



Onderwerp Bouwplannen Haddingestraat 17

Steller Sjouke van der Vlugt

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	3678167	Bijlage(n)	Ons kenmerk	5425060
Datum	17-12-2015	Uw brief van	Uw kenmerk	

Geachte heer, mevrouw,

De eigenaar van het perceel Haddingestraat 17 heeft plannen om de bebouwing op het achtererf uit te breiden. We hebben in uw commissie Ruimte en Wonen van 2 december jl. toegezegd dat wij bij een voornemen tot een positief besluit op de aanvraag de casus ter bespreking aan u voorleggen. Vanuit omwonenden hebben wij over het plan op 25 november 2015 een brief ontvangen met vragen en opmerkingen. Ook heeft het plan in kranten en op televisie aandacht gekregen..

In deze brief willen wij de historie van de plannen op dit perceel voor u op een rij zetten. Ook leggen we uit waarom we mee willen werken aan de plannen.

Historie

20 december 2013	Plan voor 27 kamers en twee gemeenschappelijke ruimten. Bouwhoogte (12.12 / 12.70m). Tussengebouw bestaande uit vier (4) bouwlagen. (zie vergunning van 15 juli 2014)
15 juli 2014	<u>Vergunning met direct recht verleend</u> , nadere eisen gesteld aan goede bereikbaarheid van de fietsenberging.
7 augustus 2014	<u>Bezwaar door omwonenden aangetekend</u> .
30 oktober 2014	Zitting beroep- en bezwaarcommissie.
26 november 2014	<u>Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad</u> (bouwhoogte teruggebracht tot 8 meter t.p.v. het bouwplan van 15 oktober 2015)
9 april 2015	In heroverweging is de vergunning alsnog geweigerd vanwege de regel in het bestemmingsplan dat in de voorgevellijn gebouwd moest worden, dat was bij het betreffende plan niet het geval.
20 april 2015	<u>Gesprek met aanvrager over een aangepast plan</u> (er zit geen binnenplanse afwijking in het nieuwe bestemmingsplan)
09 mei 2015	Voorbehandeling voor 15 kamers en één gemeenschappelijke ruimte. Bouwhoogte 12.12 m. Tussengebouw bestaande uit één (1) bouwlaag. Vanuit ruimtelijk oogpunt hebben we positief gereageerd op dit plan. We hebben wel nadere eisen gesteld ten aanzien van een goede bereikbaarheid van de fietsenberging
15 juni 2015	Beroep tegen besluit op bezwaar door aanvrager.
25 september 2015	Beroepszitting gepland. Op verzoek van aanvrager uitstel van zitting gevraagd en toegestaan.

