

RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2338726

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Helpman

Groningen, 16 SEP 2010

Aan de raad,

Inleiding.

Op 26 januari 2010 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Helpman vrijgegeven voor inspraak en overleg. Hiervan is op 25 februari 2010 in de Groninger Gezinsbode kennisgegeven. Tijdens de inspraakperiode van vier weken zijn vier schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven van de terinzagelegging in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 3 juni 2010. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. Het bestemmingsplan heeft van 4 juni 2010 tot en met 16 juli 2010 ter inzage gelegen. U bent hiervan per brief (RO 10.2251548) op de hoogte gesteld. Gedurende deze periode zijn tien zienswijzen ontvangen.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake alle ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
- exploitatieplan.

Bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, twee maal voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 3 juli 2010. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn

van terinzagelegging een ieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door een tiental personen/organisaties. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 16 juli 2010 ontvangen en dus tijdig ingediend. Voor de gegevens van de indieners van de zienswijzen verwijzen wij naar het los bijgevoegde document.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad 1.

De indiener van de eerste zienswijze is tegen de plannen voor nieuwbouw tussen het Helperdiep en de Helper Westsingel omdat deze nieuwbouw hoger wordt dan de bestaande bouw. Ook komt de nieuwbouw te dicht op de Hora Siccamingel. Hierdoor is de privacy in het geding. De tussenruimte wordt zo beperkt dat het uitzicht en de parkeerruimte zoals die nu zijn worden aangetast. Er ontstaat een schemerige ruimte die de veiligheid niet ten goede komt. Indiener wil graag licht en ruimte behouden.

Reactie.

Binnen het geldende bestemmingsplan Helpman is tussen de Hora Siccamingel en de Helper Westsingel bebouwing mogelijk tot een hoogte van 4 bouwlagen. Dezelfde hoogte is toegestaan tussen de Helper Westsingel en het Helperdiep. De maximale hoogte van een bouwlaag bedraagt volgens het bestemmingsplan voor woonbebouwing 3,50 meter en voor overige functies 4 meter. Bij recht is op dit moment dus bebouwing met een hoogte van 16 meter mogelijk. Een zogenaamde onderbouw telt binnen het geldende bestemmingsplan Helpman niet als bouwlaag mee. Onder de gebouwen kan dus een onderbouw worden gerealiseerd tot maximaal 1,50 meter. Ook een kapverdieping telt niet mee als bouwlaag. Op dit moment kan er dus bij recht (zonder vrijstelling) bebouwing met een hoogte van 16 meter plus een onderbouw van 1.50 meter plus een kapverdieping gebouwd worden. Het bestemmingsplan kent dan ook nog eens de mogelijkheid van een binnenplanse vrijstelling voor een extra bouwlaag én voor het verhogen van de begane grond tot 4,50 meter. Daarmee kan de hoogte binnen het geldende bestemmingsplan maximaal 22 meter plus een kapverdieping bedragen. In nieuwe bestemmingsplannen wordt niet langer uitgegaan van het begrip bouwlaag, met al zijn uitzonderingen, maar van bouwhoogtes in meters. In het nieuwe bestemmingsplan Helpman geldt een bouwhoogte van 15 meter bij recht en een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van 4 meter. Het nieuwe bestemmingsplan maakt wat betreft hoogte niet *meer* mogelijk dan het oude bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de ligging van het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden. Deze ligging is in het nieuwe bestemmingsplan gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Het feit dat de bestaande bebouwing op de locatie lager is dan is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan is, hoe vervelend ook voor indiener, niet relevant. De gemeente moet de planologische rechten van de eigenaren in dit gebied respecteren.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 2.

De indiener van de tweede zienswijze stelt benadeeld te worden door het nieuwe bestemmingsplan Helpman aangezien op zijn perceel minder bouwmogelijkheden zijn opgenomen dan in het vigerende bestemmingsplan Helpman. Hij kan daardoor zijn bouwplannen, die inmiddels als voorbehandeling zijn ingebracht bij het Loket Bouwen en Wonen, niet langer realiseren. Aangezien indiener al jaren in gesprek is met de gemeente over de bouwplannen is hij verbaasd over deze wijziging. Het beperken van de bouwmogelijkheden van zijn perceel heeft zeer grote financiële, persoonlijke en zakelijke consequenties. Indiener verzoekt dan ook de planologische mogelijkheden in overeenstemming te brengen met die onder het vigerende bestemmingsplan Helpman. Het gaat daarbij om doorzicht, mogelijkheid tot overbouw, een bebouwingspercentage van 80% of 100%, bebouwingsmogelijkheid tot op de oever van het Helperdiep en mogelijkheid tot woon/werkcombinatie. Ook is indiener verbaasd dat er tussen Helper Oostsingel 12 en 14 geen doorkijk is ingetekend.

