

Datum raadsvergadering	28-03-2012	Registratienr.	RO12.2895008
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	14 februari 2012
Datum raadscommissie	07-03-2012	Portefeuillehouder	de Vries
Publiciteit	persconferentie PC	Steller	M.A. Harmsma
Bijlagen	div.	Telefoon	367 83 39
		E-mail	marije.harmsma@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze van diverse bewoners van de Slachthuisstraat en het Damsterdiep deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a niet van toepassing te verklaren op het perceel Zaagmuldersweg 1 (bouwplan Zaagdam), door "parkeervoorzieningen" expliciet te noemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen en door een foutieve verwijzing te corrigeren, de zienswijze van een bewoner van de Henk Cornelisstraat deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder b niet van toepassing te verklaren op de Piet Fransenlaan, de Henk Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de Koestraat en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Oosterparkwijk vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterparkwijk, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP489Oosterparkwij-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van januari 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Publiekssamenvatting

Het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk, een bestemmingsplan in het kader van de actualisering, heeft zes weken ter inzage gelegen van 9 september 2011 tot en met 20 oktober 2011. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Onder andere als gevolg daarvan zijn diverse aanpassingen gedaan.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze van diverse bewoners van de Slachthuisstraat en het Damsterdiep deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a niet van toepassing te verklaren op het perceel Zaagmuldersweg 1 (bouwplan Zaagdam), door 'parkeervoorzieningen' expliciet te noemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen en door een foutieve verwijzing te corrigeren, de zienswijze van een bewoners van de Henk Cornelisstraat deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder b niet van toepassing te verklaren op de Piet Fransenlaan, de Henk Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de Koestraat en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Oosterparkwijk vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterparkwijk, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP489Oosterparkwij-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van januari 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan Oosterparkwijk omvat de hele Oosterparkwijk en het Damsterbuurtje tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal. In het gebied gelden op dit moment bestemmingsplannen die (veel) ouder zijn dan 10 jaar. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven. Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, van 9 september 2011 tot en met 20 oktober 2011. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 4 ingekomen zienswijzen aan u bekend.

Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is het vervangen van oude bestemmingsplannen om daarmee te voldoen aan de actualiseringsverplichting die geldt voor alle bestemmingsplannen met als deadline 1 juli 2013.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan Oosterparkwijk is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de

terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbo-
de en de Staatscourant. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzageleg-
ging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp-bestemmings-
plan naar voren kan brengen bij uw raad.

Argumenten/afwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk heeft, ter voorbereiding op de vaststelling door uw
raad, zes weken ter inzage gelegen. U bent hiervan per brief (RO 11.2705305) op de hoogte gesteld.
Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. Hieronder gaan we op de inhoud van de zienswijzen in en
geven we aan op welke punten de zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden. Voor
het overige wordt verwezen naar de bijlage "inhoudelijke bespreking zienswijzen Oosterparkwijk".

Ontvankelijkheid zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door het Woonsche-
pencomité Groningen, de Bewonersorganisatie Oosterparkwijk, een bewoner van de Henk Cornelis-
straat en een groep bewoners van de Slachthuisstraat en het Damsterdiep. De ingediende zienswijzen
zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle
zienswijzen zijn vóór 21 oktober 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend. Op 4 januari 2012 is één
van de zienswijzen nog inhoudelijk aangevuld. Uit jurisprudentie volgt dat als een aanvulling be-
trekking heeft op punten die al in de oorspronkelijke zienswijze zijn genoemd, deze aanvulling nog
wel betrokken moet worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Aangezien dat in dit geval
aan de orde was is de aanvullende zienswijze in de inhoudelijke bespreking van de zienswijzen, be-
trokken, ook al is de aanvulling (ver) buiten de termijn ingediend.

Wijzigingen als gevolg van de zienswijzen

De zienswijzen hebben tot de volgende wijzigingen geleid:

- Er zijn begripsbepalingen van de begrippen "ligplaats" en "woonschip" opgenomen.
- Het abusievelijk ingetekende hoogteaccent op de hoek van de Parkzijde en de Merelstraat is
van de plankaart verwijderd.
- De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a is aangepast in die zin dat
deze afwijkingsbevoegdheid niet langer van toepassing is op het perceel Zaagmuldersweg 1
(bouwplan Zaagdam).
- De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder b is aangepast in die zin dat
deze afwijkingsbevoegdheid niet langer van toepassing is op de Piet Fransenslaan, de Henk
Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de
Koestraat.
- Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen zijn "parkeervoorzieningen"
expliciet genoemd.
- Een foutieve verwijzing in de juridische toelichting is gecorrigeerd.

In de bijlage bij het raadsvoorstel "inhoudelijke bespreking zienswijzen Oosterparkwijk" is een uit-
gebreide beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De functie wonen op de bovengelegen verdiepingen van het H.A. Kooykerplein is positief be-
stemd. In het ontwerp-plan was deze functie per abuis niet positief bestemd.
- De bouwmogelijkheden op het achtererf van de schippershuisjes aan het Damsterdiep zijn ver-
ruimd naar aanleiding van een recent ingediend bouwplan. De inperking van de bouwmo-
gelijkheden in het ontwerp-plan ten opzichte van het oude bestemmingsplan bleek te fors te zijn.

- Naar aanleiding van een bij het Loket Bijzondere Initiatieven ingediend plan is de functie wonen met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in het pand aan de Zaagmuldersweg 530. De functie wonen was ook onder het oude bestemmingsplan met een binnenplanse vrijstelling mogelijk.
- De bouwhoogte van het perceel Enno Dirk Wiersmastraat 3 is naar aanleiding van een ingediend bouwplan opgehoogd naar 12 meter.
- Binnen de bestemming Verkeer is een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor het perceel Zaagmuldersweg 1, om overhangende balkons en een overhangende galerij bij het bouwplan Zaagdam positief te bestemmen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Op 31 januari 2011 is het voorontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk toegelicht aan de Bewonersorganisatie Oosterparkwijk. Vervolgens heeft in maart/april 2011 inspraak en overleg plaatsgevonden. Van 9 september 2011 tot en met 20 oktober 2011 heeft het ontwerp-plan ter inzage geleiden. Er zijn 4 zienswijzen ingediend, die deels tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid (zie hiervoor en de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlage "inhoudelijke bespreking zienswijzen Oosterparkwijk").