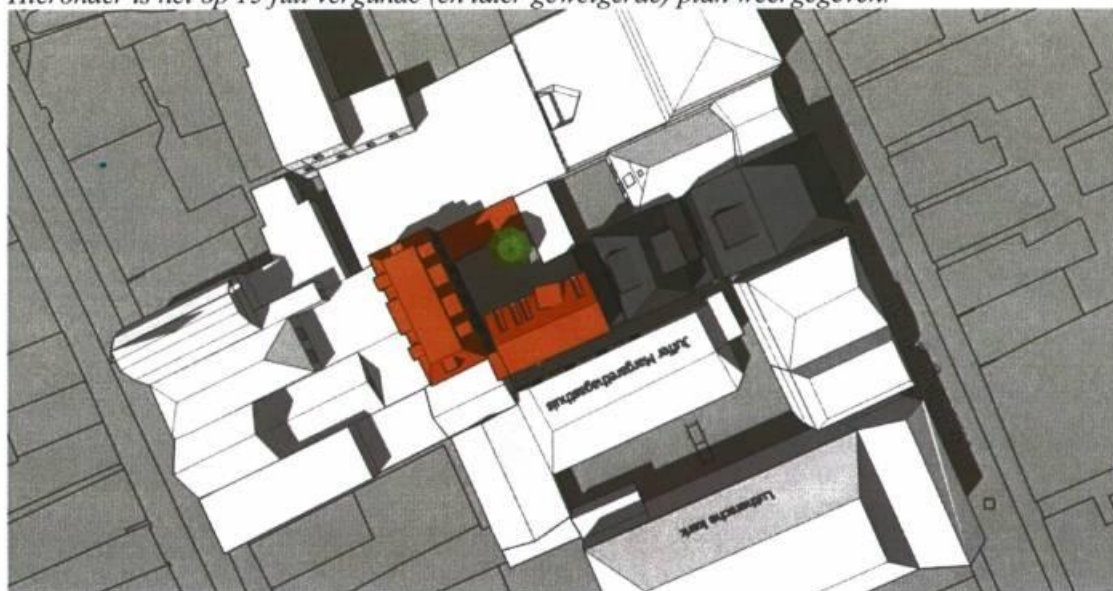
- 15 oktober 2015 Definitieve aanvraag identiek aan de voorbehandeling. (zie tekening d.d. 15-10-2015). Vanuit ruimtelijk oogpunt hebben we positief gereageerd op het plan, met nadere eisen voor de fietsenberging met een suggestie voor een nieuwe plek voor de fietsenberging. Het plan voldoet verder nog niet aan zowel de brandveiligheid als aan welstand.
- Heden De aanvraag loopt nog. De termijn loopt op 14 december 2015 af. In verband met het informeren van de raad over de procedure schorten we de termijn voor besluit op.
- 12 januari 2016 De rechtbank wil op deze datum het beroep behandelen.

Bestaande situatie (gekeken richting het zuiden)

Hieronder is de bestaande bebouwing op het perceel in donkergrijs weergegeven.

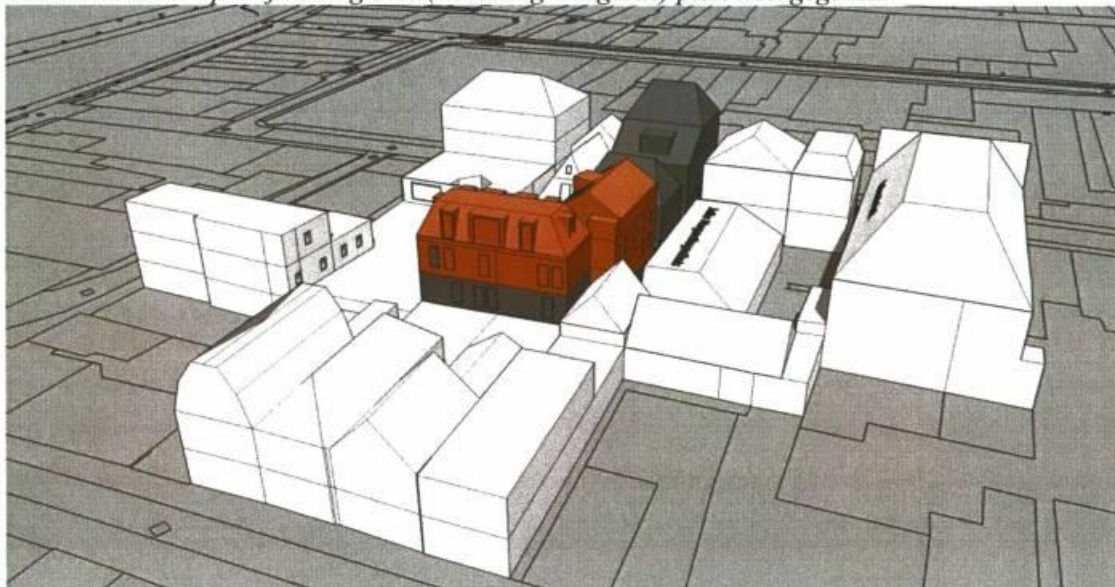
**Vergunning van 15 juli 2014 (noord-zuid)**

Hieronder is het op 15 juli vergunde (en later geweigerde) plan weergegeven.