Reactie.

Naar aanleiding van een aantal nieuwbouwprojecten aan het Helperdiep waarop naderhand veel kritiek is geleverd is in 2003 de zogenaamde Helperdiepstudie verricht. Het geldende bestemmingsplan Helpman liet een bebouwingspercentage van 80% in 1 tot 4 bouwlagen toe. Dit resulteerde in grootschalige bebouwing met een forse hoogte tot op de waterlijn van het Helperdiep. Om direct bouwplannen te kunnen sturen en verdere ongewenste situaties te voorkomen is vanuit de Helperdiepstudie een nadere eisenregeling uitgewerkt en door het college vastgesteld. Dit was mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan en kwam in het kort op het volgende neer. In de bebouwingsstructuur *moet* een minimale bebouwingsafstand van 5 meter worden aangehouden per 40 meter bebouwingslengte. Hiermee worden zichtlijnen en doorkijkjes vanaf de Helpersingels op het Helperdiep gecreëerd. Tevens ontstaat hierdoor geen gesloten bebouwingsstructuur aan het Helperdiep. Daarnaast mag geen enkel bouwfragment even hoog of in dezelfde rooilijn liggen als een naastliggend bouwfragment. Hiervoor moet een parcellering tussen 4,5 en 8 meter worden aangehouden. Tussen de bebouwing en het Helperdiep moet een strook van 5 meter onbebouwd blijven vanwege de keur van het waterschap. De nadere eisenregeling is nu vertaald in het nieuwe bestemmingsplan Helpman. De huidige situatie langs het Helperdiep en de Helpersingels is strak bestemd, zoveel mogelijk rekening houdend met bestaande planologische rechten. Voor de hele strook tussen Helperdiep en Helper Westsingel respectievelijk Oostsingel is een aanduiding opgenomen die regelt dat bij *nieuwbouw* om de 40 meter bebouwingslengte een doorzicht met een minimale bebouwingsafstand van 5 meter vanaf de Helper Westsingel respectievelijk Oostsingel naar het Helperdiep moet worden gerealiseerd. Ook geldt binnen deze aanduiding dat de bebouwingsafstand tot het Helperdiep minimaal 5 meter moet zijn. Op deze manier kan bij herontwikkeling recht worden gedaan aan de in 2003 geformuleerde nadere eisen.

Het is niet de bedoeling geweest planologische rechten aan indiener te ontnemen. Vandaar dat de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit met één uitzondering, de minimale afstand voor bebouwing van 5 meter tot aan de waterlijn van het Helperdiep. Dit is een harde voorwaarde en deze gold ook al naast het oude bestemmingsplan Helpman. De bebouwingsvlakken voor nieuwbouwprojecten zijn hierop aangepast. De bouwgrens is

dan ook op 5 meter uit de *kadastrale* grens gelegd. Met een binnenplanse ontheffing kan, bij het indienen van het bouwplan, eventueel verder naar het Helperdiep toe worden gebouwd, mits initiatiefnemer aantoont dat er 5 meter afstand blijft tussen de bebouwing en de *feitelijke* waterlijn. Het bouwvlak wordt uitgebreid naar de zijde van het Helperdiep met een bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 14 meter aan de achterzijde en een bebouwingspercentage van 100% en een maximale bouwhoogte van 11 meter aan de voorzijde van het perceel. Ter plaatse van de grond die nu nog in eigendom van de gemeente is zal een aanduiding "onderdoorgang" worden gelegd waarmee wordt gewaarborgd dat indiener een doorzicht vanaf de Helper Oostsingel op het Helperdiep realiseert. Binnen de toegekende woonbestemming zal een functieaanduiding "specifieke vorm van dienstverlening – 1" waarmee het gebruik voor zakelijke dienstverlening mogelijk wordt gemaakt.

