

COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2006

onderwerp: Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

Aan de raad

Vervanging verouderde plannen

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen is voor vaststelling gereed het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. In dit gebied geldt nu nog een 15-tal planologische regelingen, waarvan het oudste dateert uit 1936 (Plan van Uitbreiding) en het jongste uit 1984. Daarnaast geldt voor een aanzienlijk deel van het plangebied geen bestemmingsplan, met als gevolg dat hier niet op functies kan worden gestuurd. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, geldt voor delen van het plangebied het voorbereidingsbesluit 1^o Schil 2004, met een geldigheid tot en met 9 juni 2006.

Het nieuwe plan is voor het overgrote deel een beheerplan, waarin met enige flexibiliteit de bestaande situatie is vastgelegd in een overzichtelijke reeks van bestemmingen en bouw- en gebruiksregels. Basis voor deze vormgeving is het Handboek bestemmingsplannen 'Strakke Plannen', dat wij in 2005 hebben vastgesteld. Dit handboek voorziet in een standaard voor nieuwe bestemmingsplannen, die ook reeds rekening houdt met de toekomstige digitale beschikbaarheid van plannen.

In het plan is tevens ruimte gemaakt voor enkele nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdzaken van het plan

woonbestemming

De bestaande woonbebouwing wordt bevestigd met enige ruimte voor uitbreiding. Bovenop de mogelijkheden die het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) biedt, is er extra ruimte gecreëerd voor woningvergroting (met name op het achtererf). Het uitoefenen van een vrij beroep aan huis is binnen de woonbestemming mogelijk terwijl voor de uitoefening van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit vrijstelling kan worden verleend. De woonbestemming is voorts onderworpen aan de beperkingen vanwege m.n. industrielawaai (Suikerfabriek). Wij zullen Gedeputeerde Staten verzoeken hogere grenswaarden (industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai) vast te stellen, teneinde ruimere bouw mogelijkheden te kunnen bieden. Het Besluit Luchtkwaliteit leidt ertoe kritisch te zijn op nieuwbouw van woningen aan de Eeldersingel en het Hoendiep, aangezien de luchtvervuiling door het verkeer hier hoog is.

Encehaterrein

Uw raad heeft in 2004 voor dit terrein het stedenbouwkundig plan Van Heemskerckpark vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor ontwikkeling van de locatie de bestemming 'Dienstverlening uit te werken' opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengde doeleinden uit te werken'. Dat betekent dat de bouw van het Van Heemskerckpark mogelijk wordt gemaakt, maar dat een andere stedenbouwkundige

invulling, eventueel met toevoeging van de functies maatschappelijke dienstverlening en lichte bedrijvigheid, mogelijk wordt. Bij de uitwerking van plannen blijft overeind de randvoorwaarde dat het terrein voor auto's bereikbaar moet worden via de Hoendiepbrug. Zie verder bij het onderdeel 'Zienswijzen en standpunt gemeente'.

Timmer- en Triplexlocatie

In het plan zijn tevens de plannen ingepast om op de Timmerlocatie (Friesestraatweg) en aan de Rembrandt van Rijnstraat (Triplex), nieuwbouw te ontwikkelen van woningen en commerciële functies door Nijestee. Het oorspronkelijke plan - dat ook in het voorontwerp was opgenomen - om aan de Rembrandt van Rijnstraat een nieuwe wijksupermarkt te bouwen die de huidige winkel aan de van Ruysdaelstraat een ruimer jasje biedt, is door Nijestee verlaten omdat noodzakelijke grondverwerving niet mogelijk bleek. Inmiddels zijn de bouwvergunningen al verleend (op grond van art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening). De detailhandelsbestemming aan de van Ruysdaelstraat is door deze ontwikkeling gehandhaafd.