Vergunning van 15 juli 2014 (gekeken richting het oosten)

Hieronder is het op 15 juli vergunde (en later geweigerde) plan weergegeven.



Vergunning van 15 juli 2014 (gekeken richting het oosten)

Hieronder is het op 15 juli vergunde (en later geweigerde) plan weergegeven.



Mogelijkheden van het oude bestemmingsplan:

Bestemmingsplan Binnenstad 1995:

De bestemming in het oude bestemmingsplan is 'Stadscentrum'.

De bebouwingseisen zoals aangegeven op de plankaart waren:

- maximaal bebouwingspercentage van 80%,
- maximaal 4 bouwlagen,
- vloerindex van 2.4,
- korrelgrootte van 7.

Het eerste bouwplan leek niet in strijd te zijn met het oude bestemmingsplan.

Voor dit eerste bouwplan is dan ook op 15 juli 2014 een vergunning verleend. Tegen de vergunning is bezwaar gemaakt door omwonenden. In heroverweging is de vergunning alsnog geweigerd vanwege de regel in het bestemmingsplan dat in de voorgevellijn gebouwd moest worden, dat was bij het betreffende plan niet het geval. Tegen deze weigering is beroep ingesteld door de voormalige vergunninghouder. De behandeling bij de rechtbank hiervan staat op 12 januari gepland.

Nieuwe aanvraag van 15 oktober 2015

De nieuwe aanvraag gaat ook om het vergroten van het bestaande kamerverhuurpand. De uitbreiding vindt eveneens plaats op het achtererf. De totale hoogte bedraagt 3.35 en 12.12 meter. Op de afbeelding hieronder is te zien hoe dit plan zich tot de mogelijkheden van het bestemmingsplan verhoudt.

Plan van 15 oktober (richting het zuiden gezien)

De transparante contouren geven de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan aan. In het plan van 15 oktober weergegeven. Aan dit plan willen we onder voorwaarden medewerking verlenen.

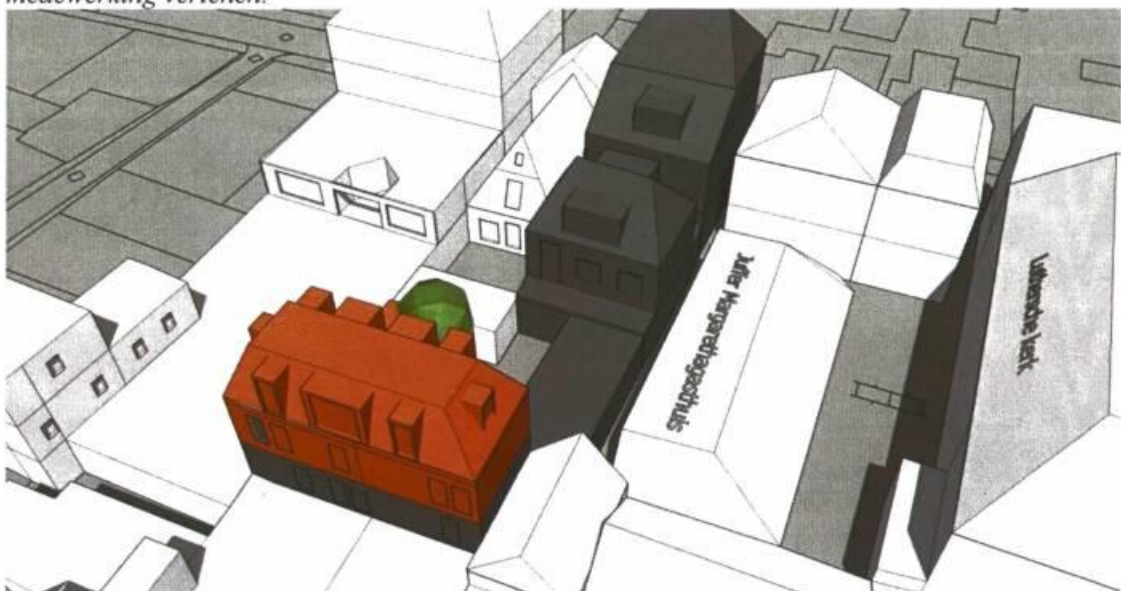


Plan van 15 oktober 2015 (noord zuid)

Hieronder is het plan van 15 oktober weergegeven. Aan dit plan willen we onder voorwaarden medewerking verlenen.

