

Eindverslag

van de inspraak op het bestemmingsplan

Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Procedure

Op 14 januari 2014 is het voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg.

De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 31 januari 2014 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof uitsluitend schriftelijke en digitale inspraak.

Inspraak

Er zijn elf inspraakreacties ingediend, namelijk door:

1. twee bewoners van een pand aan de Kolfstraat;
2. een bewoner van een pand aan de Bergstraat;
3. twee bewoners van een pand aan de Bergstraat
4. de eigenaar van een pand aan de Grachtstraat;
5. een bewoner van een pand aan Grachtstraat;
6. een bewoner van een pand aan de Kerklaan;
7. een bewoner van een pand aan de Noorderstationsstraat;
8. een bouwkundig adviseur ten behoeve van Tuinbouwstraat 21 t/m 25a;
9. twee bewoners van een pand aan de Selwerderstraat;
10. een bewoner van een pand aan de Grachtstraat;
11. twee bewoners van een pand aan de Adelheidstraat.

De meeste inspraakreacties betreffen de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan.

- a. In de eerste 6 inspraakreacties wordt gesteld dat de toegestane bouwhoogte te hoog is en - in 3 reacties - dat de binnenterreinen dreigen te worden volgebouwd. De insprekers zijn van mening dat de bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan te ruim zijn, ruimer dan het vigerend bestemmingsplan en dan de feitelijke situatie.
 - b. In de daarop volgende 4 inspraakreacties wordt gesteld dat de bouwmogelijkheden te beperkt/beperkend zijn.
 - c. Er is eenmaal de mening dat de functionele mogelijkheden binnen de bestemming Gemengd te ruim zijn voor het pand Prinsesseweg 2a.
 - d. Het betaald parkeren wordt genoemd.
- Op deze inspraakreacties wordt achtereenvolgens ingegaan.

De inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De integrale reacties zijn als onderdeel van dit inspraakverslag als afzonderlijke bijlage bij dit eindverslag gevoegd.

Ad a. Zes inspraakreacties inzake te ruime bouwmogelijkheden

Inspraakreacties

Gesteld wordt dat hoger bouwen in de Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt ongewenst is. Hierover is door de buurtbewoners gestemd. Bijna overal in de buurt wordt in het nieuwe bestemmingsplan hoger bouwen toegestaan. Dit is ook in strijd met de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan, waarin staat dat de feitelijke en/of juridisch-planologische situatie positief is bestemd.

In het bestemmingsplan staat dat binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes moeten blijven; echter op bijna alle binnenterreinen mag hoger gebouwd worden.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen in overeenstemming met de bestaande situatie.

Gesteld wordt dat er grote verschillen zijn met het bestemmingsplan van 1997 en van de feitelijke situatie. In het voorontwerp is de toegestane bouwhoogte voor bijna de hele Noorderplantsoenbuurt met een extra verdieping verhoogd. Met een afwijkingsbevoegdheid kan 4 meter extra worden gebouwd. Dit is ongewenst in verband met het behoud van het stadsaangezicht, het dorpse karakter, de passendheid bij de bestaande bouw en structuur van de wijk, wooncomfort en de gevreesde waardevermindering van nabijgelegen woningen.

Voorbeelden van toegestane bouwhoogtes in het nieuwe bestemmingsplan:

- de Kerklaan en delen van de Bergstraat, Zwarteweg, Noorderdwarsstraat en Plantsoenstraat (maximaal 11 meter, met afwijkingsbevoegdheid 15 meter);
- het appartementencomplex tussen de Moesstraat en de Tuinbouwdwarsstraat en een deel van het voormalige Wolters-Noordhoffcomplex (maximaal 19 meter) en ter plaatse van de kerk aan de Akkerstraat (maximaal 18 meter).

Gemeentelijke reactie

Inleiding

Het nu nog vigerend bestemmingsplan Oranjewijk kent zeer ruime bouw mogelijkheden. De gemeente wil echter meer recht doen aan het bestaande kleinschalig karakter van de buurtjes in het plangebied en deze beschermen. Daar staat tegenover dat het ongewenst is de bewoners hun tot nu toe bestaande bouw mogelijkheden geheel te ontnemen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is gezocht is naar een bouwregeling die aan beide posities recht doet.

De door de gemeente gekozen tussenpositie heeft ertoe geleid dat bestemmingsplan

Oranjebuurt-Noorderplantsoen een beschermend bestemmingsplan is, zeker in vergelijking met het nu nog vigerend bestemmingsplan Oranjewijk. Dit betreft zowel de bouwhoogtes als de bescherming van de binnenterreinen. Echter, er is nog wel enige uitbreiding mogelijk ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie.