Winkel- en horecastructuur Paterswoldseweg

Het in het kader van de Stadsdeelvisie Zuid ontwikkelde verbeterplan voor de bewinkelingsstructuur aan de Paterswoldseweg is in het bestemmingsplan opgenomen. Concreet betekent dit dat een grote supermarkt wordt mogelijk gemaakt aan het begin van deze weg. Het betreft hier het huidige pand van de Keuringsdienst van Waren in de Zwarte Doos (gebouw Dienst Sociale Zaken en Werk). De huidige supermarkt tussen de Kleine Badstraat en de Theodorus Niemeijerstraat wordt om die reden niet meer positief bestemd (valt onder het overgangsrecht). Daarnaast wordt het aantal horecavestigingen bevroren. Uitzondering hierop is het pand (momenteel meubelzaak) op de hoek met de Eeldersingel, dat zich uitstekend leent voor een prominente horecavestiging nabij de Westerhaven. Hier wordt een nieuwe horecavestiging toegestaan.

Woonboten

Voor de woonboten in het Hoendiep is een bouw- en gebruiksregeling in het plan opgenomen die is afgestemd op de Verordening Openbaar Vaarwater en die de bepalingen uit het bestemmingsplan Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater met enige aanvullingen overneemt. Er zijn twee nieuwe ligplaatsen toegevoegd, nl. die bij het van Heemskerckpark. Ten oosten van de Hoendiepsbrug bij het Alfa college is een ligplaats van 25m toegestaan. Voor de boten tussen de spoorbrug en de Hoendiepsbrug is, in afwijking van de Verordening Openbaar Vaarwater, een ligplaatslengte van 25m toegestaan. Reden is dat deze locatie door authentieke schepen, waarvoor een maximale lengte van 38m geldt, niet meer te bereiken is. De beide genoemde bruggen zijn nl. niet beweegbaar en zullen dat ook niet worden. De huidige woonarken zijn alle niet langer dan deze 25m.

Externe veiligheid

In oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Dit besluit geeft regels voor aan te houden veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risico) tussen risicovolle inrichtingen en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen en scholen. Tevens moet het groepsrisico (kans per jaar dat bij een calamiteit een aanzienlijk aantal personen overlijdt) onderzocht worden. In het plangebied gaat het om de Suikerunie (opslag van SO₂) en een LPG-station aan de westelijke ringweg. Voor de opslag van gevaarlijke stoffen op het terrein van de Suikerunie is een risicostudie uitgevoerd. Gezien de aard van de bedrijvigheid valt de Suikerunie onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) en is een rampenbestrijdingsplan opgesteld. De risicocontour bevindt zich op het terrein van de Suikerunie, mede doordat bij een mogelijke lekkage van de SO₂-opslag een opvangmogelijkheid aanwezig is. Voor het LPG-station valt de 45 metercontour buiten het plangebied van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden en er is dan ook geen verantwoordingsplicht.

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor is een nader onderzoek gedaan. Dit onderzoek heeft aangetoond dat de plaatsgebonden risicocontour op het spoor ligt en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Een groot deel van het huidige risico wordt veroorzaakt door het chloortransport. Het chloortransport wordt door gewijzigde productiemethoden bij AKZO in Delfzijl in 2006 door afspraken tussen AKZO en het ministerie van VROM sterk verminderd. Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor bestaat dan ook geen verantwoordingsplicht. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij rampen worden door het plan niet negatief beïnvloed.

Zienswijzen en standpunt gemeente

Het voorontwerpplan heeft de inspraak doorlopen waarna het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen van 8 december 2005 tot en met 18 januari 2006. Tegen het ontwerp zijn vijf zienswijzen ingebracht, en wel door

1. Plas & Bossinade namens Quintus Investment B.V. en de heer W.W. van Smeden
2. Bewoners c.q. eigenaren Jan van Goyenstraat 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 14b
3. Overes Advocaten namens Zeefdrukkerij Masselman B.V. en Citeq B.V.
4. dhr. J.M. Boonman, van Heemskerckstraat 54, 9754 GM Groningen
5. A-garage B.V., Friesestraatweg 231A, 9743 AE Groningen.

Hieronder geven wij onze reactie op deze zienswijzen weer.

ad 1. Plas & Bossinade.

Deze zienswijze betreft de locatie Van Heemskerckpark, het vml. Encehaterrein aan de van Heemskerckstraat, waar kleinschalige kantoorontwikkeling is voorzien.

- a. gevraagd wordt om dit onderdeel van het bestemmingsplan niet vast te stellen. Als redenen worden opgegeven dat de kantorenmarkt op dit moment niet meer dezelfde is als die in 2001, toen het stedenbouwkundig plan werd ontworpen. Financieel-economisch kan dit dure plan met ondergrondse parkeergarage in deze tijd van een slechte kantorenmarkt niet meer uit, en zal het dan ook de komende 10 jaar niet worden gerealiseerd.

gemeentelijk standpunt:

Het ontwikkelen van een goede invulling voor het Encehaterrein is een lang traject geweest dat uiteindelijk naar tevredenheid van alle partijen (projectontwikkelaar Quintus Investment, bewoners Zeeheldenbuurt en gemeente) is afgerond. In het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij het stedenbouwkundig plan Van Heemskerckpark '1 op 1' overgenomen onder de bestemming dienstverlening. De projectontwikkelaar wil echter terugkomen op de gemaakte plannen omdat de kantorenmarkt in vergelijking met enkele jaren geleden zich ongunstig heeft ontwikkeld. Daarom heeft hij een realiseringsovereenkomst nog altijd niet getekend. Wij hebben hierover het volgende standpunt. De kans op realisatie van het stedenbouwkundig plan Van Heemskerckpark in de planperiode van dit bestemmingsplan is niet groot vanwege de situatie op de kantorenmarkt. Wij willen in dit bestemmingsplan echter wel realistische mogelijkheden bieden voor ontwikkeling van de locatie, die er al zo lang ongebruikt bij ligt. Tegelijk hechten we eraan dat er stedenbouwkundige kwaliteit wordt gerealiseerd. Wij stellen daarom voor om de bestemming Dienstverlening, die in het ontwerp-bestemmingsplan was opgenomen, te vervangen door de bestemming 'Dienstverlening uit te werken'. Dat biedt de ontwikkelaar de mogelijkheid om met een ander plan te komen voor een kantorenvulling. De stedenbouwkundige kwaliteit van zo'n uitwerkingsplan waarborgen wij door in de voorschriften randvoorwaarden op te nemen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Deze randvoorwaarden gaan nog steeds uit van een kantorenpark in een groene setting met een 2/3 aandeel aan gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen. Maar voor de -dure- wijze waarop dit in het plan van Heemskerckpark was vormgegeven, kan nu een alternatief ontwikkeld worden. Tevens stellen wij voor om voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee de functies maatschappelijke dienstverlening en lichte bedrijven (categorie 1 en 2) kunnen worden toegevoegd aan de kantorenfunctie. Een dergelijke gemengde invulling van het terrein achten wij zeer wel mogelijk aan deze rand van de Zeeheldenbuurt waar deze functies ook al aanwezig zijn.

- b. Gevraagd wordt om de mogelijkheid open te houden om in / onder het talud van de spoorbaan parkeervoorzieningen te realiseren c.q. een parkeerkelder (half verdiept) te bouwen.
- c. Gevraagd wordt om mogelijk te maken de parkeergarage geheel bovengronds te bouwen. In het plan is aangegeven dat de bovenzijde ten hoogste 1.20m boven peil mag zijn gelegen.

gemeentelijk standpunt m.b.t. b. en c.:

Zoals hierboven al aangegeven hebben wij randvoorwaarden aangegeven bij de gewijzigde bestemming 'Dienstverlening uit te werken'. Deze maken het op een andere wijze bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen mogelijk. Een groot aandeel bovengronds parkeren achten wij ongewenst.

- d. het bestaande pand aan het Hoendiep (van Heemskerckstraat 97) heeft in het plan de bestemming Dienstverlening met de aanduiding Horeca 1-2-3 gekregen. Verzocht wordt om hier ook de woonfunctie toe te staan aangezien dit in het verleden ook al het geval is geweest. Gedacht wordt aan een dienstwoning voor de beheerder van het kantorencomplex.

gemeentelijk standpunt:

Sinds 2001 staat dit pand leeg, daarvoor was er sprake van een woonfunctie (kamerverhuur). Mede gezien het feit dat de ligging van het pand zeer ongunstig is qua geluidhinder (Suikerunie, spoorweg en -brug, ringweg) is voortzetting van de woonfunctie hier niet gewenst.

- e. De geprojecteerde gebouwen aan de van Heemskerckstraat met aanduiding M(aatschappelijke Doeleinden) moeten ook de bestemming DV (Dienstverlening) kunnen krijgen.

gemeentelijk standpunt:

Dit was al mogelijk in het ontwerp-bestemmingsplan en blijft mogelijk in het uit te werken plan.

ad 2. bewoners / eigenaren Jan van Goyenstraat:

1. de bouwmogelijkheden (diepte en hoogte) voor de Rembrandt van Rijnstraat / hoek Jan van Goyenstraat zijn te ruim. Er wordt een diepte toegestaan van 18m en een hoogte van 13m. Daarmee worden bezonning, lichtinval, uitzicht en woongenot van de woningen Jan van Goyenstraat 10 tot en met 14 tot nagenoeg nul gereduceerd. Gevraagd wordt om de toegestane diepte in lijn te brengen met de huidige rooilijnen.
2. er lopen tegelijk drie verschillende procedures met onderlinge verstrengelingen. Daardoor ontstaan voor bewoners onacceptabele en onoverkomelijke conflicten. Het gaat om de bestemmingsplanprocedure, de bouwaanvraagprocedure van Nijestee en de artikel 19-procedure. Wat in de artikel 19 / bouwaanvraagprocedure wordt toegestaan (14m hoogte) wordt in het ontwerp-bestemmingsplan niet toegestaan (13m). Het bouwplan van Nijestee is aangepast n.a.v. onze inspraakreactie maar dit is niet vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan. Er is door de gemeente niet gereageerd op ons bezwaar tegen de bouw-aanvraag.

gemeentelijk standpunt:

De hoogte van 14m is niet in strijd met het ontwerp-bestemmingsplan. Dit laat nl. met een binnenplanse vrijstelling een hoogte toe van 16m. Inmiddels is de bouwvergunning voor de woningen aan de Rembrandt van Rijnstraat verleend. In het bestemmingsplan zullen de bouwregels t.a.v. de hoogte en diepte van het woonwerkblok aan de Rembrandt van Rijnstraat, dat grenst aan de hoekwoningen Jan van Goyenstraat, in overeenstemming worden gebracht met de hoogte en diepte zoals die in bouwvergunning voorkomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijze. De bouwvergunningprocedure is door ons correct afgehandeld.

ad 3. Overes Advocaten namens Zeefdrukkerij Masselman B.V. en Citeq B.V.

1. wijziging bestemming eigen percelen.

De huidige bestemming van de percelen is Handel en Industrie. Op grond van die bestemming en de industriële mogelijkheden hebben beide bedrijven zich hier gevestigd en hebben ze geïnvesteerd. Ook hebben ze daarbij de uitbreidingsmogelijkheden meegewogen. Het nieuwe plan legt op de percelen de bestemming Gemengde Doeleinden, waarop bedrijven categorie 1 en 2 zijn toegestaan. De bedrijven van Masselman en Citeq zijn categorie 3 tot en met 5 bedrijven. Dat betekent dat het huidige gebruik mag worden voortgezet (overgangsrecht) maar dat niet kan worden uitgebreid of vergroot. Dat legt beperkingen op voor de verhuurde en te verhuren gedeelten van beide onroerende zaken. De nu opgelegde beperking wordt in het nieuwe plan niet gemotiveerd en er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bedrijven alvorens het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Het van Heemskerckpark komt te liggen tussen de industriële activiteiten van de beide bedrijven en die van de Suikerunie. Citeq en Masselman worden in hun bedrijfsactiviteiten zeer beperkt, omdat het toetsingskader voor milieuvergunningen uitgaat van een industriële omgeving.