**Plan van 15 oktober 2015 (richting het oosten gezien)**

Hieronder is het plan van 15 oktober weergegeven. Aan dit plan willen we onder voorwaarden medewerking verlenen.

**Bestemmingsplan Binnenstad (nieuw):**

Het perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad de bestemming Gemengd-1.

Achterop het perceel mag tot een hoogte van 4 meter worden gebouwd. Helemaal achterop het perceel mag tot een hoogte van 8 meter worden gebouwd.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan omdat het plan hoger is dan 8 meter, daar waar maximaal tot 8 meter mag worden gebouwd. Ook het gebouw dat er nu al staat is hoger dan 8 meter. Met een buitenplanse procedure kan medewerking worden verleend aan een grotere hoogte. In dat kader is het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Hieronder is de motivering opgenomen.

Ruimtelijke motivering:

Sinds het vergunnen van het eerdere, forsere, bouwplan is er een nieuw bestemmingsplan Binnenstad van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Hoewel de aanvraag fors kleiner is dan de eerder verleende vergunning overschrijdt de aanvraag toch de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt uitsluitend voor het achterste bouwdeel. Er is hier bebouwing tot een hoogte van 8 meter toestaan. De aanvraag gaat uit van een goothoogte van 8,88 meter en een nokhoogte van 12,12 meter.

Gezien het voortraject van dit perceel, het feit dat eerder vanuit de gemeente een veel forsere bouwplan is vergund en de forse verbeteringen die het plan heeft gekregen (kapverdieping, minder programma, fietsenstalling inpandig) is het ruimtelijk gezien verantwoord om mee te werken aan de overschrijding van de bouwhoogte van het achterste bouwdeel. Het tussengelegen terrein blijft een binnengebied met éénlaagse bebouwing. Dat strookt met de intenties van het nieuwe bestemmingsplan. Ook de lichttoetreding en het uitzicht bij de bestaande ramen in het hofje direct ten zuiden van het perceel blijft met dit bouwplan gehandhaafd. De ligging van het achterste bouwdeel is zodanig dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Belangrijk is dat er op de plek van de strijdigheid ook nu al sprake is van bebouwing in drie lagen. Per saldo levert het bouwplan een betere woonkwaliteit op voor de bewoners van het perceel en geen extra overlast voor de omgeving.

Verder zijn er nog randvoorwaarden waaraan de fietsenberging moet voldoen. Vanuit veiligheidsoverwegingen (sociale veiligheid, brandveiligheid, verkeersveiligheid). Het is om deze reden ook van belang dat de fietsberging laagdrempelig is in het gebruik. Zodat de berging daadwerkelijk gebruikt gaat worden en er voor de omgeving geen sprake van overlast is. Het huidige plan moet hierop nog aangepast worden.

Risico

Op 12 januari zal het eerste bouwplan bij de rechtbank aan de orde komen. De eigenaar wil dit eerste plan in principe overeind houden. Voor de omgeving is de impact van dit eerste plan echter veel groter dan de impact van het plan dat nu is ingediend. Met de eigenaar zijn we mondeling overeengekomen dat hij het beroep intrekt wanneer medewerking wordt verleend aan het laatste bouwplan.

Conclusie

We willen medewerking verlenen aan deze aanvraag, uitsluitend als wordt voldaan aan de eis van toegankelijkheid van de fietsenberging én als het beroep tegen de weigering van het eerste plan wordt ingetrokken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink