

RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2406186

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De oude Hortus

Groningen, 14 OKT 2010

Aan de raad,

Aanleiding.

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

De 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 de raad dat de buurt en de RuG het eens zijn geworden over:

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

Bij de motie sprak de 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 volgt 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.

Motie en vaststellingsovereenkomst zijn in het voorliggend plan verwerkt.

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, in hoofdlijnen als volgt verwerkt in het voorliggend plan:

- in de zuidwestrand van het plangebied is geen bebouwing meer toegestaan;
- aan de Grote Rozenstraat 19 - 27 wordt aan de voorzijde de maximale hoogte van 15 meter teruggebracht naar maximaal 3 bouwlagen met een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Aan de achterzijde is een maximale bouwhoogte toegestaan van 12,2 meter; dit laatste geldt ook voor Grote Rozenstraat 17.

Begrenzing plangebied.

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 aan de westzijde van de Hortustuin. Binnen het bouwblok bevindt zich de voormalige Hortus Botanicus van de Rijksuniversiteit.

Het bestemmingsplan is met ingang van 28 mei tot en met 8 juli 2010 jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee schriftelijke, geen mondelinge, zienswijzen ingediend. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Zienswijzen.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. de Rijksuniversiteit Groningen;
2. bewonersorganisatie Hortusbuurt en omwonenden Oude Hortus.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de afzonderlijke bijlage behorend bij dit raadsvoorstel. Zij zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze Rijksuniversiteit Groningen.

Zienswijze 1: bestemmingsplan en eigendom.

Het verbaast de RuG dat er een specifiek bestemmingsplan is vervaardigd voor een terrein waarvan zij de enige eigenaar is.

Gemeentelijke reactie.

Hoewel een bestemmingsplan niet perse een privaatrechtelijke overeenkomst hoeft te volgen, heeft de gemeenteraad gemeend met het voorliggend zogenaamd postzegelbestemmingsplan de tussen buurt en universiteit overeengekomen vaststellingsovereenkomst ook publiekrechtelijk vast te leggen.

Zienswijze 2: verder terugdringen direct bouwrecht van de RuG en vaststellingsovereenkomst.

Het bestemmingsplan dringt het directe bouwrecht van de RuG ten opzichte van het vorige bestemmingsplan verder terug. De RuG kan alleen nog bouwen aan de randen van het terrein, daar waar de plankaart de bestemming Maatschappelijk aangeeft. De RuG

heeft altijd begrepen dat het huidige ontwerp bestemming van de huidige bouwhoogtes betekent, alsmede dat aan de afspraken tussen RuG en de bewoners-organisaties, zoals vervat in de vaststellingsovereenkomst, recht wordt gedaan. Het huidige ontwerp wijkt echter op een aantal punten af en wel als volgt:

- a. Grote Rozenstraat 31, Boumangebouw: verzocht wordt de huidige bouwhoogte in het plan op te nemen, dat wil zeggen 18,2 meter in plaats van 15 meter. Het monumentale pand kent torens waarvan het hoogste punt 18,2 meter is. In geval van calamiteit die een herbouw nodig maakt, is een ontheffing nodig.
- b. Grote Rozenstraat 19 - 27: de RuG is verbaasd over de maximale bouwhoogte aan de voorzijde: 7,5 meter en een ontheffingsmogelijkheid van 3,5 meter. De gemeente wijkt hiermee af van de vaststellingsovereenkomst die spreekt over 3 bouwlagen waarvan de bovenste met een kap. Voor de kap moet nu een ontheffing worden aangevraagd. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte aan te passen naar 9,2 meter met een ontheffing van 1,8 meter.
- c. Het Heymansgebouw: de maximaal toegestane hoogte is 20 meter, maar deel A van het Muntinggebouw is 20,15 meter. Het Heymansgebouw zelf is ruim 18 meter, maar de liftschacht is hoger. Gevraagd wordt of de liftschacht niet wordt meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte, of anders voor deel A de maximale bouwhoogte aan te passen naar 22 meter.

Gemeentelijke reactie.

Doel van het voorliggend bestemmingsplan is inderdaad de bestemming van de huidige bouwhoogtes alsmede recht doen aan de afspraken tussen RuG en de bewoners-organisaties zoals vervat in de vaststellingsovereenkomst.

Ad a. De bestaande bouw wordt in het bestemmingsplan gerespecteerd. Aanpassing van de maximaal toegestane bouwhoogte om de bestaande torens daarbinnen mogelijk te maken is onnodig, omdat de bestaande bouw uitdrukkelijk wordt gerespecteerd onder het overgangsrecht; zo mag bijvoorbeeld na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit het bouwwerk zonder toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geheel worden vernieuwd of veranderd (artikel 13).

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Ad b. Over de maximale bouwhoogte van Grote Rozenstraat 19 - 27 voorzijde wordt in de vaststellingsovereenkomst het volgende vermeld: "De vervangende nieuwbouw ter plaatse van Grote Rozenstraat 19 t/m 27 kent aan de voorzijde maximaal 3 bouwlagen, waarvan de kap een ronde vorm zal hebben zoals het pand Grote Rozenstraat 3." Nu zowel RuG als de bewonersorganisatie Hortusbuurt en omwonenden Hortus (zie hierna) uitdrukkelijk vasthouden aan de vaststellingsovereenkomst, wordt in aansluiting daarop in het voorliggend plan uitgegaan van een goothoogte en een bouwhoogte bij recht (plankaart, lid 4.2.2). Op grond van de nieuwe standardeisen moet de hoogte in meters in plaats van in aantal bouwlagen worden bepaald. Het aantal meters is in de vaststellingsovereenkomst niet vastgelegd. Het vigerende bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen staat hier een hoogte toe van 4 bouwlagen (met eventueel een vrijstelling voor één extra bouwlaag); de verdiepingshoogte is maximaal 3.75 meter. Dit betekent dat in totaal

- met vrijstelling voor één bouwlaag - maximaal 18,75 meter goothoogte mogelijk is, en daarnaast nog een kap. Ontwerp-bestemmingsplan De oude Hortus ging voor twee bouwlagen inclusief kap uit van maximaal 11 meter. Deze vertaling van de vaststellingsovereenkomst achten wij redelijk om de volgende redenen. In de voorliggende versie van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van twee bruikbare bouwlagen en een bruikbare kap. Een etage betreft: de nood-zakelijke vrije ruimte (deze is op grond van het Bouwbesluit 2,60 meter; het gaat hier om een minimale kwaliteit: een laag plafond is voor een onderwijs-/kantoorwerkruimte al gauw benauwend) plus vloerdikte plus verlaagd plafond voor infrastructurele voorzieningen (verlichting, elektriciteit, ventilatie, water, sprinklerinstallatie, pc-leidingen). Daarnaast is nog een beperkte hoogte voor de afdekking nodig. De minimale bouwhoogte inclusief afdekking is dan 10,10 meter; een bouwhoogte van 11 meter kan voldoende kwaliteit bieden. De opgenomen maximum goothoogte is 7,5 meter. Een afwijkingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag ter plaatse is ter plaatse geschrapt.

Conclusie: Deze zienswijze wordt voor wat betreft de regeling bij recht, voor wat betreft bouw- en goothoogte, en voor wat betreft de maximale bouwhoogte van Grote Rozenstraat 19 - 27 voorzijde overgenomen en voor het overige niet overgenomen.

Ad c. Gezien de beperkte toename met 15 cm en de bestaande situatie is voor het noordelijk deel van het plangebied de bouwhoogte aangepast van 20 meter naar 20,15 meter (plankaart). Wat betreft de liftschachten: De gemeente kan bevestigen dat een liftschaft niet wordt meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte. Het is dan ook zeer ongebruikelijk om hiervoor in bestemmingsplannen een afzonderlijke bouwhoogte aan te geven, te meer daar er speciaal voor dit doel ook standaard een algemene afwijkingsbevoegdheid in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen voor wat betreft de aanpassing van de kaart van 20 naar 20,15 meter.

Zienswijze 3: bestemming Tuin.

Op blz. 19 worden een steenmarter en mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen genoemd. Deze zijn er niet. Verwezen wordt naar het rapport van Ecoscan uit 2005 dat zulks ook aangeeft.

Gemeentelijke reactie.

De steenmarter is inderdaad niet aangetroffen en is derhalve geschrapt uit de tekst; verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vermoedelijk wel aanwezig en daarom als aandachtspunt genoemd, maar verder niet relevant voor de bestemmingsregeling: zij zijn beschermd op grond van de Flora- en Faunawet.

Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen voor zover het het verwijderen uit de tekst van de vermelding van de steenmarter betreft en voor het overige niet overgenomen (toelichting hoofdstuk 3).

Zienswijze 4: Parkeerplaatsen in de tuin.

Van de bestemming Tuin maken ook de parkeerplaatsen in het westen achter de woonhuizen Grote Kruisstraat uit.

- a. Aan de ene kant wordt in het plangebied uitbreiding van het parkeren voor fietsen en auto's verboden en aan de andere kant wordt de Nota Parkeernormen van toepassing verklaard. De RuG wordt beperkt in haar bouwmogelijkheden in het plangebied. Indien de RuG besluit te bouwen en gebruik maakt van haar beperkte mogelijkheden, dient zij ook nog rekening te houden met de door de raad vastgestelde parkeernormen. Verondersteld wordt dat er bedoeld is te zeggen dat de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat 58 alsmede de parkeervoorzieningen in de tuin voldoende zijn om de nog toegestane uitbreiding van het aantal vierkante meters op te kunnen vangen. Verzocht wordt om een bevestiging van deze zienswijze.
- b. Vanuit de buurt is als mogelijke alternatieve bouwlocatie het huidige parkeerterrein geopperd. Er is gesproken over verdiept parkeren met een bouwlaag er bovenop ten behoeve van onderwijsvoorzieningen. Gezien de beperking in bouwmogelijkheden wenst de RuG deze mogelijke optie open te houden en te zijner tijd, indien deze optie actueel wordt, met de Hortusbuurt te bespreken.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Bij nadere overweging is de gemeente van mening dat het voor de duidelijkheid beter is de Nota parkeernormen in het voorliggend bestemmingsplan buiten beschouwing te laten vanwege:

- enerzijds het belang van het behoud van groen op het binnenterrein - mede gewaarborgd door de hoeveelheid verharding te beperken tot de bestaande hoeveelheid - én het belang van de aanwezigheid van de RuG nabij de binnenstad;
- de beperkte toename van bouwmogelijkheden;
- de aanwezigheid van parkeerplaatsen achter de bebouwing aan de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat;
- de aanwezigheid van een beperkt aantal bestaande parkeerplaatsen in de tuin;
- de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- het feit dat het overgrote deel van de studenten die de te bouwen collegezalen zullen bezoeken met de fiets zullen komen;
- de nabijheid van twee parkeergarages.

De regels inzake de parkeernorm zijn geschrapt en de toelichting (paragraaf 6.3) is overeenkomstig het vorenstaande aangepast. Hoewel er feitelijk geen parkeerprobleem te verwachten is maken wij met de RuG nadere afspraken over parkeren, zodat ook in de toekomst extra parkeerdruk in de wijk wordt voorkomen.

Ad b. In het voorliggend plan zijn de motie van de gemeenteraad en de vaststellings-overeenkomst verwerkt. De vaststellingsovereenkomst stelt ten aanzien van bouwplannen die in een derde fase eventueel aan de orde komen, niet zijnde de in het bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen toegestane bebouwingsmogelijkheid van 6000 m² bruto vloeroppervlak, dat partijen zich verplichten hierover eerst met elkaar in overleg te treden; beide partijen zullen zich vervolgens inspannen om tot overeenstemming te komen. Het huidige parkeerterrein ligt aan de noordwestzijde van de tuin (zie de luchtfoto opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan). Op dit moment is er nog onvoldoende duidelijkheid over de uitkomsten van het overleg tussen buurt en RuG over deze locatie. Dit is de reden

dat de bedoelde bouwmogelijkheid niet kan worden gezien als een onderdeel van de vaststellingsovereenkomst en daarom - gezien de opdracht van de raad voor dit bestemmingsplan - niet kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. De RuG heeft inmiddels na regulier overleg met de bewonersorganisatie schriftelijk laten weten de zienswijze betreffende dit punt in te trekken.

Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen, voor zover het erom gaat dat het bestemmingsplan geen belemmeringen ten aanzien van het parkeren zal opleveren en voor het overige niet overgenomen.

Zienswijze 5: Materiaalkeuze.

Het ontwerp verbiedt gebruikmaking van diverse materialen waaronder koper. Dit betekent dat de gemeente een afwijking van de uitstraling in het gebied accepteert. De RuG verzoekt om bij indiening van een bouwaanvraag hiermee rekening te houden en te bevestigen dat de RuG vrij is in haar materiaalkeuze.

Gemeentelijke reactie.

Hoewel een bestemmingsplan niet de materiaalkeuze regelt, dient het gebruik van milieuverontreinigende stoffen als bouw materiaal zoveel mogelijk te worden tegengegaan. De gemeente zet zich waar mogelijk daarvoor in. Dit is bedoeld met hetgeen is verwoord in de waterparagraaf (paragraaf 5.2) en betekent ook dat de gemeente niet uitdrukkelijk zal verklaren dat de RuG vrij is in haar materiaalkeuze. Zonder koperen kap zal eenzelfde uitstraling als overige gebouwen met koperen kap in het plangebied wellicht niet mogelijk zijn. Wel kan op grond van welstandseisen worden gevraagd om een in het gebied inpasbare uitstraling. Dit valt echter buiten de eisen die worden gesteld in een bestemmingsplan. Een mogelijkheid om een bepaalde materiaalkeuze door middel van een bestemmingsplan af te dwingen heeft de gemeente niet.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze van bewonersorganisatie Hortusbuurt en omwonenden Oude Hortus.

Er is tevredenheid over de aanpassingen die na de inspraak op het voorontwerp zijn doorgevoerd en over de wijze waarop het overleg is gevoerd. De volgende opmerkingen worden gemaakt.

Zienswijze 1: bebouwingseisen en vaststellingsovereenkomst.

De indieners van de zienswijzen zijn niet akkoord met de hoogte aan de voorzijde van Grote Rozenstraat 19 - 27, namelijk 7,5 meter in de ontwerp-versie van het bestemmingsplan. (P.S.: bedoeld wordt de hoogte voor 2 bouwlagen - nog zonder kap-, dus de goothoogte). Op grond van de bij de vaststellingsovereenkomst gevoegde schets zou de hoogte aan de voorkant maximaal 6,1 meter in plaats van 7,5 meter mogen zijn. Voorstelbaar is dat door tussentijdse wijzigingen van het bouwbesluit deze hoogte enigszins aangepast dient te worden, maar 7,5 meter is echt te hoog.

Gemeentelijke reactie.

Een bouwhoogte van 6,1 meter voor twee bouwlagen van een publiek gebouw met onderwijs- en kantoorfuncties is zeer beperkt. Een maximale hoogte van 7,5 meter is

reëler. Zie ook de berekening onder de gemeentelijke reactie onder zienswijze 2 van de RuG.

Ter toelichting het volgende. De hoogte staat niet expliciet vermeld in de vaststellings-overeenkomst. De hoogte voor twee bouwlagen zou enerzijds kunnen worden afgeleid van een schets in de overeenkomst voor de *achterkant* van Grote Rozenstraat 19 - 27; het is de vraag of beide partijen hebben beoogd hieruit een exacte hoogte voor de voorkant af te leiden. Anderzijds is opgenomen dat twee bouwlagen plus kap zijn toegestaan. Van belang is dat er dan ook volwaardige bouwlagen kunnen worden gerealiseerd.

Dit is mogelijk binnen een maximum van 3,75 meter per bouwlaag. Zou de hoogte per bouwlaag 70 cm lager worden dan zal dit de kwaliteit en doelmatigheid beperken.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 2: bestemming Tuin.

- a. Op blz. 80 (art 5.2.2 en art 5.2.3) staat dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven (dit is 5%). Geldt dit percentage alleen voor gebouwen of ook voor "gebouwen geen gebouw zijnde"? De bestemmingsomschrijving van de Bestemming Tuin zou niet de functies Fietsenstalling, Parkeren en Vuil-containers moeten krijgen; deze behoren niet tot de bestemming.
- b. Art 5.3 op blz. 81 maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor het vergroten van de maximale hoogte van een "Bouwwerk geen gebouw zijnde" (maximaal 3 meter) met maximaal 3 meter. Deze ontheffing zou moeten worden geschrapt.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. De gemeente kan ermee instemmen dat ook bouwwerken geen gebouw zijnde onder het bebouwingspercentage gaan vallen. Het bebouwingspercentage van 5% gold in de ontwerpversie van het bestemmingsplan alleen voor gebouwen. De bestaande functies vallen onder de doeleindenomschrijving; zij zijn zo exact mogelijk benoemd om onduidelijkheid en discussie te voorkomen. Een bebouwingspercentage van 5% is laag en biedt nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden. Alleen al de overbouw en een fietsenstalling samen, nog los van overige bestaande kleine bouwwerken, zijn samen 3,5%. Een beperking van het bestaande gebruik is met het bestemmingsplan niet beoogd.

Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen voor zover het erom gaat het bebouwingspercentage in de tuin ook te laten gelden voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Ad b. De afwijkingsmogelijkheid met maximaal 3 meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde, die bij recht slechts 3 meter hoog mogen zijn, is reeds een beperking ten opzichte van het standaard-bestemmingsplan; daarin is 6 meter bij direct recht toegestaan. Dit moet mogelijk blijven. Bij deze bouwwerken kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een vlaggenmast of verlichting.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 3: Monumentale bomen.

In de vaststellingsovereenkomst worden twee monumentale bomen aangegeven (Rhamnus catharticus = "oude klimplant" en Platanus acerfolia = "boom"), waarmee bij de nieuwbouw rekening gehouden dient te worden. Deze twee bomen zouden expliciet als te beschermen moeten worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie.

Vermelding van de monumentale "bomen" in de toelichting is mogelijk; dit is in de voorliggende versie van het bestemmingsplan gebeurd in hoofdstuk 3. Opname in de regeling is niet mogelijk. Juist in het kader van het nog vigerende bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen is met de raad afgesproken om dubbele regelingen te voorkomen: de bescherming van monumentale bomen is geregeld in de kapverordening.
Conclusie: Deze zienswijze wordt deels overgenomen.

Zienswijze 4: Parkeerplaatsen.

In het bestemmingsplan staat: Een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein van het plangebied ligt niet voor de hand. Echter, elders staat dat het aantal parkeerplaatsen wordt bevroren op het huidige aantal. Dit is niet met elkaar in overeenstemming.

Gemeentelijke reactie.

Wij zijn van mening dat er geen strijdigheid op dit punt was in het ontwerp-bestemmingsplan: een uitbreiding ligt niet voor de hand juist doordat de mate van verharding in de tuin, dus redelijkerwijs ook het aantal parkeerplaatsen, is bevroren op het huidige percentage (zie artikel 8).

Overigens zijn in de voorliggende versie van het bestemmingsplan regeling en toelichting ten aanzien van het parkeren veranderd (zie onder de gemeentelijke reactie op zienswijze 4 van de RuG). De mate van toegestane verharding is ongewijzigd.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 5: Archeologische en cultuurhistorische waarde.

- De relevantie van art 5.4 op blz. 81 (aanlegvergunning archeologie) is onduidelijk. In art 5.4.2, lid c wordt gesteld dat dit verbod niet van toepassing is op bouwwerken geen gebouw zijnde en werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 50 m².
- Blz. 79 (art 4.5.3) Als voorwaarden voor het verlenen van een aanlegvergunning worden hier alleen de archeologische waarden genoemd. Wij zouden graag zien dat ook andere waarden worden toegevoegd, zoals cultuurhistorische en monumentale.
- In de beperkende voorwaarden voor de Algemene ontheffing is toevoeging van de aantasting van de botanische/ecologische waarden van de tuin gewenst.

Gemeentelijke reactie.

- In verband met de landelijke standaardisering hebben de archeologische waarden door middel van een afzonderlijke dubbelbestemming bescherming gekregen (zie ook onder Overige wijzigingen). Dit verduidelijkt wellicht het punt dat de bewoners aansnijden. Genoemd artikel (nu artikel 6) betreft de archeologische waarden, gebaseerd op de archeologische verwachting; bij een bepaalde

verwachting hoort een bepaalde minimum oppervlakte, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (voorheen genoemd: het aanlegvergunningstelsel).

- Andere belangen worden in andere voorschriften gewaarborgd; zie bijvoorbeeld de dubbelbestemming Waarde -Beschermd stadsgezicht en de beperking van het bebouwingspercentage.
- De Flora- en Faunawet beschermt de relevante botanische waarden; een dubbele regeling is ongewenst. Wel kan en is in de beperkende voorwaarden onder de Algemene afwijkingsbevoegdheid de ecologische waarde van de tuin (worden) opgenomen (lid 11.2).

Conclusie: Deze zienswijze wordt – voor zover het gaat om het opnemen van de ecologische waarde - in de beperkende voorwaarde voor toepassing van de Algemene afwijkingsbevoegdheid - overgenomen en voor het overige niet overgenomen.

Zienswijze 6: Algemene ontheffingsregels.

In de beperkende voorwaarden voor de Algemene ontheffing moet worden vermeld dat geen ontheffingen worden verleend die in strijd zijn met de vaststellingsovereenkomst.

Gemeentelijke reactie.

Een dergelijke voorwaarde is juridisch niet mogelijk, omdat het - zonder concrete vertaling in het bestemmingsplan - niet duidelijk is wat dit inhoudt. Nu de vaststellings-overeenkomst – voor zover mogelijk - is vertaald in het voorliggend bestemmingsplan is dit bovendien overbodig.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Vraag inzake de vloerindex.

Het is niet duidelijk dat de nieuwe definitie van vloerindex hetzelfde inhoudt als de vloerindex in het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan, met name of er een afwijking is ten aanzien van het meetellen van de kapverdieping voor de bepaling van de vloerindex.

Gemeentelijke reactie.

De nieuwe definitie van vloerindex wijkt inhoudelijk niet af van de definitie in het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan. Hierin is de vloerindex gebaseerd op het aantal bouwlagen, waartoe onder meer kapverdiepingen niet behoren (zie het van kracht zijnde plan, lid 1, onder o en onder p). Dit is hetzelfde gebleven in het bijgaande bestemmingsplan.

Overige wijzigingen.

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- In verband met de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen zijn in het bestemmingsplan twee dubbelbestemmingen toegevoegd, namelijk Waarde-Archeologie en Waarde-Ecologie. De aanvankelijk onder de bestemmingen Maatschappelijk en Tuin opgenomen vereisten voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zijn hierin nu conform de standaard overgenomen; daarbij is onder beide de

bestemmings-omschrijving toegevoegd en onder archeologie tevens een standaardwijzigings-bevoegdheid (artikelen 6 en 8).

- Ook in verband met de standaardisering van bestemmingsplannen is het artikel Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening en een strafbepaling opgenomen (artikelen 10 en 12).
- In verband met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de terminologie in het bestemmingsplan aangepast: een bouwvergunning heet nu: omgevingsvergunning; een aanlegvergunning: "omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden"; een ontheffing(sbevoegdheid): een afwijking(sbevoegdheid).
- Onder de Algemene afwijkingsbevoegdheid is conform de gemeentelijke standaardregels in verband met de noodzakelijke flexibiliteit van bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van de bij recht toegestane maten en afmetingen tot maximaal 1 meter in enige richting (lid 11.1, onder a) en van overschrijding van de maatvoeringsgrens (lid 11.1, onder c).

Uitvoerbaarheid/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.

Juridische aspecten.

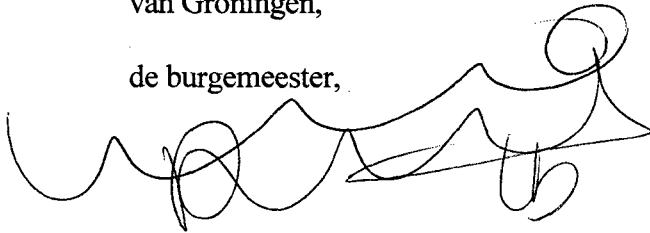
In het plangebied is momenteel uitsluitend bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen, onherroepelijk geworden op 2 mei 2002, van kracht. Dit plan wordt voor een klein deel van het gebied door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de ingebrachte zienswijzen van de Rijksuniversiteit Groningen en de bewonersorganisatie Hortusbuurt en omwonenden Oude Hortus overeenkomstig dit voorstel gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het plan, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014BP460DeoudeHortus-vg01, 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.

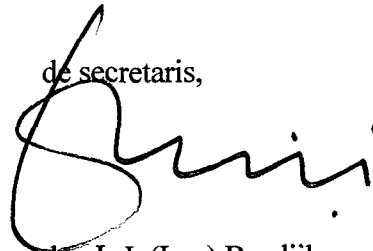
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.