Het vorenstaande is als volgt verwoord in de inleiding van het bestemmingsplan: “In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd.”

Systematiek algemeen

Het kan enigszins verwarrend zijn dat het nieuwe bestemmingsplan een iets andere systematiek heeft dan het vigerend plan. Deze andere systematiek is het gevolg van de standaardiseringseisen die het rijk stelt aan bestemmingsplannen, met name ten aanzien van de verbeelding (voorheen plankaart genoemd). Doel is de leesbaarheid en onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen te bevorderen.

De gemeente Groningen heeft bestemmingsplannen nog verdergaand gestandaardiseerd. De bouwhoogte wordt niet meer aangegeven in bouwlagen, maar in meters. Dit is duidelijker dan het aantal bouwlagen. Voorts is besloten in bestemmingsplannen af te zien van het gebruik van de vloerindex, die vaak tot onduidelijkheid en verwarring leidde; de vloerindex gaf aan wat het toegestane bouwvolume was, waarbij oppervlakte en hoogte in zekere mate inwisselbare grootheden waren.

Systematiek in bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Voor bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt betekent dit het volgende.

Op de plankaart van het oude bestemmingsplan Oranjewijk stond het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld, waarbij een bouwlaag maximaal 3.50 meter of een vergelijkbare hoogte mocht zijn. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een maximale bouwhoogte in meters. Voor zeer beschermenswaardige, gawe woonstraten wordt in het voorliggend plan nu zelfs een onderscheid gemaakt in bouw- en goothoogte om de kap te beschermen.

Bestemmingsplan Oranjewijk kende een vloerindex. Deze is niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hoofdbebouwing is uitsluitend toe te staan aan de randen van de bouwblokken, behalve op andere plaatsen waar deze reeds aanwezig is. Door deze regeling biedt bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt meer bescherming aan de binnenterreinen dan het oude bestemmingsplan deed.

Vergelijking van genoemde voorbeelden: hoogte bij recht en na toepassing afwijkingsbevoegdheid

Voor de vergelijkbaarheid van het oude bestemmingsplan Oranjewijk en het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de maximaal toegestane bouwhoogte bij recht. Dit is de maximaal toegestane hoogte die op de verbeelding staat.

Wat betreft de in de inspraak genoemde voorbeelden van toegestane bouwhoogtes in het nieuwe bestemmingsplan:

- De toegestane maximale hoogte aan de Kerklaan: in het nieuwe plan is 11 meter toegestaan (behalve waar bestaande bouw reeds hoger is), in het oude plan waren 3 bouwlagen toegestaan. Conclusie: de hoogte is vergelijkbaar. Deze hoogte is gewenst vanwege de aanloop- en centrumfunctie van de straat.
- De toegestane maximale hoogte ten oosten van de Kerklaan aan Bergstraat, Zwarteweg en Plantsoenstraat: in het nieuwe plan zijn voor de zeer beschermenswaardige, gave woonstraten met de voormalige moeskers- en koemelkerswoningen aan de straatzijde de bestaande goot- en bouwhoogtes opgenomen (4 en 7 en – waar bestaand - 7 en 11 of zeer incidenteel hoger). In het nu nog vigerend plan zijn hier overal maximaal 2 bouwlagen toegestaan. Conclusie: het voorliggend plan beschermt de feitelijk bestaande bouwhoogte aan de straatzijde beter. De bouwhoogte op de verbeelding voor de Noorderdwarstraat klopt inderdaad niet; dit is in de voorliggende versie van het bestemmingsplan aangepast.
- De feitelijk bestaande bouw- en grotendeels zelfs goothoogtes zijn nauwkeurig op de verbeelding opgenomen voor de voormalige school, c.q. het appartementencomplex tussen de Moesstraat en de Tuinbouwdwarstraat, voor het voormalige Wolters-Noordhoffcomplex en – in de ontwerp- versie van het bestemmingsplan nog nauwkeuriger ingetekend conform de bestaande situatie - voor de voormalige kerk aan de Akkerstraat. Conclusie: het voorliggend plan geeft nauwkeurig de feitelijk bestaande situatie aan.

De afwijkingsbevoegdheid in het voorliggend bestemmingsplan is vergelijkbaar met die in het oude bestemmingsplan Oranjewijk. Van de afwijkingsbevoegdheid wordt sporadisch gebruik gemaakt: dit is in 6 à 7 jaar plm. 10 keer voorgekomen.