Financiële consequenties

Het plan is in het kader van het project versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen opgesteld. Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro (grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. In het bestemmingsplan is voor de eventuele ontwikkeling van het Treslinghuis een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Bijlage bij het raadsvoorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Oosterparkwijk**Inhoudelijke bespreking zienswijzen**Ad. 1. Woonschepencomité Groningen (WCG) d.d. 19 september 2011

Het WCG constateert dat er redelijk en in overeenstemming met andere regelingen bepalingen zijn opgenomen over ligplaatsen, woonschepen en walgebruik. Het WCG heeft desalniettemin een fundamenteel bezwaar tegen het bestemmingsplan. De ligplaatsen van de woonschepen en het bijbehorende walgebruik horen thuis in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Het WCG heeft in die zin ook beroep ingesteld tegen dat bestemmingsplan. De behandeling van dat beroep heeft op 13 oktober 2011 plaatsgevonden bij de Raad van State. Om diezelfde reden heeft het WCG ook beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. De Raad van State buigt zich op 21 november 2011 over dat beroep. Ligplaatsen voor woonschepen en aangrenzende oevers moeten uitsluitend in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater worden opgenomen teneinde een gelijke behandeling van alle bewoners van woonschepen in de gemeente Groningen te garanderen.

Daarnaast maakt het WCG bezwaar tegen de onduidelijke definitie van ligplaats. Deze is niet gelijklopend met de definitie van ligplaats in de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV) en het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Het gaat met name om het koppelen van het begrip 'grond' aan het begrip ligplaats zoals dat gebeurt in de artikelen 13.1, 13.3.1 en 13.3.2. Er is noch een noodzaak, noch een aanleiding om af te wijken van de definitie van zowel de VOV als het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Door dit wel te doen wordt onduidelijkheid geschapen die de helderheid van de regelgeving in de gemeente Groningen niet ten goede komt.

Reactie:

De Raad van State heeft op 23 november 2011 uitspraak gedaan in de zaak bestemmingsplan Openbaar Vaarwater en het beroep van twee bewoners van woonschepen in het Oosterhamrikkanaal ongegrond verklaard. Op 7 december 2011 is vervolgens ook uitspraak gedaan in de zaak bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Ook in die zaak is het beroep ongegrond verklaard. De kade van het westelijk deel van het Oosterhamrikkanaal blijft dan ook vallen onder het bestemmingsplan Oosterparkwijk. Wij zijn van mening dat ondanks het feit dat woonschepen en oevers/kades van het Oosterhamrikkanaal in drie bestemmingsplannen vallen, de bewoners van de woonschepen in het Oosterhamrikkanaal gelijk worden behandeld en dat daar waar sprake is van verschillende rechten, dit goed gemotiveerd is.

Ten aanzien van de definitie van ligplaats en de koppeling aan het begrip 'grond' kunnen wij het WCG moeilijk volgen. In artikel 13.1 is hetzelfde opgenomen als in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater, waaraan indiener refereert. Alleen de zinsnede 'uitsluitend voor zover aan de gronden op de kaart de aanduiding ligplaats is gegeven' is gewijzigd in de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding ligplaats'. Dit betekent feitelijk hetzelfde. De reden voor de wijziging ligt in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), de landelijke standaard voor het maken van bestemmingsplannen die voor elke gemeente een verplicht uitgangspunt is. Deze Standaard schrijft voor dat aanduidingen worden geformuleerd als 'ter plaatse van de aanduiding xxx'. Ook artikel 13.3.1 is identiek aan het vergelijkbare artikel in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Tot slot is ook het door indiener aangehaalde artikel 13.3.2 identiek aan het vergelijkbare artikel in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Wij kunnen geen afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater ontdekken en dus ook geen onduidelijkheid in de regelgeving.

Wel hebben wij opgemerkt dat er in het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk geen begripsbepaling van 'ligplaats' en 'woonschip' was opgenomen. Dit is in de vaststellingsversie van dit bestemmingsplan hersteld.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad. 2. Bewonersorganisatie Oosterparkwijk (BO) d.d. 17 oktober 2011

Er is nog een tweetal punten die de BO onder de aandacht wil brengen. Het eerste punt betreft de begrenzing van het plangebied, deze is nu goed geformuleerd. De genoemde reden voor de eerstgenoemde uitzonderingslocatie klopt naar hun mening echter niet. De BO heeft begrepen dat het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk nog niet definitief is vastgesteld omdat diverse bewoners het niet eens zijn met het voorstel van de gemeente. De betreffende tekst in het bestemmingsplan ziet de BO graag aangepast.

Het tweede punt betreft het bouwproject Zaagdam. De BO is verheugd te lezen dat de maximale bouwhoogte voor deze bouwlocatie naar beneden is bijgesteld. De bewoners rondom het bouwproject vechten het besluit om vergunning te verlenen aan via een beroepsprocedure. De BO is van mening dat het bestemmingsplan Oosterparkwijk pas vastgesteld mag worden nadat de uitslag van de beroepsprocedure bekend is. Op die manier wordt voorkomen dat de gemeente een omstreden plan legaliseert door snel een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Reactie:

Ten aanzien van het gebied dat onder het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk valt is er kennelijk onduidelijkheid over de status van dat plan. Het plan is op 30 september 2009 vastgesteld, maar vervolgens is tegen het plan beroep ingesteld. Daardoor was het plan lange tijd nog niet onherroepelijk. Het plan was echter al wel in werking getreden. Als er een bouwaanvraag komt voor het gebied werd dus wel getoetst aan het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Op 7 december 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Vanaf die datum is het plan onherroepelijk. Theoretisch gezien zou het gebied dus nu opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan voor de hele Oosterparkwijk. Toch is de keuze gemaakt dat niet te doen. Het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk biedt een goed kader voor het mogelijk maken van ontwikkelingen in het gebied. Bij een volgende actualisering van het bestemmingsplan voor de Oosterparkwijk, als de ontwikkelingen rond de Waterrand meer zijn uitgekristalliseerd, kan het gebied weer opgenomen worden in het totaalplan voor de wijk.

Op 8 november 2011 heeft de rechtbank van Groningen het beroep van de omwonenden van Zaagdam tegen het bouwproject ongegrond verklaard. Zoals al eerder is aangegeven acht de gemeente Groningen op de locatie van Zaagdam een bouwplan van de betreffende hoogte mogelijk en wenselijk. De mogelijkheid om op die locatie tot die bepaalde hoogte en in die bepaalde omvang te bouwen blijft dan ook opgenomen in dit voorliggende bestemmingsplan. Het feit dat er nog een hoger beroepsprocedure loopt over Zaagdam doet daaraan niet af. Het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk maakte op deze locatie ook al bouwen tot een hoogte van (circa) 16,2 meter mogelijk. Dat is door de rechtbank van Groningen nog eens bevestigd in zijn uitspraak van 8 november 2011. Het in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maken van een bouwhoogte van 17 meter handhaaft die eerdere mogelijkheid. De hoogte van (circa) 16,2 meter wordt naar boven afgerond.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad. 3. Een bewoner van de Henk Cornelisstraat d.d. 18 oktober 2011

Indiener is het niet eens met het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk. Het stedenbouwkundig plan voor De Velden voorziet langs de noordwestelijke zijde van de Piet Fransenlaan een maximale bouwhoogte van 3 tot 4 lagen. De bovenste laag mag voor 50% bebouwd worden. Dit komt overeen met een maximale hoogte van 10 meter plus de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 4 meter. In totaal geeft dit 14 meter. Het maximum in het ontwerp-bestemmingsplan is echter 14 meter plus de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 4 meter. In totaal geeft dit 18 meter. Dat is bijna 25% hoger.

Ook de appartementenblokken op de hoek (Parkzijde, Piet Fransenlaan) worden aanzienlijk hoger dan in het stedenbouwkundig plan. De appartementen zouden 4 tot 5 lagen worden met een parkeergarage. Dit kan gerealiseerd worden binnen 15 meter met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 4 meter. Echter in het ontwerp-bestemmingsplan staat een hoogte van 21 meter plus de binnenplanse

afwijkingmogelijkheid van 4 meter. Dat maakt in totaal 25 meter. Dit resulteert in een gebouw van maximaal 8 lagen. Dat zou twee keer zoveel zijn als eerder voorgesteld.

Verder is duidelijk te zien dat de plannen op de hoek een aanzienlijk groter bouwvlak hebben gekregen. In het stedenbouwkundig plan wordt de achtergevel uitgelijnd met de naastgelegen blokken aan de Parkzijde en de Piet Fransenlaan (een L-vorm). In het ontwerp-bestemmingsplan loopt het bouwvlak tot aan de hoek van de achtertuin van indiener (een vierkant). Het bebouwingsvlak is daarmee toegenomen met 10 bij 10 meter.

In het stedenbouwkundig plan wordt opgemerkt dat er rekening moet worden gehouden met de bezonning van de tegenovergelegen woningen. Met een hoogte van 18 en 25 meter kan indiener garanderen dat van zon geen sprake zal zijn in de achtertuin van indiener. Wel zal sprake zijn van inkijk als de nog te realiseren blokken hoger en dichterbij worden gebouwd. Indiener verzoekt het bestemmingsplan aan te passen zodat dit weer in lijn is met het stedenbouwkundig plan van 2005.

Indiener is van mening dat de zuidelijke steeg tussen de Henk Cornelisstraat en de Parkzijde erg krap staat ingetekend. Met de huidige problemen in verband met de verkeersafwikkeling en parkeren lijkt het indiener dat deze veel te smal is, tenzij de steeg alleen gebruikt zal worden voor langzaam verkeer.

In het 'Advies verkeer en vervoer d.d. 28 september 2009' wordt aangehaald dat een lage parkeernorm van 1,6 en parkeren in eigen tuin in De Hunzen en Piccardthof tot problemen heeft geleid waardoor de parkeerdruk te veel is toegenomen. Er is volgens indiener geen garantie dat de overloop van parkeervoorzieningen (de 0,6 parkeerplaatsen extra per woning) voor de al gebouwde woningen wel gerealiseerd gaan worden in toekomstige plannen. Ook is niet duidelijk wat de precieze invulling van de woningen van Oving (langs de Zaagmuldersweg) wordt. Gemakshalve wordt daar slechts gerekend met een lage parkeerbelasting van 0,6. De parkeerbelasting aan de noordwestelijke kant van het plan is sowieso al hoog door het ontbreken van enige over-ruimte in het parkeren. De nu nog beschikbare plaatsen aan de Merelstraat worden straks door nog te realiseren woningen langs de Merelstraat gebruikt. In de parkeertoetsen is voornamelijk gerekend met parkeergelegenheid onder het zuidoostelijke deel van het plan. Terwijl al het 'overige' parkeren van de bewoners van het noordwestelijke blok in de Merelstraat en achtergelegen straten te verwachten is. Een parkeernorm van 2,0 per woning lijkt nog steeds aannemelijker voor de nieuwbouw van De Velden. Zeker omdat niet duidelijk is wat er in de toekomst nog allemaal aan (gewijzigde) bouwplannen te verwachten is.

Reactie:

Indiener spreekt over het stedenbouwkundig plan voor 'De Velden' van augustus 2005 en andere aan hem voorgestelde plannen. Naast het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan van augustus 2005 op basis waarvan een artikel 19 lid 2 WRO (oud) procedure is gevoerd is sprake van het Kwaliteitsplan Oosterpark 'S', oftewel het Kwaliteitsplan Oosterpark 'Super' van AAS Architecten uit februari 2006. Onderdeel van dit document is een stedenbouwkundige plankaart (zie pagina 20 van dat document). Deze kaart is afkomstig uit het stedenbouwkundig plan voor 'De Velden' van augustus 2005. De kaart uit het stedenbouwkundig plan geeft het maximum en het minimum aantal bouwlagen aan. De op de stedenbouwkundige plankaart genoemde vierde bouwlaag, die uitsluitend is toegestaan mits teruggelegd, geldt voor de woningen aan de westkant van de Piet de Koestraat. Dit om de bezonning van de woningen aan de oostkant van deze straat voldoende te waarborgen. Deze beperking geldt dus niet voor de woningen aan de noordkant van de Piet Fransenlaan.

De teruggelegde vierde bouwlaag voor de westzijde van de Piet de Koestraat is overigens volgens het ontwerp-bestemmingsplan niet met recht toegestaan. Voor de woningen aan de westkant van deze straat geldt immers een maximum bouwhoogte van elf meter. Standaard wordt echter, tenzij dit stedenbouwkundig gezien apert ongewenst is, in bestemmingsplannen een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een bouwhoogte van vier meter extra (een extra bouwlaag). Mocht een eigenaar deze extra bouwlaag willen realiseren dan wordt op dat moment gekeken of zo'n extra laag stedenbouwkundig verantwoord is. Daarbij kan bijvoorbeeld ook geëist worden dat deze extra laag wordt teruggelegd. De afwijkingmogelijkheid wordt in het bestemmingsplan opgenomen om

onvoorziene, maar toch gewenste, ontwikkelingen de ruimte te kunnen geven. Na heroverweging vinden wij echter dat de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag voor de Piet Fransenlaan, de Henk Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de Koestraat niet van toepassing verklaard moet worden. De bouwhoogtes bij recht dekken de hoogtes uit het stedenbouwkundig plan goed.

De maximum bouwhoogten en de bouwvlakken, zoals vermeld op de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan, staan allen vermeld in het Kwaliteitsplan Oosterpark 'S'. Op de in het plan opgenomen stedenbouwkundige plankaart (zie pagina 20) zijn aan de Parkzijde twee hoogteaccenten aangegeven. Op de kaart 'woningtypologie' (zie pagina 24) is zichtbaar, dat met hoogteaccenten een hoogte van zes lagen wordt bedoeld. Niet vermeld in de zienswijze, maar wel abusievelijk vermeld op de bestemmingsplankaart, is een hoogteaccent op de hoek bij de Merelstraat. Dit is een fout. Dit hoogteaccent is van de kaart gehaald. Zoals hierboven vermeld, wordt de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag, ook voor de hoogteaccenten, niet van toepassing verklaard.

De maximum bouwhoogten, zoals vermeld op de bestemmingsplankaart, zijn nergens hoger dan in het Kwaliteitsplan Oosterpark 'S'. Soms wel lager, zie bijvoorbeeld de woningen tussen de Henk Cornelisstraat en de Piet de Koestraat en tussen de Tjerk Bolhuisstraat en de Jan Groningerstraat. Op het kaartje met de woningtypologie (zie pagina 24) zijn op de hoeken van de Piet Fransenlaan met de Parkzijde ruime bouwvlakken getekend. De grootte van de bouwvlakken en de hoogte van bebouwing hebben bijna altijd invloed op de mate van bezonning en inijk op en in omliggende woningen en tuinen. De op de bestemmingsplankaart vermelde bouwvlakken en hoogten zijn echter conform het stedenbouwkundig plan van 2005.

Onderdeel van de zienswijze is de opmerking dat de steeg tussen de gebouwen te smal is voor autoverkeer. Dat kan geen reden zijn de gekozen bestemming Verkeer te wijzigen: immers ook voetgangers en fietsers maken gebruik van een weg. In het bestemmingsplan krijgt de verkeersruimte de bestemming Verkeer. Op basis van de Wegenverkeerswet worden vervolgens voertuigcategorieën op die weg toegelaten of juist uitgezonderd. Hierover worden aparte verkeersbesluiten gepubliceerd en kan apart bezwaar worden gemaakt. Het argument dat de steeg te smal is voor autoverkeer, doet dus geen afbreuk aan de gekozen bestemming. Desalniettemin staan we toch stil bij de gemaakte opmerking. De huidige breedte van de weg is voldoende om de huidige en toekomstige hoeveelheid verkeer vlot en veilig af te wikkelen. In Groningen kennen wij verschillende referenties waar een vergelijkbaar krap profiel historisch ontstaan is, zoals de Sophiastreet. Ondanks dit krappe profiel blijkt de combinatie van auto's en fietsers goed te functioneren. De verkeersveiligheid en doorstroming zijn in deze straten niet in het geding.

Wat parkeren betreft, is De Velden gebaseerd op het principe 'parkeren op eigen erf'. Op het moment dat geparkeerde auto's in de openbare ruimte staan en deze leveren problemen op in de verkeersveiligheid en de doorstroming, dan kunnen hier maatregelen tegen genomen worden. Deze verkeersmaatregelen nemen wij op grond van de Wegenverkeerswet. Vooralsnog hebben wij geen problemen in de verkeersveiligheid en doorstroming op de genoemde locatie geconstateerd. In de opmerking in de zienswijze zien wij ook onvoldoende aanleiding om over te gaan tot het nemen van verkeersmaatregelen.

Uit de reactie van indiener maken wij op, dat hij een aanpassing van de parkeernormen voor De Velden wenst. Ook begrijpen wij, dat indiener de verdeling van de parkeercapaciteit over het plangebied scheef vindt. Een parkeernorm is een ervaringscijfer, waarop de parkeerbehoefte van nieuwbouwplannen getoetst wordt. De norm komt tot stand op basis van continu onderzoek naar de ontwikkeling van autobezit in Groningen. Daarvoor wordt onderscheid gemaakt in de functie, het type stedelijk gebied en het type woning. Bij De Velden is gekozen voor het aanhouden van dezelfde parkeernorm die geldt voor een grondgebonden woning in een vooroorlogse wijk. Deze is dus gelijk aan de parkeernorm voor andere grondgebonden woningen in de Oosterparkwijk. Hoewel voor

De Velden sprake is van nieuwbouw, is dat voor ons geen reden om de parkeernorm te herzien. Immers, de functie, het type stedelijk gebied en het type woning wijzigen niet.

Bewust is de keuze gemaakt om in alle bestemmingsplannen te verwijzen naar de Nota Parkeernormen. Op die manier wordt een transparant en eenduidig gebruik van parkeernormen bij nieuwbouwplannen gegarandeerd. Op basis van voorgaande bestaat geen aanleiding om een uitzondering te maken voor dit ontwerp-bestemmingsplan, als het gaat om de toepassing en hoogte van parkeernormen. De Nota Parkeernormen is een zogenaamde beleidsregel. Na vaststelling kan hiertegen bezwaar worden gemaakt. Het indienen van een zienswijze tegen een ontwerp-bestemmingsplan is geen middel om de hoogte van de toe te passen normen ter discussie te stellen.

Voor De Velden geldt verder, dat de parkeerbehoefte van de nieuwbouw opgelost wordt binnen het plangebied. De gemeente stuurt erop, dat zoveel mogelijk van deze parkeerbehoefte op het eigen terrein van de toekomstige bewoners opgelost wordt. Dat gaat echter niet overal lukken. Daarom is er bij de planvorming van uitgegaan, dat een deel van de parkeerbehoefte ook in de toekomstige openbare ruimte opgelost wordt. Daarbij wordt geaccepteerd dat in het ene deel van het plan misschien meer parkeerruimte is dan in het andere deel. Binnen redelijke loopafstand kan echter altijd een parkeerplaats gevonden worden. Hoe bewoners straks in de praktijk een parkeerplaats zoeken en vinden, moet blijken. Bij het maken van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van normen, waarmee het aantal parkeerplaatsen voldoende moet zijn. Het gebruik (wie staat waar) kan echter niet worden gereguleerd.

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen straks aanvragen voor omgevingsvergunningen ingediend worden. Deze worden getoetst aan de vastgestelde normen. Wanneer een aanvraag hier niet aan kan voldoen, kan dit reden zijn om de aanvraag te weigeren. De parkeernorm van 0,6 voor de ontwikkeling van Oving is gebaseerd op aanleunwoningen. Wanneer hier een andere ontwikkeling gepland zou worden, bijvoorbeeld een ander type woning, dan zal dat initiatief getoetst worden aan de norm van dat type woning. De hoogte van de norm hangt dus af van de functie; wanneer de functie verandert, verandert de norm mee. In de Nota Parkeernormen wordt dit allemaal geregeld.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder b niet van toepassing te verklaren op de Piet Fransenlaan, de Henk Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de Koestraat.

Ad. 4. Diverse bewoners van de Slachthuisstraat en het Damsterdiep d.d. 19 oktober 2011

Vooraf

Indieners willen wezenlijk invloed uitoefenen op de bouwmogelijkheden van het hele gebied van de Oosterparkwijk en in het bijzonder van de locatie Zaagdam. Indieners blijven van mening, ondanks de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie, dat het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk op een verdacht moment komt. Men heeft nog steeds de indruk dat geprobeerd wordt om zekerheidshalve de spelregels aan te passen voor het geval de bezwaren van indieners tegen het bouwplan Zaagdam worden gehonoreerd.

Ad 1

De door het ontwerp-bestemmingsplan en zonder vrijstelling te realiseren bouwhoogte ter plaatse van de locatie Zaagdam is ten onrechte bepaald op 17 meter, terwijl de beroepsprocedure over de bovenste twee bouwlagen nog loopt.

Ad 2

De bestemmingswijziging naar Wonen kan nu niet worden vastgesteld omdat de rechter nog moet oordelen over belangrijke bezwaarpunten, zoals de geluidonderzoeken.

Ad 3

Het ontwerp-bestemmingsplan kent geen verbod meer voor een doorsteek in de gevel en daarmee ook geen ontheffingsmogelijkheid daarvan. Hierdoor wordt het makkelijker om doorgangen te creëren voor parkeren op binnenterreinen. Indieners vinden het onwenselijk dat het college het parkeren op binnenterreinen wil bevorderen. Indieners zien een directe link met het bouwplan Zaagdam. Zij zullen nooit meer een beroep kunnen doen op de afbreuk van hun woonkwaliteit die een parkeerterrein op het binnenterrein veroorzaakt.

Ad 4

De voorwaarden voor het verlenen van ontheffingen zijn onder het ontwerp-bestemmingsplan minder streng dan onder het geldende bestemmingsplan Oosterparkwijk. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat van de wijkbewoners kunnen verslechteren. Indieners geven een aantal voorbeelden van in hun ogen niet objectieve criteria waaraan ontheffingen worden getoetst, waaronder 'redelijke lichttoetreding' en 'voldoende privacy'. Indieners vinden dit een verslechtering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Oosterparkwijk, waarin gesproken wordt over 'voldoende lichtinval, bezonning én privacy'.

Ad 5/6/7

Het hogere-waardenbesluit en het voorschrijven van dove gevels is ten onrechte niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit besluit bleek ten onrechte niet opgenomen bij het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk. Indieners zijn van mening dat de bouwbeperking nu wel in het ontwerp-bestemmingsplan moet worden opgenomen. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening als in het bestemmingsplan een ongelimiteerd aantal toekomstige bewoners aan lawaai wordt blootgesteld. Indieners refereren aan een wijzigingsbevoegdheid en een afwijkingsbevoegdheid waarin hogere grenswaarden worden aangehaald. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt volgens indieners nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Er kunnen bijvoorbeeld wel 200 geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd. De 10% regeling moet nu alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Indieners zijn van mening dat de gemeente selectief fouten in het plan verbeterd. Indieners refereren hierbij aan een recent ingediend bouwplan voor Damsterdiep 170 waar een geluidgevoelig object wordt toegevoegd. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld vanwege overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor geluid. De vastgestelde hogere grenswaarde van 63 dB wordt ter hoogte van de eerste twee bouwlagen van het bouwplan Zaagdam overschreden. Indieners zijn van mening dat in het bestemmingsplan alsnog een voorschrift inzake dove gevels opgenomen moet worden, ook in de planregels. Het in het verleden genomen hogere-waardenbesluit moet volgens indieners in het bestemmingsplan worden verwerkt en daardoor tevens de koppeling met dove gevels. Indieners geven aan dat er binnen het bestemmingsplan wel allerlei nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zoals Zaagdam en 200 toe te voegen geluidgevoelige bestemmingen aan het Damsterdiep.

Ad 8

Gebouwen die op dit moment met maximale ontheffing wat betreft hoogte zijn gebouwd moeten in de toekomst niet nog verder opgehoogd kunnen worden. Indieners zijn van mening dat van de plankaart afgelezen moet kunnen worden dat de maximale bouwhoogte middels ontheffing is of wordt verleend. De extra binnenplanse ontheffing van 4 meter is op die locaties dan niet mogelijk.

Ad 9

Er is ten onrechte geen beperking opgenomen voor het bij ontheffing mogen overschrijden van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen. In het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk komt het woordje 'gering' voor bij de soortgelijke ontheffingsmogelijkheid. Indieners dringen aan op het opnemen van een objectieve, kwantificeerbare beperking bij de afwijkingsbevoegdheid. Ook willen indieners dat het woord 'galerijen' terugkomt in de opsomming, net als onder het oude plan.

Ad 10

De functie garageboxen moet niet zonder een ontheffing mogelijk zijn. Op grond van de bijbehorende bouwwerken-regeling is volgens indieners op nieuwe plaatsen de bouw van garageboxen mogelijk. Het strookt niet met een goede ruimtelijke ordening dat het plaatsen van garageboxen overal, zonder beperking, is toegestaan. Daarnaast strookt het niet met een goede ruimtelijke ordening dat het realiseren van garages in hogere bouwlagen of halfverdiept, zonder beperking, is toegestaan. Hiervoor moet een ontheffing opgenomen worden. Het begrip garages moet daarnaast gedefinieerd worden.

Ad 11

Met een ontheffing is het mogelijk ondergrondse of halfverdiepte parkeervoorzieningen te realiseren, onafhankelijk van de bouwgrenzen. Deze ontheffing wordt in geen enkel ander recent vastgesteld bestemmingsplan gehanteerd. Indieners hebben de indruk dat deze ontheffing is opgenomen omdat de parkeergelegenheid in het huidige bouwplan Zaagdam niet strookt met het geldende bestemmingsplan Oosterparkwijk. Voor een eventueel later ingediend bouwplan kan dan onder het bewind van het nieuwe bestemmingsplan met de genoemde ontheffing een parkeergelegenheid worden toegestaan. Indieners willen dat deze ontheffingsmogelijkheid vervalt of dat er in ieder geval een beperking aan gekoppeld wordt. Ook de begrippen 'ondergronds', 'halfverdiept' en 'parkeervoorzieningen' moeten worden gedefinieerd. Daarbij merken indieners op dat een halfverdiepte parkeervoorziening een door wanden omsloten en geheel overdekt gebouw is.

Ad 12

Er zitten onduidelijkheden en onvolledigheden in het ontwerp-bestemmingsplan, bijvoorbeeld ten aanzien van brutovloeroppervlakte. De definitie van brutovloeroppervlakte dient volgens NEN 2580 opgenomen te worden in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. De definitie van brutovloeroppervlakte van een bouwlaag moet dan ook genuanceerd worden opdat duidelijk is dat brutovloeroppervlakte zich ook in een onderbouw kan bevinden.

Ad 13

Ten aanzien van het verhogen van gebouwen is in het ontwerp-bestemmingsplan geen specifieke eis meer opgenomen dat een verhoging van woningen alleen collectief, per woonblok of straatwand, mag geschieden. Dit betekent een wildgroei van afzonderlijke verhogingen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan moet een specifiek artikel opgenomen worden dat stelt dat verhogingen alleen collectief, dus per blok woningen, gerealiseerd mogen worden.

Ad 14

Indieners verzoeken 'parkeervoorzieningen' toe te voegen aan onderdeel h. 'additionele voorzieningen' bij de bestemming Wonen. Indieners begrijpen niet waarom bij bepaalde bestemmingen, zoals Bedrijf, Maatschappelijk, Verkeer enz., parkeervoorzieningen apart worden genoemd, naast additionele voorzieningen en dit niet het geval is bij de bestemming Wonen.

Ad 15

In twee artikelen moet een correctie plaatsvinden. Het betreft de Artikelsgewijze toelichting ten aanzien van het uitsluiten van de binnenplanse afwijking voor het vergroten van de bouwhoogte voor het project Zaagdam. Ten tweede vermoeden indieners een fout in artikel 14.2.3 (de regeling voor bijbehorende bouwwerken).

Ad 16

Het van toepassing zijn van de Nota Parkeernormen moet opgenomen worden in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan en niet alleen in de toelichting, omdat die geen juridische status heeft. Indieners vinden het zorgvuldig en juridisch correct dat in de regels opgenomen wordt dat de Nota Parkeernormen van toepassing is, met uitzondering van de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden.

Ad 17

Er moet onderzocht worden of groen beschermd en bevorderd kan worden in het bestemmingsplan of op andere wijze. Binnen het nieuwe bestemmingsplan heeft het overgrote deel van de binnenterreinen de bestemming Wonen gekregen, waarbij alle tuinen parkeerterrein mogen worden. Indieners blijven van mening dat het nieuwe bestemmingsplan een voorschrift moet hebben dat het huidige groen beschermt (ook tuinen) en de aanwezigheid van groen bevordert. In geval van een nieuwbouwplan moet het opnemen van groen in de vorm van in elk geval bomen een vereiste zijn. Indieners verzoeken vriendelijk te zoeken naar mogelijkheden om de opname van groen bij een nieuwbouwplan verplicht te stellen.

Ad 18

Er moet onderzocht worden of duurzaamheid verankerd kan worden in het bestemmingsplan of op andere wijze. Indieners zijn van mening met de punten 'negeren hogere-waardenbesluit' en 'dove gevels' aangetoond te hebben dat qua milieuaspect 'geluid' de duurzaamheid niet goed verankerd is. De gemeente maakt zichzelf volstrekt ongeloofwaardig doordat zij tegelijkertijd elkaar uitsluitende standpunten inneemt inzake duurzaamheid. Indieners verzoeken vriendelijk te zoeken naar mogelijkheden waarbij duurzaamheid van omwonenden in geval van een nieuwbouwplan serieus in ogenschouw genomen moet worden.

Op 4 januari 2012 hebben indieners hun zienswijze aangevuld op de punten 2 (bestemmingswijziging voor perceel Zaagmuldersweg 1 is nu niet vast te stellen), 5 (negeren van het hogere waardenbesluit), 6 (vaststelling nieuwe bestemmingsplan kan niet wegens overschrijding maximale ontheffingswaarde geluid) en 7 (negeren van het voorschrift dove gevels). Tot slot is sprake van een aanvulling op het punt 'de verleende ontheffing op basis van artikel 6.3 lid 1 sub A is ondeugdelijk'. Als aanvulling zijn twee onderzoeksrapporten opgenomen. Het betreft ten eerste het Onderzoek gevelisolatie appartementencomplex Zaagdam Groningen gewijzigd eindrapport van 27 april 2010. Uit dit rapport blijkt volgens indieners nogmaals dat de geluidsbelasting op vijf woningen op de begane grond de maximale ontheffingswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting is daar namelijk 63 dB(A). Ten tweede betreft het enkele pagina's uit Reconstructie- en Saneringsplan Slachthuissterrein e.o. uit het begin van de jaren tachtig. Deze pagina's hebben betrekking op een geluidsonderzoek dat door de gemeente Groningen is verricht ten behoeve van nieuwbouw op het Slachthuissterrein, grenzend aan het Damsterdiep. Men heeft indertijd wegens geluidproblematiek besloten de bebouwing op rekenpunt III fors terug te rooien tot 20 meter uit de as van het Damsterdiep. De geplande bebouwing op rekenpunt II is nooit gerealiseerd. Het ontwerp was gepland op 14 meter uit de as van het Damsterdiep. Die situatie is volstrekt vergelijkbaar met de geplande bebouwingsplaats van Zaagdam. Het geluidsonderzoek geeft aan dat rekenpunt II al in de jaren tachtig van de vorige eeuw maar liefst 68 dB(A) gevelbelasting noteert. Indieners geven aan dat zij hiermee aantonen dat vanwege het geluidsaspect de eind vorige eeuw opgerichte nieuwbouw aan het Damsterdiep al meer naar achteren, verder van de weg af, geplaatst diende te worden. Indieners hebben naar hun mening nu opnieuw aangetoond dat de maximale ontheffingswaarde op een aantal plaatsen van Zaagdam wordt overschreden. Het komt indieners zeer curieus over dat er nu, anno 2012, niet meer gekeken wordt naar het geluidsaspect en de overschrijding hiervan. Indieners zijn onbekend met nieuw beleid van de gemeenteraad en het college om tegenwoordig in de regelgeving welbewust en expliciet minder eisen te gaan stellen ten aanzien van wonen nabij drukke wegen.

Reactie:

Vooraf

Het staat indieners vrij om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk. Dat indieners van mening zijn dat het ontwerp-bestemmingsplan op een verdacht moment komt nemen wij voor kennisgeving aan. Eerder, in het inspraakrapport en in vele andere contacten, is duidelijk aangegeven dat sprake is van een actualiseringscyclus waarbij de Oosterparkwijk nu aan de beurt is én dat het inderdaad gewenst wordt geacht dat op de locatie Zaagdam een bouwplan met een bepaalde omvang en hoogte wordt gerealiseerd. De gemeente zal een dergelijk bouwplan, ook in het nieuwe bestemmingsplan, mogelijk maken en daarmee faciliteren. Dat er inmiddels ook een uitspraak is van de rechtbank Groningen inzake het door indieners aanhangig

gemaakte beroep tegen de verleende bouwvergunning voor Zaagdam (d.d. 8 november 2011) én de door indieners gevraagde voorlopige voorziening door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 januari 2012 is afgewezen, sterkt de gemeente in zijn oordeel dat het betreffende bouwplan op deze plek mogelijk moet zijn.

Ad 1

Inmiddels is op 8 november 2011 uitspraak gedaan door de rechtbank Groningen over het door indieners aanhangig gemaakte beroep tegen de bouwvergunning van Zaagdam. Daarbij is nadrukkelijk bepaald dat de hoogte die bij recht mogelijk is onder het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk 16,20 meter bedraagt. Het in het nieuwe bestemmingsplan opnemen van een hoogte van 17 meter is daarmee nauwelijks meer dan het handhaven van dezelfde bouwmogelijkheden op het perceel.

Ad 2

Voor het project Zaagdam is de procedure voor een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan gevolgd. Bij deze ontheffing is getoetst aan het bestemmingsplan Oosterparkwijk van 2000. Bij een binnenplanse ontheffing is geen toetsing aan een hogere-waardenbesluit mogelijk c.q. nodig. Het al dan niet overschrijden van de maximale ontheffingswaarde is daarom niet van toepassing. In de hierboven aangehaalde uitspraak van de rechtbank Groningen is in dat kader ook aangegeven dat de functiewijziging naar wonen in het kader van een vergunningstraject niet getoetst kon en mocht worden aan de Wet Geluidhinder. De functiewijziging naar wonen wordt nu als onderdeel van de voor Zaagdam verleende vergunning positief bestemd in het nieuwe bestemmingsplan.

Ad 3

Een eigenaar mag met zijn eigen binnenterrein in principe doen wat hij of zij wil. Zoals al eerder aangegeven in het inspraakrapport verbood het oude bestemmingsplan niet dat binnenterreinen als parkeerterrein werden ingericht. Alleen in hele bijzondere gevallen (bijvoorbeeld een beschermd stadsgezicht met waardevolle tuinen) kan verharding van een private tuin aan een vergunning worden gekoppeld.

Ad 4

De vrees van indieners dat de voorwaarden voor het verlenen van ontheffingen onder het ontwerp-bestemmingsplan minder streng zijn dan onder het geldende bestemmingsplan Oosterparkwijk kan op dit moment niet voldoende weggenomen worden. Eerder is al aangegeven dat hetzelfde toetsingskader geldt en dat helemaal niet wordt beoogd om ontheffingen minder streng of anders te toetsen. Dit zal in de komende jaren in de praktijk duidelijk worden.

Ad 5/6/7

Zoals eerder uitgebreid aangegeven kent het nieuwe bestemmingsplan geen 10%-regeling. De oude 10%-regeling verliest met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan zijn gelding. Die oude regeling hoeft dan ook niet meer geborgd te worden in het nieuwe plan. Het opnemen van de voorwaarde in de aangehaalde wijzigingsbevoegdheid is juist bedoeld om de geluidtoets naar de toekomst te verplaatsen, wanneer er concreet gebruik gemaakt gaat worden van die wijzigingsbevoegdheid. Hetzelfde geldt voor de afwijkingsbevoegdheid. De stelling van indieners dat er wel 200 nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd kan niet worden gevolgd. De huidige situatie is vastgelegd. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen het plan. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt en een hogere-waardenbesluit alleen van toepassing is bij nieuwe geluidgevoelige objecten, is voor dit ontwerp-bestemmingsplan geen hogere-waardenbesluit van toepassing.

Ten aanzien van Damsterdiep 170 geldt dat uit het bouwplan blijkt dat de bouwhoogte en de rooilijn binnen het bestaande bestemmingsplan passen. Daarnaast blijkt dat ook de voorgevel niet gewijzigd wordt. Doordat de voorgevel niet gewijzigd wordt is er geen akoestisch onderzoek nodig. Het gaat hier om een binnenplanse procedure. Het gevolg hiervan is dat er geen hogere-waardenbesluit nodig is.

Ten aanzien van dove gevels geldt dat het ontwerp-bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt die voorzien moeten worden van dove gevels. Dit betekent dat het voorschrijven van dove gevels in dit plan niet aan de orde is.

Ad 8

Over dit punt is inmiddels ook buiten de zienswijze om al gecorrespondeerd met indieners. Bij het actualiseren van een bestemmingsplan voor een bepaalde woonwijk wordt gekeken naar de feitelijke situatie (welk gebouw staat er) en de planologische situatie (wat mocht er staan op grond van het oude bestemmingsplan). Dat is het juridische uitgangspunt. Daarnaast bepaalt de stedenbouwkundige die de wijk onder zich heeft wat er aan bepaalde straten, op bepaalde hoeken, stedenbouwkundig mogelijk zou zijn. De door indieners voorgestelde werkwijze kan incidenteel wel gehanteerd worden, zoals dat ook gedaan is bij het perceel Zaagmuldersweg 1 (uitsluiten extra bouwlaag van 4 meter). Maar in zijn algemeenheid is het gewenst binnen de bestemming Wonen de mogelijkheid open te houden dat er een laag boven op kan komen. Mocht iemand van die mogelijkheid gebruik willen maken dan vindt eerst altijd een stedenbouwkundige afweging plaats. Alleen waar dat stedenbouwkundig kan, wordt dan een afwijking verleend. Bij die stedenbouwkundige afweging zou een rol kunnen spelen dat er in het verleden al met ontheffing gebouwd is. Dat hoeft echter niet. Als er stedenbouwkundig nog ruimte zit dan kan een extra laag toch acceptabel zijn. Daarnaast is het voor concrete gevallen, zoals Zaagdam, een optie om een extra bouwlaag uit te sluiten. Maar om per perceel de ontstaansgeschiedenis van elk gebouw te onderzoeken en op basis daarvan te besluiten de extra bouwlaag bij afwijking wel of niet mogelijk te maken is niet werkbaar, maar ook stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Voor Zaagdam is daar in het nieuwe bestemmingsplan Oosterparkwijk wel voor gekozen, omdat de hoogte van het bouwplan vaststaat en een extra laag ongewenst is.

Ad 9

De door indieners aangehaalde algemene afwijkingsbevoegdheid is een standaardafwijking die in elk bestemmingsplan binnen de gemeente Groningen wordt opgenomen. Het is ongewenst om daar in het bestemmingsplan voor de Oosterparkwijk van af te wijken.

Ad 10

De bestaande complexen met garageboxen zijn met een aanduiding op de plankaart positief bestemd. Op andere plekken zijn geen (nieuwe) complexen met garageboxen mogelijk. De bouwregels waar indieners naar verwijzen gaan over bijbehorende bouwwerken. Een individuele garage bij een woning zou daaronder kunnen vallen. Het zou ook niet juist zijn om een garage bij een woning onmogelijk te maken. Dezelfde bouwregels bepalen echter dat dergelijke bouwwerken uitsluitend op het achtererfgebied zijn toegestaan. Maar als het achtererf toegankelijk is en een eigenaar wil daar een garage neerzetten dan kan dat niet onmogelijk gemaakt worden. Zolang binnen het bouwvlak wordt gebouwd kan inderdaad ook halfverdiept een garage/parkeervoorziening worden gerealiseerd. Een garage/parkeervoorziening in hogere bouwlagen komt elders in de stad wel incidenteel voor. Dit zou echter alleen kunnen voorkomen bij inpandig parkeren. Losse garageboxen mogen immers maar een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben, net als vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Een definitie van het begrip garage is niet nodig, omdat het begrip niet voorkomt in het nieuwe bestemmingsplan. Alleen het begrip garageboxen komt voor en naar onze mening is dat begrip voldoende duidelijk.

Ad 11

Indieners verwijzen naar artikel 14.4.1 onder a. Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor de wijkvernieuwing die Nijestee nog wil gaan doorvoeren in de Oosterparkwijk. Bij het revitaliseren van sommige blokken is het gewenst dat er een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd wordt. In overleg met Nijestee is deze bepaling dan ook opgenomen. Wij betreuren het dat indieners denken dat zo bepaalde zaken in de vergunningverlening van Zaagdam rechtgebreid zouden moeten worden. Eén en ander heeft niets met elkaar van doen. Het bestemmingsplan ziet op de hele Oosterparkwijk en er spelen meer zaken dan uitsluitend het bouwplan Zaagdam. Om complextheorieën te voorkomen zal het bestemmingsplan zo aangepast worden dat ook de

binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a niet van toepassing is op het bouwplan Zaagdam.

Ad 12

De begripsbepalingen van brutovloeroppervlakte en van bouwlaag worden niet aangepast. De relatie met de NEN 2580 is niet relevant voor het bestemmingsplan. De Nota Parkeernormen zal aangepast moeten worden om duidelijk te maken dat in de gemeente nog steeds met een brutovloeroppervlakte zonder de bergingen wordt gerekend. Dit heeft met de brutovloeroppervlakte in het bestemmingsplan niets te maken. In de begripsbepaling van bouwlaag staat nadrukkelijk dat een onderbouw geen bouwlaag is (in de systematiek van het *nieuwe* bestemmingsplan). Een onderbouw telt in de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet mee bij het bepalen van de brutovloeroppervlakte.

Ad 13

De eis van een collectieve, dat wil zeggen per straatwand, uitgevoerde ophoging is inderdaad vervallen. Dat wil niet zeggen dat bij een concrete aanvraag of bij concrete plannen voor ophoging dit aspect niet een rol kan spelen. Onder de noemer van geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld als voorwaarde voor het verlenen van een dergelijke binnenplanse afwijking kan de betrokken stedenbouwkundige sturen op de uitvoering van zo'n ophoging. De eis van een collectieve ophoging achten wij niet meer in alle gevallen nodig. Immers was in het oude bestemmingsplan sprake van een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 2 bouwlagen. In het nieuwe bestemmingsplan is dit teruggebracht tot één bouwlaag.

Ad 14

Een begripsbepaling voor het begrip parkeervoorziening is ons inziens niet nodig. Een parkeervoorziening kan een parkeerterrein zijn, een gebouwde parkeervoorziening, overdekt, niet overdekt, halfverdiept enzovoorts. De suggestie om parkeervoorzieningen expliciet te noemen bij additionele voorzieningen wordt overgenomen.

Ad 15

De Artikelsgewijze toelichting is overeenkomstig de zienswijze aangepast. Het tweede punt dat indieners naar voren brengen is niet juist. Bedoeld is dat de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken én alle bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied opgeteld niet meer is dan 50m². Het achtererfgebied mag daarnaast voor niet meer dan 50% bebouwd zijn. De artikelleden 14.2.3 onder c en 14.2.4 onder c moeten dus juist hetzelfde zijn.

Ad 16

De verwijzing naar de Nota Parkeernormen zit in artikel 21. Daarin is bepaald dat de Bouwverordening niet geldt, met uitzondering van de regels over parkeergelegenheid. Wat betreft parkeren geldt dus wel de Bouwverordening en via de Bouwverordening de Nota Parkeernormen.

Ad 17

Ook onder het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk kon niet worden voorkomen dat binnenterreinen die in eigendom zijn van een particulier worden ingericht als parkeerterrein. Dat is nu eenmaal het brede recht van eigendom. Alleen als sprake is van bijvoorbeeld een beschermd stadsgezicht met hele oude, waardevolle tuinen (denk in Groningen aan het Zuiderpark) dan kunnen extra eisen worden gesteld aan het verharderen van die tuinen. De instrumenten die voorhanden zijn, zijn ingezet: bouwvlakken zo intekenen dat binnengebieden vrij blijven van hoofdgebouwen en het maximaliseren van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken tot 50m² en een percentage van 50%. Bij een nieuwbouwplan is altijd sprake van een verplichting tot groencompensatie. Als er in de bestaande situatie geen sprake is van groen kan juridisch niet worden afgedwongen dat er groen gerealiseerd wordt. Dan is de enige optie de weg van overleg waarmee wellicht nog iets kan worden bereikt. Van belang is dat potentiële kopers van een nieuwbouwplan vaak ook graag een groene omgeving willen. Via de markt wordt groen dus ook in enige mate afgedwongen.

Ad 18

Zoals al eerder aangegeven regelt een bestemmingsplan niets over duurzaamheid op individueel bouwplanniveau. Wel kan via de voorwaarden voor afwijking of de nadere eisen onder de noemer 'woonsituatie', 'milieusituatie' of 'gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden' soms iets worden bereikt op dit gebied. Voor het overige moet op bouwplanniveau resultaat gehaald worden. Dat is niet anders. Een bestemmingsplan maakt dingen mogelijk, maar kan geen dingen afdwingen.

Tav de aanvullende zienswijze d.d. 4 januari 2012

De aanvullende zienswijze gaat over het punt van geluid. Zoals hierboven ook al is aangegeven is voor het project Zaagdam de procedure voor een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan gevolgd. Bij een binnenplanse ontheffing kan én mag niet getoetst worden aan een hogere-waardenbesluit. Het is alleen daarom al niet relevant of er sprake is van het al dan niet overschrijden van de maximale ontheffingswaarde. Deze lijn is bevestigd door de rechtbank Groningen in de uitspraak van 8 november 2011. Dit heeft dan ook niets te maken met beleid van de gemeente zelf. Dit geldt op grond van de Wet Geluidhinder.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a niet van toepassing te verklaren op het perceel Zaagmuldersweg 1 (bouwplan Zaagdam), door 'parkeervoorzieningen' expliciet te noemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen en door een foutieve verwijzing te corrigeren.