3. Bezwaar wordt gemaakt tegen het gemeentelijk standpunt dat voor de bedrijvigheid in categorie 3 en hoger een uitsterf beleid wordt toegepast. Dat zou zijn gericht op het uiteindelijk verdwijnen van de huidige bedrijven. Zij worden echter niet wegbestemd, hoewel gezien de huidige wijzigingen er geen toekomst meer is voor de bedrijven. Het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

gemeentelijk standpunt:

ad 1. voor de locatie van de beide bedrijven geldt het Plan van Uitbreiding van 1939. De bestemming is Terrein voor Handel en Nijverheid, met ontworpen gemengde bebouwing. Dit plan kent nog niet de bepalingen zoals die in moderne bestemmingsplannen zijn opgenomen voor bedrijvigheid. Uiteraard heeft de technologische ontwikkeling sindsdien een enorme vlucht genomen. Het oude plan is dus als toetsingskader niet meer adequaat. Bovendien is sindsdien de omgeving van de locatie sterk veranderd: Zo zijn er veel woningen gebouwd, hetgeen niet te verenigen is met zwaardere bedrijvigheid.

Zowel Zeefdrukkerij Masselman als Citeq hebben milieuvergunningen voor categorie 3 en functioneren als zodanig. Het gaat dus niet om bedrijven in de categorie 3 tot en met 5, zoals gesteld in de zienswijze. In het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen dat in het plangebied in principe slechts bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan, omdat het hier gaat om een woongebied waar hoofdzakelijk woningen staan met in de nabijheid een beperkt aantal bedrijven. Bestaande bedrijven in hogere categorieën kunnen uiteraard blijven bestaan. Voor bedrijven in een hogere categorie is in de voorschriften bij het plan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Toetsingscriterium hierbij is dat de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met die in categorie 1 en 2. Mochten de betreffende bedrijven uitbreidingsplannen hebben dan zullen die op dat criterium beoordeeld worden.

Fysieke uitbreiding van de bedrijven is overigens nog slechts in zeer beperkte mate mogelijk aan de achterzijde.

ad 2. De kantoren die op het van Heemskerckpark komen, worden niet beschermd door de Wet Milieubeheer en de Wet Geluidhinder (een kantoor is geen gevoelige functie). De komst van het kantorenpark beperkt beide ondernemingen wat dat betreft dus niet in hun ontwikkeling.

ad 3. Met de term 'uitsterf beleid' wordt niet bedoeld dat de huidige bedrijven uiteindelijk zouden moeten verdwijnen. De betekenis hiervan is dat als de huidige bedrijven zouden vertrekken van deze locatie, in principe geen nieuwe bedrijven met categorie 3 of hoger zullen worden toegestaan, tenzij de invloed op de omgeving gelijk te stellen is met die van categorie 1 of 2.

ad 4. dhr. J.M. Boonman

Ten aanzien van het Aaborgterrein aan de van Heemskerckstraat heeft indiener de volgende zienswijze naar voren gebracht.

1. de bouwgrenzen om de bestaande bebouwing dienen verruimd te worden om bouwontwikkelingen op het terrein mogelijk te maken.
2. op het terrein moeten mogelijkheden komen voor woningbouw, zoals bv. de bouw van een woningblok dat met de achterzijde grenst aan de achterzijde van de woonbebouwing aan de Admiraal de Ruyterlaan.
3. de aanduiding (wn), wonen niet toegestaan, die rust op het pand van Heemskerckstraat 54, moet van de kaart verwijderd worden. Daarbij geeft indiener aan zelf in dit pand te wonen.
4. op het terrein moet een detailhandelsfunctie en een kantoorfunctie mogelijk worden gemaakt.

gemeentelijk standpunt:

ad 1. Het Aaborgterrein is qua problematiek vergelijkbaar met het Encehaterrein. De Wet geluidhinder laat geluidgevoelige functies niet toe. Momenteel zijn aanwezig de functies wonen (studentenhuisvesting in 4 gebouwen) en dienstverlening (in één gebouw waar tevens de eigenaar woont). In het ontwerp-bestemmingsplan zijn deze functies bevestigd maar is, met het oog op eventuele mogelijkheden in de verdere toekomst, geen uitbreidingsmogelijkheid geboden. Gezien ons standpunt met betrekking tot de ontwikkeling van het Encehaterrein menen wij echter ook voor deze locatie ontwikkelingsperspectief te moeten bieden. Wij vinden het daarbij wel van groot belang dat voor het gehele terrein, en inclusief de naastgelegen locatie van de Erasmusschool, een uitwerkingsplan wordt gemaakt dat vol-

doet aan stedenbouwkundige randvoorwaarden. Wij stellen u dan ook voor om in het bestemmingsplan de huidige functies te bevestigen maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengde doeleinden uit werken' de functies maatschappelijke dienstverlening, kantoren en lichte bedrijvigheid toe te staan.

ad 2. Woningbouw op deze locatie is gezien de geluidbelasting door de Suikerunie niet mogelijk.

ad 3. De huidige bewoning van van Heemskerckstraat 54 valt in dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht, en kan dus worden voortgezet. Indien deze bewoning wordt gestaakt is het niet wenselijk dat er opnieuw gewoond wordt in verband met de geluidoverlast.

ad 4. detailhandel op deze locatie is ongewenst. Het plangebied van het bestemmingsplan kent twee verzorgingsgebieden, nl. Kostverloren en Zeehelden-/ Badstratenbuurt. De winkelvoorziening voor de Zeehelden-/Badstratenbuurt bestaat uit verspreid liggende winkels aan de Paterswoldseweg. Er is slechts een beperkt winkelareaal levensvatbaar. Ons beleid is gericht op verdere clustering van het winkelaanbod in het gebied tussen Van Speykstraat en Eeldersingel. Voor de rest van de Paterswoldseweg wordt vestiging van winkels ontmoedigd.

Ook vanuit verkeersoogpunt is de ontwikkeling van detailhandel op deze locatie niet gewenst. Het verkeer moet door de woonbuurt (Zeeheldenbuurt) om bij de locatie te komen. Dat betekent veel extra verkeersafwikkelingen in de woonbuurt.

Kantoorontwikkeling is opgenomen in de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid.

ad 5. A-garage BV

Het betreft het pand Witte de Withstraat 4-4a. In het bestemmingsplan heeft dit pand de functie Woondoeleinden gekregen. Indiener van de zienswijze geeft aan dat hier een nevenvestiging betreft van de A-garage aan de Friesestraatweg. Hij verzoekt de bestemming te wijzigen in die van bedrijfspand / autobedrijf met kantoor, en wijst daarbij op het gemeentelijk beleid om bestaande bedrijfsbebouwing te handhaven.

reactie gemeente:

In het betreffende pand worden al sinds enige tijd geen garage-activiteiten meer ontplooid. Wij achten het ongewenst dat deze activiteiten hier weer terugkeren, maar hebben er geen bezwaar tegen om in het betreffende pand bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toe te staan volgens de Lijst van bedrijfstypen. De woonbestemming wordt gehandhaafd, maar wordt voorzien van een aanduiding waarmee dit type bedrijvigheid op de begane grond wordt toegestaan.

Studentenhuisvesting Eendrachtskade

Wij stellen u een aanpassing van de bouwmatrices voor ter plaatse van de Eendrachtskade zz. 6 t/m 12, teneinde hier bouwplannen ten behoeve van studentenhuisvesting te kunnen realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan is een bebouwingspercentage van 80 en een maximale hoogte van 18 meter (met vrijstelling 21m) opgenomen; voor het achterterrein een bebouwingspercentage van 40 en een maximale hoogte van 7m. Mede gezien de veranderende functie van de Eendrachtskade alhier willen wij ruimere bouw mogelijkheden bieden: een 100% bebouwingsmogelijkheid i.p.v. 80%, een grotere hoogte (20m, met vrijstelling tot 23m) en tevens een bebouwingsmogelijkheid van 100% i.p.v. 40 op één van beide achterterreinen.

Woningstichting IN heeft deze locatie (het vml. Schoeversinstituut) verworven en is van zins hier studentenwoningen te realiseren, aansluitend op de ernaast gelegen locatie, een voormalig kantoorgebouw dat recent -ook door IN- reeds is verbouwd voor studentenhuisvesting.

Een forse hoogte is op deze locatie gewenst en mogelijk gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de omringende bebouwing (bezonning), de betekenis van de Eendrachtskade als stedelijke route en de grote maat in het profiel van de Eendrachtskade. Bovendien komen langs het kanaal van oudsher grotere volumes voor.

Op het binnenterrein van het bouwblok als totaal is van oudsher bebouwing voorgekomen. In zijn algemeenheid wordt in het bestemmingsplan op binnenterreinen 40% bebouwing toegestaan om deze bebouwing ook in de toekomst mogelijk te maken.

Eendrachtskade 6 t/m 12 bestaat uit twee kadastrale kavels waarvoor één ruimtelijk functioneel ontwerp is bedacht. Het voorgestelde model biedt de meeste kwaliteit zowel ten opzichte van de ruimtelijke samen-

hang van het plan zelf als ten opzichte van de directe omgeving. Het plan voorziet in een achter het hoofdvolume (op het achterterrein, parallel aan de ontsluitingsroute) geplaatste 3 lagen hoge bebouwing, die de bebouwing op die plek concentreert en de rest van het binnenterrein daarmee volledig vrijlaat (zie de bijlage bij dit raadsvoorstel). Dit zorgt voor sociale veiligheid langs de ontsluitingsroute en op het binnenterrein, woonkwaliteit op het binnenterrein zelf en de meest minimale bebouwing op de erachter gelegen bebouwingsgrens. Van het totale achterterrein in bezit van IN wordt niet meer dan de in het bestemmingsplan gewenste 40% bebouwd. Aangezien het eigendom van IN kadastraal verdeeld is over twee kavels, is het bouwplan binnen de oorspronkelijke bebouwingmatrix (40%) juridisch niet mogelijk. Bebouwingspercentages moeten nl. per kadastraal bouwperceel worden berekend.

Wij stellen voor het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat op het achterterrein van één kavel van het terrein van IN tot 100% bebouwing mogelijk wordt terwijl op het andere, grotere deel maximaal 10% bebouwing is toegestaan.

Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de bebouwing is een beperking van zonlicht niet aan de orde. Ook problemen ten aanzien van de privacy zijn gezien de plattegronden en de uitwerking van de kopgevel op deze plek niet te verwachten.

Voor het overige stellen wij voor om, gezien het voorgaande, de bouw mogelijkheden van de gehele rand tussen Abel Tasmanplein en Paterswoldseweg te verruimen naar een 100% bebouwingmogelijkheid en een hoogte van 20m (voor het gebouw van de Dienst Sociale zaken en Werk blijft 50m gehandhaafd).

Overige wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpplan is het tenslotte gewenst de volgende aanvullingen in het plan aan te brengen:

- een vrijstellingsbevoegdheid voor vergroting van de vloerindex met 20% bij de bestemmingen Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Gemengde doeleinden en Centrumdoeleinden teneinde de flexibiliteit in de bouwregels te vergroten
- het aanpassen van de plankaart (differentiatievlak en bouwmatrix) t.p.v. de Timmerlocatie om een autoberging op het achtererf mogelijk te maken
- het toevoegen van enkele begripsbepalingen en algemene vrijstellingsmogelijkheden
- enige redactionele en juridisch-technische aanpassingen.

Voorgestelde wijzigingen

De ingediende zienswijzen, de wijzigingen aan de Eendrachtskade en de overige wijzigingen zoals hierboven beschreven, leiden tot de volgende aanpassingen van plankaart en voorschriften.

plankaart:

- a. de bestemming 'Dienstverlening' t.p.v. het Encehaterrein wordt gewijzigd in 'Dienstverlening uit te werken', met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengde doeleinden uit te werken';
- b. de bestemming 'Gemengde doeleinden' t.p.v. het Aaborgterrein en de Erasmusschool wordt gewijzigd in 'Woondoeleinden', 'Dienstverlening' resp. 'Maatschappelijke doeleinden', met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengde doeleinden uit te werken';
- c. ter plaatse van de bestemming 'Gemengde doeleinden' aan de Eendrachtskade worden de bouwmatrixes gewijzigd ten behoeve van een 100% bebouwingmogelijkheid en een verhoging van de vloerindex, waarbij tevens achter nr. 12 een differentiatievlak wordt toegevoegd t.b.v. een 100% bebouwingdichtheid;
- d. ter plaatse van Witte de Withstraat 4-4a wordt de aanduiding 'bedrijven categorie 1 en 2' toegevoegd;
- e. ter plaatse van de voormalige huisnummers Rembrandt van Rijnstraat 189-191 wordt een bouwmatrix toegevoegd met een maximale bouwhoogte van 9m en een vloerindex van 1.5;
- f. de structuurbepalende bouwgrens t.p.v. de voormalige huisnummers Rembrandt van Rijnstraat 93 t/m 141 wordt gewijzigd;
- g. achter Friesestraatweg 22 wordt een bouwmatrix toegevoegd met een bebouwingspercentage van 80 en een bouwhoogte van 3m;

voorschriften:

- h. in artikel 1 worden toegevoegd de begripsbepalingen van 'BEVI', 'REVI', 'vloerindex', 'woonhuis' en wordt de begripsbepaling van 'kantoor' gewijzigd cf. het Handboek Bestemmingsplannen;

- i. onder vernummering van sublid e. tot f. wordt aan artikel 6, eerste lid, een nieuw sublid e. toegevoegd, luidende "bedrijven als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende 'Lijst van Bedrijfstypen' (bijlage 1), met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen, met dien verstande dat
 - deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
 - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping";
- j. artikel 11 Dienstverlening wordt gewijzigd en aangevuld met lid 11.6 Wijzigingsbevoegdheid en 11.7 Wijzigingsprocedure (toelichting: deze bestemming is nu niet meer van toepassing op het Encehaterrein, maar op het Aaborgterrein);
- k. er wordt een nieuw artikel 12 'Dienstverlening uit te werken' ingevoegd, onder vernummering van de oude artikelen 12 tot en met 19 tot de nieuwe artikelen 13 t/m 20;
 - l. in de artt. 6.4.1. sub a., 7.4., 8.4.2., 9.4. sub a. en 10.4 sub b. wordt de vrijstelling voor vergroting / overschrijding van het bebouwingspercentage bepaald op *het getal* 10 i.p.v. een *percentage* van 10;
- m. in de artt. 6.4.1., 8.4., 9.4. en 10.4. wordt een nieuw lid / sublid ingevoegd ten behoeve van vrijstelling voor het ten hoogste vergroten van het getal van de vloerindex met 20%;
- n. aan artikel 6 wordt een nieuw lid 6.7 Wijzigingsbevoegdheid en 6.8 Wijzigingsprocedure toegevoegd;
- o. aan artikel 8 wordt een nieuw lid 8.7 Wijzigingsbevoegdheid en 8.8 Wijzigingsprocedure toegevoegd;
- p. in artikel 17 (nieuw 18) onder h. worden toegevoegd 'vlaggenmasten' en 'reclame-uitingen';
- q. er wordt een bijlage 3 Gemengde doeleinden uit te werken toegevoegd.

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

1. de ingediende zienswijze van Plas en Bossinade in beschouwing te nemen en voor het Encehaterrein de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in 'Dienstverlening uit te werken' en tevens een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar de bestemming 'Gemengde doeleinden uit te werken';
2. de ingediende zienswijze van de bewoners/eigenaren Jan van Goyenstraat in beschouwing te nemen en de toegestane hoogte en diepte van de woonwerkwoningen aan de Rembrandt van Rijnstraat te wijzigen;
3. de ingediende zienswijze van Overes Advocaten buiten beschouwing te laten;
4. de ingediende zienswijze van A-garage in beschouwing te nemen en voor Witte de Withstraat 4-4a bedrijvigheid volgens de Lijst van bedrijfstypen, categorie 1 en 2 toe te staan;
5. de ingediende zienswijze van dhr. Boonman in beschouwing te nemen en voor het Aaborgterrein een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Gemengde doeleinden uit te werken' op te nemen;
6. het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt conform voorstel vast te stellen en daarbij de ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, voorgestelde wijzigingen in plankaart en voorschriften a. tot en met q., aan te brengen.