Conclusie

De verbeelding is naar aanleiding van deze inspraakreacties gewijzigd voor de kerk aan de Akkerstraat en de bouwhoogte aan de Noorderdwarstraat.

Voor het overige zijn wij van mening dat het nieuwe bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt een betere bescherming biedt dan het nu nog vigerend plan, zowel qua hoogte als qua bescherming van de binnenterreinen, en dat tevens recht wordt gedaan aan bestaande feitelijke en juridische-planologische rechten.

Ad b. Vier inspraakreacties inzake te beperkende bouwmogelijkheden en onjuistheid op de verbeelding

Inspraakreactie

Een bewoner aan de Noorderstationsstraat stelt dat zijn bouwmogelijkheden te sterk zijn beperkt ten opzichte van het vigerend plan.

Gemeentelijke reactie

Dit klopt. De bouwgrens is te ver naar voren gelegd, waardoor het toegestane bouwvolume is afgenomen ten opzichte van het nu nog vigerend plan.

Conclusie

De bouwgrens ter plaatse is naar achteren gelegd.

Inspraakreactie

De bewoners van een pand aan de Selwerderstraat zijn van mening dat bouwmogelijkheden te sterk zijn beperkt ten opzichte van het vigerend plan, zeker nu hun gezin is uitgebreid.

Gemeentelijke reactie

Dit klopt. De bouwgrens is te ver naar voren gelegd, waardoor het toegestane bouwvolume is afgenomen ten opzichte van het nu nog vigerend plan. Echter, vanwege de gaafheid van de kleinschalige bebouwing *aan de straatzijde* blijven de feitelijke bouw- en goothoogte, zoals opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan, op die plek gehandhaafd.

Conclusie

De bouwgrens ter plaatse is naar achteren gelegd.

Inspraakreactie

Een bouwkundig adviseur stelt dat op Tuinbouwstraat 21 t/m 25a volgens het oude bestemmingsplan een dakopbouw kon worden gerealiseerd, terwijl dat nu niet meer mogelijk is.

Gemeentelijke reactie

Wij zijn van mening dat ook het vigerend bestemmingsplan een dergelijke opbouw niet toestaat. Vanwege de gaafheid van het bouwblok zal voor een eventuele verhoging van de maximale bouw-hoogte een individuele beoordeling van een concreet bouwplan nodig zijn, zodat wellicht van de afwijkingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Conclusie

Het bestemmingsplan blijft op dit punt ongewijzigd.

Inspraakreactie

Een bewoner van de Grachtstraat is van mening dat zijn pand niet helemaal goed is ingetekend op de verbeelding.

Gemeentelijke reactie

Dit klopt.

Conclusie

De verbeelding is aangepast.

Ad c. Inspraakreactie inzake de functionele mogelijkheden van Prinsesseweg 2a

Inspraakreactie

De bestemming Gemengd aan de Prinsesseweg 2a maakt in de voorontwerpversie van het bestemmingsplan onder meer maatschappelijke dienstverlening in ruime zin en bedrijven mogelijk. Het toestaan van deze functies moet eerst worden onderzocht en beoordeeld op de verenigbaarheid met de functie 'wonen'.

Gemeentelijke reactie

De toegestane functie op grond van het nieuwe voorontwerpplan is ter plaatse ruimer dan het nu nog vigerend plan toestaat. In de voorliggende ontwerpversie worden de bestemming en de functie conform het oude plan toegestaan. Daardoor heeft Prinsesseweg 2a op de verbeelding de bestemming Wonen gekregen met de aanduiding 'bedrijven'. Het laatste betekent, in combinatie met de voorschriften, dat bedrijven zijn toegestaan in de categorieën I en II, dat wil zeggen: bedrijven die verenigbaar zijn met de functie wonen, dus de lichtste categorieën, overeenkomstig de bedrijvenlijst van de VNG.

Conclusie

Wij kunnen deels instemmen met deze reactie. De verbeelding is aangepast.

Ad d. Inspraakreactie inzake het betaald parkeren

Op verzoek van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt heeft het college 19 maart 2014 besloten om betaald parkeren in te voeren in de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt. Het zuidelijke deel van de Oranjebuurt heeft reeds een betaald-parkeren-regime. Het noordelijke deel van de Oranjebuurt komt daar nu bij met hetzelfde regime als in het zuidelijke deel (van 9 tot 6 uur plus de koopavonden). Voor de Noorderplantsoenbuurt geldt het regime voor meer uren per dag. De verwachte ingangsdatum is 1 januari 2015. Deze tekst is in de ontwerpversie van het bestemmingsplan opgenomen.