Ook de strook tussen Helper Oostsingel 12 en 14, die indiener noemt, valt onder de aanduiding "doorzicht" waarbinnen geldt dat bij nieuwbouw om de 40 meter bebouwingslengte een doorzicht met een minimale breedte van 5 meter moet worden gerealiseerd.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen en het bouwvlak op het perceel Helper Oostsingel 22 uit te breiden tot op 5 meter uit de kadastrale grens van het Helperdiep met op deze uitbreiding van het bouwvlak een bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Tevens wordt een aanduiding opgenomen waarmee zakelijke dienstverlening op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Tot slot waarborgt een aanduiding dat er een onderdoorgang komt waarmee een doorzicht vanaf de Helper Oostsingel naar het Helperdiep wordt gerealiseerd.

Ad 3.

Indiener behartigt de belangen van zijn cliënt die als kermisexploitant is gevestigd op het kermisexploitantenterrein aan de Helper Westsingel. Deze locatie biedt ruimte voor het plaatsen van een woonwagen en voor het stallen en uitvoeren van lichte onderhoudswerkzaamheden aan de bedrijfsmiddelen. Cliënt wenst aan dit gewoonterrecht vast te houden en met de gemeente over de nadere uitwerking van de planvorming te overleggen. Hij vertrouwt erop dat in goed overleg een oplossing gevonden zal worden. Toch maakt cliënt bezwaar tegen het bestemmingsplan Helpman omdat daarmee zijn aanwezige bedrijfsfunctie komt te vervallen. De ontwikkelingen betreffende woningbouw op het kermisexploitantenterrein en het eventueel verplaatsen van het terrein is voor cliënt bespreekbaar indien er overleg mogelijk is over de uitvoering. De bedrijfsfunctie van cliënt moet gecontinueerd kunnen worden. De gemeentelijke reactie in het eerdere inspraakverslag leidt tot vertrouwen in een positief eindresultaat.

Reactie.

Het huidige kermisexploitantenterrein kent de bestemming Wonen-Woonwagens. Hieronder valt het wonen in woonwagens en het bijbehorende groen en water, parkeren, woonstraten en additionele voorzieningen. Net als bij woningen is een aan huis verbonden beroep toegestaan. Het gebruik van woonwagens voor andere doeleinden dan

wonen, het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep én het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten is aangemerkt als strijdig gebruik. Het is niet de bedoeling dat bewoners van het kermisexploitantenterrein op de locatie zelf een bedrijfsmatige activiteit gaan uitvoeren (meer dan een aan huis verbonden beroep). Dit alles is niet anders dan de regeling in het vigerende bestemmingsplan Helpman, waar voor het kermisexploitantenterrein ook alleen de woonfunctie (inclusief een eventueel aan huis verbonden beroep) is toegestaan. De vrees van cliënt dat hij zijn bedrijfsfunctie zou moeten opgeven door het nieuwe bestemmingsplan Helpman is dan ook ongegrond. Vanuit het project Helper Westsingel/kermisexploitantenterrein wordt uiteraard met de betrokkenen overlegd over de eventuele verplaatsing van het terrein naar de overzijde van de singel.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 4.

De inhoud van de vierde zienswijze is identiek aan die van de derde. Voor weergave van de inhoud én de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar hierboven onder ad 3.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 5.

De indiener van de vijfde zienswijze is van mening dat zijn belangen in het bestemmingsplan Helpman onvoldoende beschermd worden. Het is mogelijk om parallel achter zijn flat aan de Hora Siccamasingel, een nieuwe flat te bouwen met een hoogte van 15 meter en een tussenafstand van slechts 10 meter. Het tussenliggende terrein is eigendom van de VvE van de flat Hora Siccamasingel 4 t/m 66a. Indiener vindt de regels van artikel 8 erg ruim en maakt zich ernstige zorgen over vermindering van zonlichttoetreding, uitzicht, verkeersveiligheid en privacy, geluid- en windoverlast, galm tussen de flats en de parkeersituatie. Met een ontheffingsmogelijkheid is het ook nog mogelijk de bouwhoogte met 4 meter te verhogen. Indiener wil exact weten op welke afstand de bebouwing vanaf zijn flat wordt gerealiseerd. In het huidige bestemmingsplan Helpman is een bouwhoogte van 14 meter toegestaan. De verhoging met 1 meter is voor indiener onacceptabel vanwege de effecten op zijn uitzicht en het straat- en bebouwingsbeeld van Helpman. Indiener geeft daarnaast aan dat het bouwplan voor het bouwblok Jullensstraat al in zo'n vergevorderd stadium is dat de bewoners van zijn flat daarover geïnformeerd zijn op 3 februari 2010. Hij wil dat dit specifieke bouwplan in het bestemmingsplan wordt ingetekend zodat hij een duidelijker beeld van de bebouwing heeft en daarmee zijn bezwaren specifiek kenbaar kan maken.

