

Bestuursdienst



Dienst/Afd. RO/EZ JPV/Brink

Beantwoording vragen n.a.v. vaststelling elf

Onderwerp bestemmingsplannen

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

Telefoon 050 367 81 07

Bijlage(n)

Ons kenmerk RO 13.3756558

Datum 24 JUN 2013

Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij treft u de beantwoording aan van de vragen welke door u zijn gesteld tijdens de behandeling in de extra raadscommissievergadering van 11 juni 2013 betreffende de vaststelling van elf bestemmingsplannen. Van deze vragen zijn er twee onderwerpen die tot aanpassingen leiden van het raadsvoorstel en het bijbehorende bestemmingplan:

1. Bestemmingsplan Hortusbuurt – Noorderplantsoen.

Tijdens de raadscommissie heeft de heer R. Bijma ingesproken over zijn tuin aan de Zoutstraat 16. Hij vraagt zich af waarom zijn tuin in het bestemmingsplan niet is bestemd tot Tuin. Hij pleit voor een beschermde status van zijn tuin.

In het oude bestemmingsplan voor de Hortusbuurt was de tuin niet bekend en ook niet beschermd. De tuin kwam ook niet voor op de kaart van de Hoofdgroenstructuur in het oude bestemmingsplan. In die zin was de tuin dus inderdaad voor ons dus letterlijk "verborgen groen".

De woning Zoutstraat 16 is aangewezen als rijksmonument. De tuin maakt echter geen onderdeel uit van de aanwijzing en is dus ook in die zin niet beschermd. Omdat wij wel van mening zijn dat de tuin bescherming verdient is vervolgens gekeken of aan de tuin een bestemming Tuin kan worden toegekend.

In principe kent het nieuwe bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen drie soorten groengebieden; gemeentelijk openbaar groen (bestemming Groen, voorbeelden: Noorderplantsoen, Guyotplein, Nieuwe Kerkhof), semi-openbare hofjes bij gasthuizen (bestemming Tuin) en groene privé-binnenreinen/ privé-tuinen (bestemming Tuin). In de laatste categorie geldt dat in principe alleen privétuinen een bestemming Tuin krijgen als deze een bijzondere plek innemen in de stedenbouwkundige structuur van een bouwblok.



In zijn algemeenheid is dan sprake van een flink aantal tuinen die gezamenlijk een groot groen binnenterrein vormen.

De tuin van Zoutstraat 16 is aan te merken als een privétuin. Echter, door de relatief grote oppervlakte van de tuin neemt de tuin een bijzondere plek in de stedenbouwkundige structuur van het bouwblok Grote Leliestraat, Werfstraat, Noorderhaven en Zoutstraat. Ondanks dat slechts sprake is van één tuin van één eigenaar is hier een bestemming Tuin op zijn plaats. De plankaart van het nieuwe bestemmingsplan Hortusbuurt – Noorderplantsoen zal worden aangepast. De L-vormige tuin in het binnengebied is voorzien van een bestemming Tuin.

Het tuingedeelte aan de straatzijde van de Zoutstraat is niet van een bestemming Tuin voorzien. Deze tuin maakt onderdeel uit van de straatwand en is van de straat afgescheiden door een muur. Er zijn geen stedenbouwkundige redenen om deze tuin niet te bebouwen. Ook binnen de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht is dit deel van de tuin meer een toevalligheid dan een ontworpen iets. Voor dit deel blijft dus de bestemming Wonen-1 gehandhaafd, net als de bouw mogelijkheden op dit deel van het perceel.

Als gevolg van de bestemmingswijziging naar Tuin van het grootste gedeelte van de tuin zijn op sommige punten in het binnengebied wat differentiatie-grenzen en bouwhoogtes aangepast dan wel verplaatst.

