbouwingen hebben een schaalniveau dat doorgaans niet van invloed is op de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. Het beschermd stadsgezicht beschermt in de eerste plaats de ruimtelijke en functionele structuur.</p>
4.	<p><i>Tekstuele zaken:</i></p> <p>Diverse verwijzingen in artikel 16 kloppen niet, graag corrigeren.</p>	<p>Nummeringen en verwijzingen die in het voorontwerp bestemmingsplan onjuist waren, zijn gecorrigeerd.</p>
4.	<p><i>Vorbereidingsbesluit:</i></p> <p>Verzocht wordt om een voorbereidingsbesluit dat met onmiddellijke ingang ongewenste ontwikkelingen blokkeert. De argumenten van de gemeente dat dit tot kansrijke planshadeclaims zal leiden, zijn volgens door ons geraadpleegde deskundigen niet terecht.</p>	<p>De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 een voorbereidingsbesluit genomen. Daarmee is een aanhoudingsplicht gecreëerd voor aanvragen omgevingsvergunning die vanaf 30 juni 2016 (datum inwerkingtreding voorbereidingsbesluit) zijn binnengekomen.</p>
5, 6.	<p><i>Binnenstad meenemen in bestemmingsplan:</i></p> <p>Ook de binnenstad binnen de diepenring moet onder de werking van het bestemmingsplan worden gebracht, om hoogwaardige en monumentale architectuur te beschermen en mogelijkheden voor gezamenlijke opwek-</p>	<p>De binnenstad is onderdeel van het plan. Binnenplanse afwijking voor extra hoogte kent het binnenstadsplan nu al niet, dus er is wat dat betreft geen aanpassing nodig.</p>

	king van zonne-energie niet te laten belemmeren door optoppingen. Ook in dit plan moeten, net als in de andere buurten, optoppingen worden uitgesloten.	
9.	<i>Optoppen moet mogelijk blijven voor gezinnen:</i> Veel jonge gezinnen wonen met plezier in de Oranjewijk en willen daar dan ook blijven wonen. Dat betekent wel dat zij de mogelijkheid moeten hebben om hun woning te vergroten. Als dat niet kan zijn zij gedwongen te vertrekken. Voorstel is dan ook om de mogelijkheid van optoppen niet volledig te schrappen, maar aan voorwaarden te verbinden. Dit kan bijvoorbeeld door artikel 11.4.1 sub a van het bestemmingsplan Oranjebuurt / Noorderplantsoenbuurt als volgt te wijzigen: - (afwijken van) lid 11.2.2 onder e voor het vergroten van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 3.50 meter, mits het geen kamerverhuurpand betreft en het aantal wooneenheden niet toeneemt;	We zijn het met de inspreker eens dat er zich situaties kunnen voordoen dat we in willen stemmen met het ophogen van een woning, bijvoorbeeld als dit is ten behoeve van een gezin dat graag in de huidige woning wil blijven wonen. We willen dit echter niet op voorhand al regelen in het bestemmingsplan. Als dergelijke aanvragen zich aandienen hebben we de mogelijkheid om hier buitenplannen medewerking aan te verlenen. Ook dan vindt een integrale toets plaats om na te gaan of het initiatief ruimtelijk en functioneel inpasbaar is.
10.	<i>50m2-norm</i> Er wordt steeds gesproken over 50m2 als een minimum gebruiksoppervlakte omdat dit kwalitatief goede huisvesting is. Is er onderzoek gedaan naar wat de juiste oppervlakte is van goede kwalitatieve gebruiksoppervlakte? Er is inderdaad een keer een onderzoek naar geweest en men kwam daar uit op een oppervlakte van 38,6m2 voor een 1 persoonshuishouding.	Het uitgangspunt voor de 50m2 is dat een woning met deze omvang een volwaardige woning is. Eventueel kunnen wij overwegen om kleinere eenheden toe te staan, wanneer de situatie daar om vraagt. Wij zijn echter van mening dat wij in de stad al voldoende kleinere appartementen hebben en de komende jaren worden ook nog flinke aantallen kleinere appartementen voor jongeren toegevoegd door nieuwbouw op specifiek aangewezen plekken. Voor de bestaande stad betekent dit dat we inzetten op behoud van voldoende gezinswoningen. We willen voorkomen dat deze worden omgezet naar kleinere appartementen.
10.	<i>Inbreuk op eigendomsrecht</i> Het terugbrengen van de reeds al aangepaste bouwhoogtes en de reeds al teruggelegde bouwgrenzen en het toevoegen van extra bouwlaag waar nu zowel een omgevingstoets als een een buitenplanse WABOprocedure voor gevolgd moet worden is een te grote inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaren. Kunnen eigenaren in het nieuwe bestemmingsplan hun huidige bouw mogelijkheden blijven behouden als zij al bouwplannen hebben?	Maatgevend is het hebben van een vergunning op het moment van terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan. Aan het hebben van bouwplannen sec kunnen geen rechten worden ontleend. Dus als een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend na de start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal de aanvraag getoetst worden aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan.
11.	<i>Voorbehandeling pand H.W. Mesdagstraat</i> Inspreker heeft voor een pand in de H.W. Mesdagstraat een voorbehandeling ingediend voor omzetting van bedrijfs- naar woonruimte. De gemeentelijke reactie was positief. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dit	De bouw mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangepast aan de voorbehandeling waarvoor een positief advies is verkregen.

	onhaalbaar en daarom dient hij bezwaar in.	
12.	<p><i>Bouwmogelijkheden opnieuw beperkt</i> Inspreker woont met een jong gezin aan de Noorderstationsstraat. Het recente bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt heeft zijn bouwmogelijkheden al beperkt. Het aantal vierkante meters dat hij ten tijde van de aankoop van zijn woning (2009) kon bouwen was ruim twee maal zo hoog. In het huidige voorstel wordt dit nogmaals gehalveerd tot ongeveer 100m². Inspreker wil hier op termijn blijven wonen, maar dan is het t.z.t. nodig om de woning uit te breiden met een extra bouwlaag. In de oude bestemmingsplannen mocht de woning van 2 naar 4 bouwlagen worden uitgebreid, maar nu mag er enkel een kapje op. Dit levert geen volwaardige, bruikbare verdieping op. Met dit bestemmingsplan jaagt de gemeente het jonge gezin deze wijk uit. Terwijl de bedoeling van het bestemmingsplan hier juist haaks op staat.</p> <p><i>Feitelijke onjuistheden in het plan</i> De bouwmogelijkheden van het plan kloppen niet met de huidige situatie. De woning is nu ruim 8 meter hoog, het plan geeft een goothoogte van 7 meter. De huidige bebouwing in 2 lagen ligt ook verder naar achteren dan is aangegeven: ongeveer 6 meter extra tot 13-14 meter van de voorgevel.</p> <p><i>Planschade</i> De gemeente geeft iedereen de gelegenheid om binnen een half jaar een vergunning te verkrijgen die nog voldoet aan de oude regels. Het verkrijgen van een vergunning binnen deze termijn is in de praktijk erg lastig. Dit dwingt tot enorme kosten en komt al gauw uit op €10.000,-. En dat alleen om een klein deel van de bestaande rechten te behouden (1 laag extra i.p.v. 2). Het is afhankelijk van hoeveel financiële middelen je hebt of je jouw rechten kan behouden of niet.</p> <p><i>Bouwhoogte Noorderstationsstraat</i> De bebouwing aan de Noorderstationsstraat is veelal 3 lagen en hoger. Het bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt zegt dat een bouwhoogte van 4 lagen in deze straat in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is. De hoogte hindert niemand in de buurt. Er is</p>	<p>Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de planologische mogelijkheden meer in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie. Om die reden is het bedoelde pand voorzien van een passende en striktere hoogtemaatvoering. Inspreker geeft aan dat hij graag, ter vergroting van het woongenot van zijn gezin, het pand wil uitbreiden met een extra bouwlaag. Deze wens wordt gehonoreerd. In ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht wordt het straatbeeld niet aangetast en is de impact om omliggende percelen beperkt. Door een bouwhoogte van 10,5 meter toe te staan is uitbreiding mogelijk zonder dat aan de doelstelling van dit bestemmingsplan wordt getornd. Tevens is gekeken naar de diepte van het pand en is ook hier een aanpassing gedaan in het bouwvlak.</p> <p>De gemeente houdt zich aan de termijnen die blijken uit de meest recente jurisprudentie en ziet geen reden om daarvan af te wijken. Een half jaar zien wij als een redelijke termijn om een relatief eenvoudige aanvraag in te dienen.</p> <p>De inzet van dit bestemmingsplan is om de ruime planologische mogelijkheden uit bestemmingsplannen te verkleinen zodat geen ongewenste vormen van jongerenhuisvesting met direct recht mogelijk zijn. In die zin zijn ook voor de Noorderstationstraat voor een aantal panden, waar met direct recht veel bouwmogelijkheden konden worden toegevoegd,</p>

	<p>geen enkel ruimtelijk argument om de bouwmogelijkheden bij de woning verder te beperken.</p> <p><i>Verbouwingen en optoppingen mogelijk maken</i> De afgelopen jaren zijn er met instemming van inspreker veel winkels verbouwd en woningen opgetopt in de directe omgeving en er zijn vele kleine woningen (circa 180) bijgekomen (of staan in de planning) binnen een straal van 50 meter. Hierdoor is de buurt opgeknapt; op het moment dat inspreker als gewoon gezin wil plannen voor de toekomst, wordt dit onmogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan zou een gezin moeten beschermen. Inspreker verzoekt om zijn bouwmogelijkheden te herzien, zodat in elk geval een extra bouwlaag op de tweede verdieping mogelijk is. De bouwhoogte zou daarmee 2 meter verlaagd worden.</p>	<p>bouwhoogtes beperkt. In onze ogen is er dus wel een ruimtelijk argument om de bouwhoogtes te beperken, namelijk het voorkómen van ongewenste bebouwing ten behoeve van een overmaat aan jongerenhuisvesting. Hieraan ligt het motief ten grondslag om het woon- en leefklimaat op peil te houden.</p> <p>In het voorgaande is al uitgelegd op welke manier tegemoet wordt gekomen aan deze inspraakreactie. Hierop kan worden aangevuld dat wanneer, zoals inspreker verzoekt, een bouwhoogte van 12 meter wordt toegestaan, er nog steeds ruime uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn, waardoor er, in de toekomst, mogelijk alsnog ongewenste vormen van jongerenhuisvesting kunnen worden gerealiseerd. Binnen de gevraagde 12 meter kunnen twee volledige bouwlagen worden toegevoegd (tot in totaal vier bouwlagen). Inspreker heeft de wens geuit om, ter vergroting van het woongenot van zijn gezin, te mogen uitbreiden. Deze wens is gehonoreerd. Een eventuele verdere uitbreiding, die strekt tot hetzelfde doel, is wellicht toe te staan met een buitenplanse procedure.</p>
13.	<p><i>Beperking bouwhoogte</i> Momenteel is de bouwhoogte van deze kavel 11 meter. Afgelopen half jaar heb ik hier een bouwplan op laten maken. Deze is bij de gemeente bekend en wij zijn dan ook met de gemeente in gesprek hierover. Het kan nu niet zo zijn dat deze elf meter bouwhoogte nu verlaagd gaat worden. Mijn verzoek hierbij om de huidige bouwhoogte dan ook gelijk te houden.</p>	<p>Het is niet helemaal duidelijk op welk adres inspreker doelt. We hebben per mail navraag gedaan, maar hier is geen reactie op gekomen. We kunnen hierdoor niet anders concluderen dat inspreker op het adres doelt dat in de inspraakreactie is genoemd. Dit adres valt echter buiten dit bestemmingsplan.</p>

Lijst van indieners inspraakreacties

num-mer	naam	adres	postcode	plaatsnaam	emailadres	vervolgcorrespon-dentie
1	Bewonersorganisatie A-kwartier			Groningen	-	e-mail
2	Bewonersorganisatie Binnenstad Oost	Damsterdiep 65	9711 SJ	Groningen		schriftelijk
3	Bewonersorganisatie Hortusbuurt-Ebbingekwartier	Postbus 1699	9701 BR	Groningen	bestuur@hortusbuurt.nl	schriftelijk
4	Eerste, Tweede en Derde Schilders-kwartier en Wijkraad Schilderskwartier	H.W. Mesdagplein 6	9718 HR	Groningen		schriftelijk
5	Platform Huisvesting Student en Stadjer				-	e-mail
6	Platform Cultureel Erfgoed Groningen	-	-	Groningen	-	e-mail
7	Een bewoner aan de H.W. Mesdagstraat	-	-	Groningen	-	e-mail
8	Een bewoner aan de Kraneweg	-	-	Groningen	-	schriftelijk
9	Bewoners aan de Grachtstraat	-	-	Groningen	-	schriftelijk
10	Een bewoner uit het plangebied	-	-	Groningen	-	e-mail
11	Een eigenaar van een pand aan de H.W. Mesdagstraat	-	-	-		schriftelijk
12	Een bewoner aan de Noorderstations-straat	-	-	Groningen	-	e-mail
13	Een bewoner aan de Vuurstreenstraat	-	-	Groningen	-	e-mail