

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 8285/ M. Smit/H.Meinderts
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan De oude Hortus

De leden van raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **17 MEI 2010**

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO10.2252810

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan De oude Hortus ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. We hebben het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen ter informatie in de visietrommel gelegd.

Aanleiding

Op 19 december 2007 nam uw raad een motie aan die ten doel heeft te komen tot een partiële herziening van bestemmingsplan Hortusbuurt/ Noorderplantsoen.

Uw raad overwoog dat bebouwing in het westelijk deel van de Oude Hortustuin mogelijk is geworden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen en dat dit niet conform de politieke wens van de meerderheid van de toenmalige raad was.

Voorts overwoog uw raad dat de buurt en de RuG het eens zijn geworden over:

- a. uitbreidingsplannen bovenop de kantine/bibliotheek van het Heymansgebouw, en
- b. voor de langere termijn, vervangende nieuwbouw aan de Grote Rozenstraat.

Bij de motie sprak uw raad uit dat het bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen gewijzigd dient te worden, zodat duidelijk is dat bebouwing in het westelijk deel van de Oude Hortustuin niet mogelijk is, maar de genoemde uitbreidingsmogelijkheden via direct bouwrecht mogelijk worden, zodat met de belangen van zowel de buurt als de RuG rekening wordt gehouden.

De motie volgde op de op 29 mei 2006 tussen de buurt en de RuG gesloten vaststellingsovereenkomst over de realisering van onderwijsgebouwen voor de korte en langere termijn, die een eind moet maken aan de jarenlange protesten tegen bebouwing in het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan De oude Hortus is een uitwerking van de bovengenoemde motie.

Behalve de gerealiseerde uitbreiding bovenop de kantine/bibliotheek van het Heymansgebouw zijn de bebouwingsmogelijkheden in het voorliggend bestemmingsplan, vergeleken met de bebouwingsmogelijkheden in bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen, als volgt verwerkt in het voorliggend plan:

- in de zuidwestrand van het plangebied is geen bebouwing meer toegestaan;
- aan de Grote Rozenstraat 19 t/m 27 wordt aan de voorzijde de maximale hoogte van 15 meter teruggebracht naar een maximale hoogte van 7.5 meter, met aan de straatzijde ontheffing voor een kapverdieping. Aan de achterzijde is een maximale bouwhoogte toegestaan van 12.2 meter; dit laatste geldt ook voor Grote Rozenstraat 17.

Hiermee is de tussen buurt en RuG gesloten vaststellingsovereenkomst zoveel mogelijk in dit bestemmingsplan vertaald.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Grote Kruisstraat, de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat, de Grote Rozenstraat en de achterste perceelsgrens van de woningen ten westen van de Hortustuin. Binnen het bouwblok bevindt zich de voormalige Hortus Botanicus van de Rijksuniversiteit.

Participatie

Een concept van het voorontwerp-bestemmingsplan is in mei 2008 toegezonden aan de RuG en de buurtvereniging. Met beide partijen is voorts overleg gevoerd.

De buurtvereniging merkte op dat op grond van het voorliggend bestemmingsplan het terrein waarop het vakwerkhuisje stond, bebouwd kan worden, evenals de speelplek. Om de buurt tegemoet te komen is de bestemmingsgrens/ bouwgrens teruggelegd ter plaatse van het speelplaatsje aan de Grote Rozenstraat.

De RuG kon in hoofdlijnen instemmen met het bestemmingsplan. Naast een aantal tekstuele opmerkingen, zijn de volgende punten genoemd:

- a. De rooilijn aan de tuinzijde van de bebouwing Grote Rozenstraat is op de concept-plankaart correct weergegeven en in overeenstemming met wat tussen RuG en buurt is overeengekomen. Het geplande nieuwbouwwolume kan met op de plankaart vermelde vloerindex c.a. worden gerealiseerd.
- b. Over het huisvestingsvolume ten westen van Grote Rozenstraat 31 is tussen RuG en buurt in het verleden niet gesproken. De RuG heeft kennis genomen van het stedenbouwkundig standpunt van de gemeente ter zake.

Inspraak

In de Gezinsbode van 8 april 2009 is de mogelijkheid om gedurende vier weken in te spreken op het voorontwerp-bestemmingsplan De oude Hortus gepubliceerd. Op 23 april 2009 tussen 17.00 en 19.00 uur kon een ieder in het Heerenhuis, Spilsluizen 9 te Groningen binnenlopen tijdens een inloop-inspraakbijeenkomst om een mondelinge reactie te geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Hiervan is gebruik gemaakt door 11 mensen. Ook zijn twee brieven met inspraakreacties ontvangen. Een samenvatting van de belangrijkste punten die naar voren kwamen uit de inspraak, is hierna weergegeven. In bijlage 2 bij de plantoelichting wordt dieper ingegaan op de inspraakreacties. De integrale schriftelijke reacties zijn afzonderlijk bijgevoegd.

Bebouwing in de rand van het bouwblok ter hoogte van speelplaatsje

De insprekers zijn verbaasd dat de grond aan de rand van de tuin ter hoogte van het speelplaatsje volgens het voorontwerp-bestemmingsplan mag worden bebouwd. Gesteld wordt dat in de vaststellingsovereenkomst staat dat het zicht op de tuin zal vrijblijven van bebouwing en dat dat ook staat in de raadsnotie.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de mogelijkheid van bebouwing ter hoogte van het vakwerkhuisje op de kaart van het ontwerp-plan geschrapt.

Beschermd stadsgezicht, monumentale gebouwen en panden

Het is wenselijk het beschermd stadsgezicht en de monumentale bomen en panden op de kaart aan te geven.

Gemeentelijke reactie

Het beschermd stadsgezicht Binnenstad hoort inderdaad op de plankaart te worden aangegeven; de kaart is aangepast. Echter, het is in het algemeen ongewenst, verwarrend en niet conform de gemeentelijke standaard om monumentale bomen en panden op de plankaart van een bestemmingsplan op te nemen. Hiervoor zijn andere wettelijke kaders. De Wet ruimtelijke ordening vereist een dergelijke vermelding niet. Tot slot is het een nadeel, dat plankaarten waarop dergelijke panden staan, moeilijker leesbaar zijn door de veelheid aan informatie. In het kader van de gemeentelijke standaardisering van bestemmingsplannen komen aanduidingen van beeldbepalende en monumentale panden daarom niet meer voor. Er is daarom voor gekozen de vermelding monumentale boom weg te laten op de plankaart.

Vaststellingsovereenkomst en bouwhoogte

De in de vaststellingsovereenkomst tussen RuG en buurt overeengekomen uitbreidingsplannen moeten via direct bouwrecht mogelijk worden, maar de wijzigingen mogen niet meer bouwmogelijkheden bieden dan afgesproken is. In de vaststellingsovereenkomst is een hoogte van 12.2 meter toegestaan aan de Grote Rozenstraat 19 t/m 27. De gehele vaststellingsovereenkomst zou moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De afspraken in de vaststellingsovereenkomst zijn in beginsel een privaatrechtelijke zaak tussen de buurt en de universiteit. De inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan was daarom in eerste instantie gelijk aan het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van de inhoud van de raadsnotie en de afspraken over nieuwbouw. Gezien de gevoeligheid van de uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie is in overleg met de buurt en de RuG is besloten om de vaststellingsovereenkomst te vertalen in het bestemmingsplan. Het verschil is dat de bouwhoogte in meters in plaats van in bouwlagen is aangegeven, vanwege de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Naar aanleiding van de reactie van de directeur belanghebbende regionale rijksdiensten en de provincie is het plan gewijzigd, zodanig dat het plan als voldoende beschermend in relatie tot het beschermd stadsgezicht kan worden gekwalificeerd (artikel 6) en zijn reclamemasten hoger dan 6 meter in het plangebied niet toegestaan. De schriftelijke reacties in het kader van het vooroverleg zijn als onderdeel van het bestemmingsplan opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting.

Overige wijzigingen

Er zijn verduidelijkingen van de tekst opgenomen betreffende:

- de wijziging van het voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het vigerend plan (paragraaf 1.1), en
- de milieuparagraaf (paragraaf 5.1.2 ten aanzien van het industrielawaai, paragraaf 5.1.3 ten aanzien van de luchtkwaliteit en 5.3 ten aanzien van flora en fauna).

Voorts is een aantal definities in artikel 1 aangepast aan de verplichte standaarddefinities en is verspreid in de tekst uitdrukkelijk vermeld dat de bouwmogelijkheden in de zuidrand overeenkomstig de - in bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen - bestaande bouwmogelijkheden zijn overgenomen en dat de bestaande uitbouw ter plaatse van de Grote Rozenstraat-achterzijde positief is bestemd.

Exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen, waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan De oude Hortus heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van "toelatingsplanologie" als tegenhanger van "uitvoeringsplanologie". Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat er geen sprake is van verhaalbare kosten en er geen locatie- of faseringseisen worden gesteld.

Nadat ons college het ontwerp-bestemmingsplan De oude Hortus conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage heeft gelegd, zal het plan voor vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,