Reactie:

De inhoud van de vijfde zienswijze is grotendeels identiek aan die van de eerste. Voor weergave van de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar hiervoor onder ad 1. Daarnaast klopt het dat er vergaande plannen zijn voor het perceel aan de

Jullensstraat. Deze plannen zijn inderdaad ook aan bewoners toegelicht op de door indiener genoemde avond. De geplande bebouwing blijft naar alle waarschijnlijkheid iets binnen de bouwgrens, waarmee de afstand tot de bebouwing aan de Hora Siccamasingel iets groter wordt dan 12 meter. Er is echter toch voor gekozen de bouwgrens uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Dit om te voorkomen dat het nog in te dienen bouwplan van de Jullensstraat uiteindelijk net iets verschuift en dan niet in het nieuwe bestemmingsplan zou passen. Bovendien moet de gemeente de planologische rechten van de eigenaar respecteren en zijn bouw mogelijkheden niet beperken.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 6.

Indiener van de zesde zienswijze richt zich tegen het verlenen van een vergunning voor bouwwerkzaamheden met een bouwhoogte van 4 bouwlagen op de bestaande bedrijven en opslagruimten aan de Jullensstraat. Deze hoogte neemt haar uitzicht en privacy weg, de waarde van haar woning daalt, het bouwen op de bestaande opslagruimten is geen verbetering en er ontstaat onvoldoende parkeergelegenheid, waardoor parkeren op de openbare weg noodzakelijk wordt met kans op schade. Indiener is voor een verbetering van het gehele terrein met woningbouw in overleg met de bewoners van de Hora Siccamasingel en rekening houdend met hun privacy en uitzicht.

Reactie.

De inhoud van de zesde zienswijze is grotendeels identiek aan die van de eerste. Voor weergave van de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar hierboven onder ad 1. Daarnaast is de grond die indiener bedoelt voor het overgrote deel niet in handen van de gemeente. Voor herontwikkeling is de gemeente afhankelijk van bouwinitiatieven van de eigenaren. Het bestemmingsplan is daarin leidend wat betreft bebouwingmogelijkheden.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 7.

Indieners van de zevende zienswijze refereren aan de bij herhaling aan de raad en het college kenbaar gemaakte bezwaren tegen de plaatsing van reclames langs de Verlengde Hereweg in het gebied tussen het oude RKZ en de Van Ketwich Verschuurlaan/Goeman Borgesiuslaan. Het ontwerp-bestemmingsplan Helpman laat het toe dat buiten het bouwvlak reclames mogen worden geplaatst. Ook zijn vlaggenmasten tot 5 meter toegestaan. Tevens wordt een algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor reclames, vlaggenmasten en dergelijke. Dit staat haaks op de wens van reclamevrije groenstroken langs de Verlengde Hereweg en de beide ventwegen. Indieners verzoeken het bestemmingsplan zo aan te passen dat er geen (ontheffings)mogelijkheid is om reclame-uitingen in de groenstrook en in de voor- en zijtuinen te plaatsen.

Reactie.

Elk bestemmingsplan van de gemeente Groningen kent een aantal standaard-ontheffingsmogelijkheden met als doel het plan robuust te maken voor een geldingsduur van tien jaren. Binnen de diverse bestemmingen is sprake van ontheffingen voor grotere bouwhoogtes, aan-, uit- en bijgebouwen op het zijerf, gebruik van een woning voor een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en dergelijke. Daarnaast kent een plan algemene ontheffingsmogelijkheden die binnen elke bestemming toegepast kunnen worden. Uiteraard blijft het een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om de ontheffing wel of niet te verlenen. De woningen langs de Verlengde Hereweg (het deel waar indieners aan refereren) vallen onder de bestemming Wonen. De Verlengde Hereweg zelf en de beide ventwegen hebben de bestemming Verkeer en de tussengelegen groenstroken kennen de bestemming Groen. De bestemming Wonen maakt, uitsluitend op het achtererf, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van 4 meter mogelijk. Op het voorerf zijn uitsluitend lage erfafscheidingen (tot 1 meter) toegestaan. Binnen de verkeers- en de groenbestemming geldt voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, een maximale hoogte van 6 meter. Ook dit zijn standaardhoogtes om gangbare bouwwerken mogelijk te maken.