- 2. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost:** verzoek om de breedte van de groenzone langs de Hunze op te nemen in de planregels. Naar aanleiding van de behandeling van dit bestemmingsplan in uw raadscommissie hebben wij in de planregels van de bestemming Groen, overeenkomstig het oude geldende bestemmingsplan Winschoterdiep-Euvelgunne, expliciet opgenomen dat de breedte van deze bestemming gemiddeld minimaal 5 meter van de insteek van de Hunze bedraagt. Op deze wijze is de breedte van de zone niet alleen op de verbeelding vastgelegd, maar ook in de planregels van het bestemmingsplan.

De openstaande vragen zijn:

1. BP van Heemskerkstraat.

Vraag van de eigenaar van bedrijf Citeq, Admiraal de Ruyterlaan 5. De eigenaar claimt een bebouwingsafstand tot zijn bedrijf van 300 meter op grond van het feit dat zijn bedrijf farmaceutische grondstoffen produceert en niet in een gemengd gebied ligt, maar in een woonbuurt.

Antwoord.

a. Het bedrijf Citeq bevindt zich buiten het plangebied van het bestemmingsplan Van Heemskerkstraat, en grenst aan het Encehaterrein. Voor het bedrijf geldt het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt uit 2006.



De bestemming is hier Gemengde doeleinden, en er zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2. Bij vrijstelling kunnen hier bedrijven in een hogere categorie worden toegestaan mits wordt aangetoond dat de milieubelasting niet hoger is dan die van een categorie 2-bedrijf. Citeq is beoordeeld als een categorie 3.1-bedrijf. Dit is uitgebreid beschreven in de zienswijzenota. Op grond van het overgangsrecht bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt mag het bedrijf hier blijven zitten. Doordat de milieubelasting van het bedrijf klein is kan het ook om die reden hier prima functioneren. In het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat is uitsluitend een aan te houden bebouwingsafstand opgenomen tussen het bedrijf en de nieuwe woningen op het Encehaterrein (zie bij c. hieronder).

b. De eigenaar van Citeq vindt dat zijn bedrijf, alleen al vanwege het feit dat het (ook) farmaceutische grondstoffen produceert, een categorie 4-bedrijf is met een aan te houden bebouwingsafstand op het Encehaterrein van 300 meter tot zijn bedrijf. Hij baseert zich hierbij op de volgende classificatie uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor bedrijventerreinen.

2120 Farmaceutische grondstoffenfabrieken (productiecap.< 1000 ton/jaar): grootste afstand 300m; categorie: 4.2.

In de zienswijzenota hebben wij aangegeven dat het huidige bedrijf als een categorie 3.1-bedrijf is te kwalificeren, ook al produceert het bedrijf ook (naast andere producten) farmaceutische grondstoffen. Om die reden past het ook goed in deze omgeving. Een kwalificatie als 4.2-bedrijf zou niet in overeenstemming met de werkelijkheid zijn. Zo'n bedrijf zouden wij op deze plek ook niet toestaan (bestemmingsplan laat het niet toe en de belasting voor de omgeving zou te groot worden) en dient zich te bevinden op een bedrijventerrein. Als het bedrijf zich in die richting wil ontwikkelen, zal het moeten verhuizen.

c. Het bedrijf bevindt zich in een gemengd stedelijk gebied. De Zeeheldenbuurt kent niet alleen woningen, maar ook bedrijven en onderwijsinstellingen. De stelling van de eigenaar van Citeq dat zijn bedrijf zich in een woonbuurt bevindt (hij doelt hier met name op de gewenste woonbestemming van het Encehaterrein) is daarom onjuist. Dit onderscheid is relevant in verband met aan te houden bebouwingsafstanden. In het omgevingstype "rustige woonwijk moet (VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering) tot zijn bedrijf een bebouwingsafstand van 50 meter worden aangehouden. In het omgevingstype "gemengd gebied" is die afstand 30 meter. Om deze reden hebben wij in het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat (artikel 5.2 onder g van de regels) een aan te houden bebouwingsafstand van de nieuwe woningen op het Encehaterrein van 30 meter opgenomen.