Met de eerdergenoemde algemene ontheffingsbevoegdheid kunnen vlaggenmasten tot 6 meter en tevens reclame-uitingen, uithangborden of zonneschermen buiten de bouwgrens mogelijk worden gemaakt. Bij het verlenen van een dergelijke ontheffing geldt een aantal voorwaarden. Zo mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onder meer het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Er zal een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarbij de toelichting van het bestemmingsplan wordt betrokken. In deze toelichting staan de bijzondere waarden van dit gebied uitgebreid beschreven. Indien een reclame-uiting of vlaggenmast niet in strijd is met deze waarden, wordt een ontheffing verleend. Ook het welstandsregime speelt een grote rol bij beoordeling van dergelijke plannen. Op deze manier is een verantwoorde ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het verleden zijn in het gebied ook enkele ontheffingen verleend voor reclame-uitingen waartegen geen bezwaar is gemaakt.

Het gaat te ver om de ontheffingsmogelijkheden voor dit gebied in zijn geheel te schrappen. Hoewel het een gebied met bijzondere waarden betreft moet bebouwing in de vorm van reclame-uitingen en vlaggenmasten mogelijk zijn. Een beperking werkt discriminerend voor bedrijven en bewoners in dit gedeelte ten opzichte van andere delen van Helpman en omliggende wijken. Per 1 oktober 2010 wordt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingevoerd. Vanaf dat moment staat het burgers vrij om bepaalde bouwwerken, waaronder een vlaggenmast, vergunningsvrij te plaatsen op het voorerf. De gemeente kan daarover dan niets meer bepalen in bestemmingsplannen. Aangezien het gebied niet is aangewezen als beschermd stadsgezicht zal het vergunningsvrij bouwen ook hier zijn toegestaan.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 8.

De achtste zienswijze, van woningbouwcorporatie Lefier, betreft het terrein gelegen aan het Helperdiep, vanaf Helper Westsingel 33 tot en met het kermisexploitantenterrein. De bebouwingmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Helpman worden ernstig beperkt in het nieuwe bestemmingsplan. De bouwgrens, die in het vigerende bestemmingsplan ligt op de kadastrale grens, is in het nieuwe bestemmingsplan teruggedroefd. De nadere eisen die voor dit gebied gelden gaan echter uit van een onbebouwde strook van 5 meter vanaf de *waterlijn*. Het nieuwe bestemmingsplan legt de bouwgrens echter op 5 meter vanaf de *kadastrale grens*. Dit verschil levert nadeel op voor indiener. Doordat de 5 meterlijn in het nieuwe plan samenvalt met de bouwgrens is in plaats van een ontheffing van de keur van het waterschap een veel zwaardere ontheffing van de bouwregels noodzakelijk. De beperking van de bebouwingmogelijkheden leveren daarnaast economische schade op. In de samenwerking met de gemeentelijke projectleider in de afgelopen jaren is steeds duidelijk afgesproken dat de bouwgrens uit het oude bestemmingsplan aangehouden mocht worden. Nu het bouwplan van indiener afhankelijk wordt van een ontheffing wordt realisatie onzekerder. Er is kans op bezwaren van burgers.

Reactie:

Voor de algemene achtergrond van de Helperdiepstudie, de daaruit voortkomende nadere eisenregeling en de opname daarvan in het voorliggende bestemmingsplan Helpman wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder ad 2.

Woningbouwcorporatie Lefier heeft in de afgelopen jaren gewerkt aan planvorming rond de knik in het Helperdiep. Bij deze planvorming is Lefier, in nauw overleg met de gemeente, uitgegaan van zowel de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan Helpman als van de nadere eisenregeling; de bebouwing moet in het bouwvlak passen, er is tenminste 5 meter ruimte tussen de bebouwing en de waterlijn en er wordt rekening gehouden met zichtlijnen naar het Helperdiep. In de eerste planvorming is Lefier uitgegaan van een aantal modellen waarbij appartementen gesitueerd waren boven een parkeerbak. Met Lefier was in die tijd afgesproken dat een goed participatietraject zou worden gevolgd, mede omdat hun voorkeursmodel alleen mogelijk was met een binnenplanse vrijstelling van het geldende bestemmingsplan Helpman. Deze plannen bleken echter niet haalbaar, waarna Lefier het gebied heeft herontwikkeld. Op dit moment wordt nog gesproken over deze herontwikkeling die bestaat uit grondgebonden woningen, aangevuld met zorgappartementen aan de Helper Westsingel. Net als bij de eerste planvorming is een goed participatietraject uitgangspunt. Voor de appartementen aan de Helper Westsingel is dat inmiddels gebeurd. Voor de grondgebonden woningen zal dit nog gaan plaatsvinden. Ook in deze planvorming is door Lefier altijd aangegeven dat wordt uitgegaan van de 5 meter afstand tot aan de waterlijn. Het is dan ook niet de bedoeling geweest om met de komst van een nieuw bestemmingsplan Helpman aan Lefier planologische rechten te ontnemen. Vandaar dat de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit met één uitzondering, de minimale afstand voor bebouwing van 5 meter tot aan de waterlijn van het Helperdiep. Dit is een harde voorwaarde en deze gold ook al naast het oude bestemmingsplan Helpman. De bebouwingvlakken voor nieuwbouwprojecten zijn hierop aangepast. De bouwgrens is dan ook op 5 meter uit de *kadastrale grens* gelegd. Met een binnenplanse ontheffing kan, bij het indienen van het bouwplan, eventueel

verder naar het Helperdiep toe worden gebouwd, mits initiatiefnemer aantoont dat er 5 meter afstand blijft tussen de bebouwing en de *feitelijke* waterlijn. Indiener dient dan de situatie in te meten en overeenstemming met het Waterschap te bereiken dat dit de waterlijn is. Vervolgens kan een verzoek worden ingediend voor een binnenplanse ontheffing. Zolang Lefier zich aan de afstand houdt én er een goed participatietraject wordt doorlopen verwachten wij dan ook niet dat het verkrijgen van een bouwvergunning voor de herontwikkeling onzekerder is geworden ten opzichte van de eerste planvorming.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 9.

Indiener van deze zienswijze heeft in de voorontwerpfase een inspraakreactie ingediend die deels door het college van burgemeester en wethouders is gehonoreerd. Een deel van het in de inspraakreactie gevraagde, namelijk de mogelijkheid om bij recht de huisartsenpraktijk uit te breiden, is echter niet door het college overgenomen. Indiener handhaaft zijn verzoek om de maximale goothoogte voor het achterliggende gedeelte van zijn perceel te verhogen, zodat de mogelijkheid van een tweede bouwlaag ten behoeve van een uitbreiding van de huisartsenpraktijk bij recht wordt toegestaan. Indiener merkt op dat namens de Huisartsenpraktijk Helperplein op 26 mei 2010 een bouwaanvraag is ingediend voor een dergelijke uitbreiding. In deze bouwaanvraag is ten aanzien van de bovenste bouwlaag een dakhelling aangebracht, waardoor schaduwwerking ten aanzien van het noordelijk gelegen perceel nihil is. Indien de betreffende bouwaanvraag met behulp van een ontheffing ex artikel 3.23 Wro wordt gehonoreerd dan trekt indiener zijn zienswijze in.

Reactie.

Inmiddels is de ingediende bouwaanvraag voor het uitbreiden van de huisartsenpraktijk gehonoreerd. De bouwvergunning is in het bestemmingsplan Helpman overgenomen. Concreet betekent dit dat de bouwhoogte voor het betreffende deel van het perceel is opgehoogd van 6 naar 8 meter en dat een functieaanduiding mogelijk maakt dat op de bovengelegen verdieping maatschappelijke dienstverlening plaatsvindt.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen en de bouwhoogte voor een deel van het betreffende perceel te verhogen van 6 naar 8 meter en middels een functieaanduiding het uitoefenen van maatschappelijke dienstverlening op bovengelegen verdiepingen mogelijk te maken.

Ad 10.

Indiener heeft kennisgenomen van de toe te kennen bestemming Gemengd-2 voor het gebied tussen de Jullensstraat en de Van Schendelstraat. Zij is het daarmee niet eens. Het toelaten van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, bedrijven en logies met ontbijt zal een enorme verkeersaanzuigende werking met zich meebrengen. Er zal daardoor een verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaan. Indiener heeft tevens bezwaar tegen de bouwhoogte die mogelijk is waardoor meer schaduw in de omgeving

zal ontstaan en ook in haar woning. Haar woongenot zal worden aangetast. De gemeente zal beschadigingen van de bestrating van het parkeerterrein van de flat aan de Hora Siccamasingel als gevolg van het bouwverkeer moeten vergoeden. Het betreffende parkeerterrein moet een privéterrein blijven en moet niet gebruikt kunnen worden door bewoners van andere appartementen.

Reactie.

De bestemming Gemengd-2 laat diverse functies toe, zoals zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, lichte bedrijvigheid en wonen. Dit alles is echter precies in overeenstemming met hetgeen onder het huidige bestemmingsplan Helpman mogelijk is. De mogelijkheid van detailhandel is echter niet meer overgenomen. De planologische mogelijkheden van het gebied zijn identiek aan wat altijd al mogelijk was. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering voor indiener. De luchtkwaliteit voldoet aan alle normen en aangezien het gebied ook nu bebouwd is en gebruikt wordt (met bijbehorende verkeersaantrekkende werking) is het niet waarschijnlijk dat deze zal verslechteren. De bouwhoogte is eveneens overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Helpman (zie voor een uitgebreide beantwoording hiervoren onder ad 1, 5 of 6. Als een eigenaar of de gemeente in het gebied bouwwerkzaamheden gaat verrichten is deze partij uiteraard verantwoordelijk voor eventuele schade die toegebracht wordt aan eigendommen van anderen. Het parkeerterrein is in bezit van de VvE van de flat Hora Siccamasingel 4 t/m 66a. Dit kan niet zo maar gebruikt worden door anderen, tenzij privaatrechtelijk iets anders is geregeld. Dat heeft de VvE in eigen hand.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- op het perceel Helper Oostsingel 22 is het bouwvlak uitgebreid tot op 5 meter uit de kadastrale grens van het Helperdiep met een bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Tevens is een aanduiding opgenomen waarmee zakelijke dienstverlening op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Tot slot waarborgt een aanduiding dat er een onderdoorgang komt waarmee een doorzicht vanaf de Helper Oostsingel naar het Helperdiep wordt gerealiseerd;
- de bouwhoogte is voor een deel van het perceel Helperplein 19 verhoogd van 6 naar 8 meter en middels een functieaanduiding is het uitoefenen van maatschappelijke dienstverlening op bovengelegen verdiepingen mogelijk gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen:

- de benamingen van de functieaanduidingen zijn aangepast overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Aan de inhoud van deze aanduidingen is niets veranderd;
- de dubbelbestemming Leiding - Gas is verwijderd uit de planregels en van de plankaart aangezien de betreffende leidingen bij nader inzien niet zodanig "zwaar" zijn dat regeling ervan in het bestemmingsplan nodig is;
- een per abuis niet positief bestemde woning achter Helper Oostsingel 26 is in het bestemmingsplan opgenomen;
- de bebouwingmogelijkheden voor het perceel Verlengde Hereweg 44 zijn in overeenstemming gebracht met de planologische mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Helpman.

Grondexploitatie.

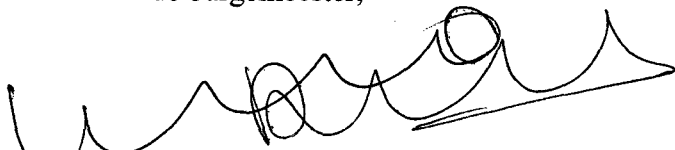
Het bestemmingsplan Helpman maakt slechts grootschaliger ontwikkelingen mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkelingen pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijzen van een bewoner van de Helper Oostsingel en van een eigenaar van het perceel Helperplein 19 over te nemen, de overige zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Helpman, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BPHelpman-vs01.gml, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

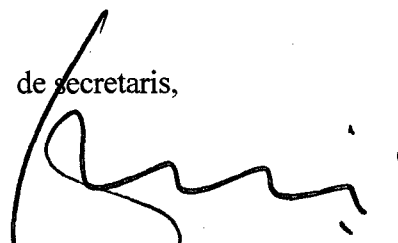
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.