2. PvdA e.a. (n.a.v. bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen).

Er is gevraagd naar mogelijke generieke maatregelen ter borging van lichtinval en er zijn veel vragen gesteld over binnentuinen en binnenpleinen. Wat is er nu wel en niet beschermd en hoe wordt hiermee omgegaan (verschil tussen privaat en publiek).



Antwoord.

Lichtinval.

In relatie tot het bestemmingsplan Hortusbuurt – Noorderplantsoen is gevraagd naar mogelijkheden om in een bestemmingsplan iets te regelen ter waarborging van onder meer lichtinval. Het Bouwbesluit voorziet in regels ter waarborging van dit soort aspecten. Elke vergunningaanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan én het Bouwbesluit. Daarmee is afdoende voorzien in een generieke regeling ter borging van lichtinval.

Binnenterreinen en pleinen.

In principe kent het nieuwe bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen vier soorten groengebieden:

1. gemeentelijk openbaar groen (bestemming Groen, voorbeelden: Noorderplantsoen, Guyotplein, Nieuwe Kerkhof);
2. semi-openbare hofjes bij gasthuizen (bestemming Tuin);
3. groene privé-binnenterreinen/privétuinen (bestemming Tuin);
4. andere achtererven/privétuinen.

In de derde categorie geldt dat in principe alleen privétuinen een bestemming Tuin krijgen als deze een bijzondere plek innemen in de stedenbouwkundige structuur van een bouwblok. In zijn algemeenheid is dan sprake van een flink aantal tuinen die gezamenlijk een groot groen binnenterrein vormen. Zoals hierboven is toegelicht is de Zoutstraat hierop een (beargumenteerde) uitzondering.

In de vierde categorie (achtererven/privétuinen) is een tweedeling gemaakt tussen de Hortusbuurt en de achtererven tussen Nieuwe Ebbingestraat en Boterdiep. In de hele strook tussen Nieuwe Ebbingestraat en Boterdiep wordt bebouwing van de binnenterreinen (voor zover die nog aanwezig zijn) niet onaanvaardbaar geacht gezien de functionele inrichting van het binnengebied.

De detailhandelsfunctie vraagt een groter oppervlakte op de begane grond van het binnenterrein. Bovendien zijn veel van de binnenterreinen tussen Boterdiep en Nieuwe Ebbingestraat bebouwd geraakt omdat de eerste als achterkant gold van de laatste. Ook maakte het oude bestemmingsplan hier bij recht hoge bebouwing in grote dichtheden mogelijk. Op de andere achtererven/binnenterrein van de Hortusbuurt (die niet vallen onder een zwaarder beschermingsregime van één van de eerste 3 categorieën die hierboven zijn genoemd) is bestemd wat er nu staat, zowel wat betreft dichtheid/oppervlakte als wat betreft hoogte. Wat betreft nieuwe bebouwing mag hier niet meer dan in één bouwlaag worden gebouwd om deze achtererven/binnenterreinen nog zoveel mogelijk open en laag te houden.

Pleinen kennen, afhankelijk van hun feitelijke inrichting en functie, een bestemming Groen, Verkeer of Wonen. Een voorbeeld van een plein met een bestemming Groen



is het Guyotplein. De Ossenmarkt heeft een bestemming Verkeer (ook in relatie tot de parkeergarage die eronder ligt) en het tijdens de raadscommissie genoemde Kamerlingeplein kent een bestemming Wonen (is geen eigendom van de gemeente en niet vrij toegankelijk voor alle verkeer). Op al deze pleinen mag niet gebouwd worden, onafhankelijk van de bestemming.

3. CDA: (BP Pleiadenlaan-Oost).

Hoe verhoudt het **knelpunt parkeren** bij het bouwplan voor jongerenhuisvesting van Nijestee zich ten opzichte van het Bouwoffensief met de verlaagde parkeernorm?

Antwoord.

Er ligt een principe-afspraken tussen Nijestee en het Winkelcentrum Paddepoel om het parkeren voor de nieuwbouw jongerenhuisvesting op te lossen. Dat zal deels op het terrein van de nieuwbouw en deels op het naastgelegen parkeerterrein zijn, dat hoort bij het winkelcentrum. Daarnaast zouden ook extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Nu de parkeernorm, zoals benoemd in het bouwoffensief, is verlaagd, zal de parkeeroplossing alleen nog maar gemakkelijker worden. Wellicht hoeft dan geen of minder gebruik meer te worden gemaakt van de parkeerplaatsen van het winkelcentrum en/of de openbare ruimte. Maar dat moet nog nader worden onderzocht op het moment dat Nijestee zijn bouwplan verder gaat uitontwikkelen.

4. PvdD: (t.a.v. BedrijventerreinRoodehaan).

Gevraagd wordt hoe het zit met de beschermde **poelkickers** in de ecologische zone langs de Hunze loop nabij de vuilstort Stainkoeln. Hoe verhoudt zich dit tot de mogelijke vestiging van een bedrijf in de zware milieucategorie 5. Moeten de kikers dan opnieuw worden verplaatst?.

Antwoord.

De poelkickers zijn voorafgaande aan het bouwrijpmaken van het nieuwe bedrijventerrein Roodehaan verplaatst naar poelen in de Hunzezone. In de Hunzezone, die de bestemming Natuur heeft, kunnen ook nieuwe locaties voor poelkickers worden aangelegd.

De mogelijke vestiging van een zwaar bedrijf in milieucategorie 5 doet hier geen afbreuk aan: het vestigingsgebied ligt op enige afstand van de poelen en deze vorm van bedrijvigheid is alleen via een ontheffing van de planregels toegestaan. Als een dergelijk bedrijf zich op Roodehaan wil vestigen is een nadere afweging nodig, waarbij ook de aspecten natuur en ecologie (flora en fauna) worden betrokken.

5. Stadspartij (BP Lintdorpen en Ruischerbrug).

Vraagt om het honoreren van meer **ruimte** voor het **garagebedrijf** bij de entree van de **Olgerweg** conform hun wens.



Antwoord.

Het garagebedrijf bevindt zich aan de entree van de Olgerweg. Deze weg naar Middelbert en Engelbert kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing in een landelijke omgeving. Een aantal panden langs deze route is op de bij het bestemmingsplan behorende cultuurwaardenkaart aangemerkt als beeldbepalend, waaronder ook het woonhuis en de naastgelegen woning bij het garagebedrijf.

Het oprichten van een nieuwe (tweede) bedrijfswoning is voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk. Er is voldoende toezicht mogelijk vanuit de bestaande bedrijfswoning. Een uitbreiding van het garagebedrijf met een showroom, zoals verzoeker voor ogen heeft, achten wij niet passend in de traditionele lintbebouwing bij de entree van het landelijk gebied.

Een uitbreiding van enige omvang strookt ook niet met het provinciale beleid: volgens de provincie dient terughoudend te worden omgegaan met uitbreidingen ten behoeve van niet-agrarisch grondgebruik en zijn alleen lichte vormen van bedrijvigheid toegestaan tot de milieucategoriën 1 en 2. Verder zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot een eenmalige uitbreiding van de totale vloeroppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing tot een percentage dat de 20% niet mag overstijgen.

Ten behoeve van de vestiging van niet agrarische bedrijvigheid hebben wij in de omgeving van de Olgerweg de bedrijventerreinen Eemspoort en Roodehaan ontwikkeld. Garagebedrijven van enige omvang kunnen zich hier vestigen en hebben dan ruimtelijke expansiemogelijkheden.

Om bovenstaande redenen stellen wij voor de zienswijze van de garagehouder aan de Olgerweg niet over te nemen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys