

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 7 februari 2007

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-zuid

Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid

Aan de raad,

Ontwerp-bestemmingsplan "Hoogkerk-Zuid" is met ingang van 26 oktober 2006 tot en met 6 december 2006 ter inzage gelegd (artikel 23 van de WRO). Er zijn in deze periode 9 schriftelijke reacties, waaronder een handtekeningenlijst, met zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Inhoud van het bestemmingsplan

De inzet van bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid is het verhogen van de aantrekkingskracht van Hoogkerk-Zuid door verbetering van de woningvoorraad en van het centrumgebied. Het plan biedt daarom ruimte voor wijkvernieuwing op een aantal locaties, alsmede de mogelijkheid voor particuliere eigenaren om hun woning uit te breiden. Verbetering van het centrumgebied, dat momenteel weinig uitstraling heeft, wordt bereikt door het toevoegen van woningbouw, nieuwbouw ten behoeve van de bibliotheek en overige voorzieningen, meer ruimte voor detailhandel en de combinatie van elementen 'hoogte', 'bijzondere architectuur', 'menging van functies' en 'stedenbouwkundige structuur'. Op deze wijze wordt een herkenbare centrale plek in het hart van de wijk gecreëerd en wordt het centrumgebied voor de toekomst veiliggesteld.

Het plangebied wordt begrensd door manifeste structuurlijnen: de spoorlijn Groningen-Leeuwarden aan de noordzijde, de Zuiderweg aan de oostzijde, de A7 aan de zuidzijde, het Koningsdiep aan de westzijde en in de noordwesthoek de Roderwolderdijk.

Zienswijzen

In de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. Fam. Benniks, De Sanstraat 84, 9744 HZ Groningen;
2. Dhr. E.Horneman en mw.L.De Jong, C.Jetsesstraat 2-B, 9744 HK Groningen;
3. A.Steen/ A.L.H.Hartlief, Job Hansenstraat 1, 9744 JG Groningen;
4. Familie Van der Ploeg, C.Jetsesstraat 2, 9744 HK Hoogkerk;
5. A.G.Vrolijk, J.H.Egenbergerstraat 21, 9744 JA Groningen;
6. R.H.Buirma, De Vries Lamstraat 12, 9744 HV Hoogkerk;
7. 68 mensen (handtekeningenlijst tegen hoogbouw, met name op de centrumlocatie);
8. H.F. Oosting, Jan Bulthuisstraat 1a, 9744 HG Groningen;
9. CSM Suiker bv, Postbus 2305, 9704 CH Groningen.

De zienswijzen betreffen in hoofdzaak de bebouwing in het zuidelijk deel van de centrumzone (zienswijzen onder 1 t/m 7), bebouwing op de Golflocatie (zienswijze onder 8) en bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming Bedrijventerrein (zienswijze onder 9). De zienswijzen zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, en in de bijlage bij dit raadsvoorstel integraal opgenomen.

Zienswijzen betreffende de bebouwing in het zuidelijk deel van de centrumzone

Ad 1. De familie Benniks

1. De hoogte van de geplande bouw, zelfs het laagste punt (14 meter), is veel te hoog tegenover huizen die zelf zo'n 8 á 9 meter hoog zijn. Het uitzicht zal veranderen. De hoogte kan misschien leiden tot meer geluid- en stankoverlast.
2. Er bestaat vrees voor waardedaling van de woning.
3. Waarom wordt deze plek als centrumgebied bestempeld? Eengezinswoningen zouden hier beter passen; daaraan is ook veel behoefte.

Ad 2. Dhr. E.Horneman en mw. L.De Jong

1. Door de nieuwbouw zal er verlies van privacy zijn. Ook kleine ramen in de nieuwbouw zorgen daarvoor. Er is sprake van verlies van uitzicht en vermindering van zonlicht in de achtertuin.
2. Er bestaat vrees voor waardedaling van de woning en schade aan de woning door de bouwwerkzaamheden.

Ad 3. A.Steen en A.Hartlief

1. Door de geplande hoogbouw in het centrumgebied is er sprake van verlies van woongenot, uitzicht via zij- en achterraam en de ramen in de keuken, en - in de achtertuin - van privacy. Het uitzicht op de De Sanstraat met bomen, grasveld en een schoolplein, alsmede het dorps karakter van de buurt gaan verloren.
2. Er bestaat vrees voor waardedaling van de woning en schade aan de woning door de bouwwerkzaamheden.

Ad 4. De familie Van der Ploeg

1. Hoogbouw in Hoogkerk past niet, evenmin als de redenering die in het bestemmingsplan wordt aangevoerd. Ook de hoogbouw in Lewenborg is grotendeels verdwenen om de wijk aantrekkelijker te maken, want veel mensen wilden er niet meer wonen.
2. In de nieuw te bouwen appartementen moeten senioren komen, terwijl de meeste vrijgekomen woningen worden gekocht door starters; er zal veel nieuwe aanwas in de wijk komen. Waar is het schoolplein en waar parkeergelegenheid voor bezoekers van de buurtsupermarkt en bewoners van de appartementen gepland?

Ad 5. A.G.Vrolijk

1. De hoogte van het nieuw te bouwen gebouw steekt af bij omringende woningen. Door de geplande hoogbouw is er sprake van verlies van woongenot, privacy en speelplek. De hoogte zal leiden tot geluidoverlast.
2. Er bestaat vrees voor waardedaling van de woning en schade aan de woning en overlast door de bouwwerkzaamheden.

Ad 6. R.H.Buirma

De gemeente gaat voorbij aan het feitelijk enige bezwaar van de buurt tegen het totale nieuwe bestemmingsplan: 20 meter is niet wat de wijk wil. In plaats van een fantastisch uitzicht komt er een wijkontsierende torenflat. Het lijkt erop op de gemeente de 20 meter vanaf het begin als doel had en op 23 meter heeft ingezet om tot een leuk compromis met de buurt te komen. Sterker, een hoogte van 18 meter, die de VWH heeft voorgesteld is ook niet acceptabel. Elders (Lewenborg, Vinkhuizen) gaat de gemeente over tot sloop van diverse grote flats om buurten aldaar op te krikken.

Ad 7. Handtekeningenlijst tegen hoogbouw, ondertekend door 68 mensen
Met hoogbouw verdwijnt het dorpse karakter van Hoogkerk.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de bouwhoogte en het verlies van het dorpse karakter van Hoogkerk

Het dorpse karakter van Hoogkerk-Zuid komt tot uitdrukking in het feit, dat hier overwegend laagbouw voorkomt. Een dorps karakter betekent echter niet, dat in het geheel geen hogere bebouwing mogelijk is. Ook een dorp kent vaak wel op een beperkt aantal plaatsen, vooral in het centrum, hogere bebouwing, bijvoorbeeld een kerktoeren. In dit bestemmingsplan heeft de voorziene bebouwing min of meer de vorm van een toren, doordat de hoogte afloopt naar de zuidzijde, en is de grootste hoogte 20 meter. Deze hoogte is alleen toegestaan in het hart van de wijk en daarbinnen op een zeer gering oppervlak, namelijk direct ten zuiden van de Jan Ensinglaan, op/nabij de locatie waar zich nu de bibliotheek bevindt.

Stedenbouwkundig is versterking van het centrumgebied in het hart van de wijk zowel gewenst als noodzakelijk, namelijk om de voorzieningen op peil te houden. Dit wordt ruimtelijk en functioneel als volgt ingevuld, aansluitend op / in overeenstemming met het wijkvernieuwingsplan Hoogkerk Zuid:

* Ruimtelijk: De kop van het complex in het centrumgebied moet het hart van de wijk, als herkenning- en oriëntatiepunt, markeren door een situering op het snijpunt van belangrijke zichtlijnen.

Op deze plek is de voorgestelde maximale hoogte ook het minst bezwaarlijk voor omwonenden, omdat de hoge kant van de nieuwbouw in de nabijheid van zo weinig mogelijk woningen wordt gesitueerd.

* Functioneel: Volgens het wijkvernieuwingsplan kunnen in het centrum nieuwe woningen, een uitbreiding van de buurtsupermarkt, nieuwe huisvesting van de bibliotheek en extra voorzieningen (bijvoorbeeld een trefpunt) worden gerealiseerd. Daarnaast wordt melding gemaakt van de behoefte aan seniorenwoningen en ruime eengezinswoningen in de wijk. De centrumlocatie is bijzonder geschikt voor mensen met een beperkte actieradius door de nabijheid van voorzieningen.

Een indirect gevolg is, dat door het realiseren van de nieuwe woningen de doorstroom op gang kan worden gebracht en aldus wordt voorkomen dat mensen geen passende woning meer kunnen vinden in Hoogkerk-Zuid.

Hoewel de hiervoor bedoelde ruimtelijke en functionele invulling van belang is voor de versterking van het centrumgebied in het hart van de wijk, is tegemoet gekomen aan de buurt door de bouwhoogte tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan fors te verlagen. Het betreft de volgende wijzigingen:

1. Naar aanleiding van commentaar van de Vereniging Wijkoverleg Hoogkerk (eind 2005) is in het bestemmingsplan de bouwhoogte in het centrumgebied beperkt tot een zeer klein gebied daarbinnen (zie ook het inspraakverslag). Ook is voor het centrumgebied de vrijstellingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag geschrapt (lid 7.4.1 onder b).
2. Vervolgens is naar aanleiding van overleg tussen de wethouder en het VWH de grootste hoogte teruggebracht van 23 meter naar 20 meter.

Een vergelijking met de wijken Lewenborg en Vinkhuizen is niet aan de orde; het gaat om de aanvaardbaarheid van het voorliggend plan voor Hoogkerk-Zuid. Daarom ten overvloede het volgende.

Bij de gesloopte/ te slopen flats in Vinkhuizen en Lewenborg gaat het om portiek-/ etage-/ galerijwoningen, die vanwege hun kwaliteit onverhuurbaar zijn. Het gaat dus niet om hoogbouwoningen zonder meer. Er worden in die wijken dan ook hier en daar gestapelde woningen teruggebouwd, maar dan wel van een goede kwaliteit. In Hoogkerk is er niet alleen de stedenbouwkundige wens iets hoger te bouwen in het centrumgebied (4 tot 6 lagen), maar ook een volkshuisvestelijke noodzaak. Gezien de bevolkingsopbouw heeft de wijk een groot aantal woningen, geschikt voor ouderen, nodig (zie ook par.3.1 en 4.2 van het bestemmingsplan). De bebouwing in het centrumgebied ten behoeve van ouderen is dan ook een druppel op de gloeiende plaat.

Door de geprojecteerde nieuwbouw gaat de ruimte rond de school als speelplek inderdaad verloren. Er zal echter nog ruimschoots voldoende speelgelegenheid in de wijk aanwezig blijven door de veelheid aan groen in de wijk, die onder meer kan worden aangewend voor speelvoorzieningen.

Privacy en uitzicht (genoemd door de indieners van zienswijzen onder 2, 3 en 5, resp. 1, 2 en 3)

Privacy heeft te maken met de oriëntatie van de woningen, de afstand tot de nieuwbouw en, waar relevant, de hoogte. Voor bewoners die zienswijzen hebben ingediend zal er geen of nauwelijks invloed op de privacy voor de nabijgelegen woningen zijn.

De hoofdoriëntatie van de nieuwbouw, c.q. het uitzicht door de grootste ramen, zal niet zijn gericht op de Jetsesstraat, de nieuwbouw aan de zuidzijde is georiënteerd op de zijkant van de Job Hansenstraat 1 en ten opzichte van de Egenbergerstraat moet schuin vanuit de woning worden gekeken.

Er is een redelijke afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. De afstand van de bouwgrens voor de nieuwe woningen, zowel aan de oost- als aan de zuidzijde, tot de Jetsesstraat 2B is plm. 20 meter en de meest nabijgelegen bouwgrens tot de Job Hansenstraat 1 is plm. 25 meter. De hoogte van toegestane bebouwing tegenover de woning aan de J.H. Egenbergerstraat 21 bedraagt maximaal 14 meter (vermoedelijk 4 bouwlagen, dus niet enorm veel meer dan de bestaande woningen). De nieuwbouw staat op een afstand van circa 25 meter vanaf de betreffende woning.

Het uitzicht in het centrumgebied zal inderdaad veranderen. Deze verandering is voor woningen echter beperkt, omdat in het bestemmingsplan is geregeld, dat de hoge kant van de nieuwbouw in de nabijheid van zo weinig mogelijk woningen wordt gesitueerd. De lage kant van de nieuwbouw is gesitueerd aan de zuidkant. Zoals hiervoor gesteld is er voldoende afstand tussen de bouwgrens, zoals getekend op de plankaart, tot de woning aan de Jetsesstraat 2B en de Job Hansenstraat 1; de afstand tot de De Sanstraat bedraagt 24 meter.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Bezonning (genoemd door de indieners van zienswijzen onder 2)

Uit het bezonningsdiagram voor het geprojecteerde gebouw blijkt dat de bezonnings situatie voor Jetsesstraat 2 slechts zeer beperkt afneemt. In de zomer is de schaduwwerking vanaf plm. 10 uur 's morgens nihil. In het voor- en najaar is er 's morgens tot 11 uur enige schaduwwerking. Voor nr. 2B is de situatie vergelijkbaar.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Parkeren

Onder het appartementengebouw is een parkeergarage voor de bewoners gepland. Het parkeren voor de supermarkt dient in principe op eigen terrein opgelost te worden. Een eventuele bouwaanvraag dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen; deze zorgt ervoor dat er geen extra parkeerdruk in de buurt ontstaat. Zonder een 'gesloten' parkeerbalans kan geen bouwvergunning worden afgegeven.

Verwachte waardedaling van de woning en schade aan de woning/ overlast door bouwwerkzaamheden

De zienswijzen betreffen niet de mérites van het plan; het voorliggend plan laat zich over deze punten punten niet uit. Voor deze onderwerpen zijn door de wetgever afzonderlijke procedures (respectievelijk een planschade- en een privaatrechtelijke procedure) in het leven geroepen.

Overigens betekent de verbetering van het centrumgebied een opwaardering van de wijk, die ten goede komt aan alle inwoners, dus inclusief de indieners van zienswijzen. Een volwaardig en compleet aanbod aan voorzieningen in Hoogkerk-Zuid is van groot belang, zowel gezien vanuit de zorgtaak van de gemeente (ouderen, minder mobiele) als vanuit de levendigheid en de woonkwaliteit van de wijk. Voor nadere informatie over de hiervoor genoemde procedures kan worden verwezen naar het inspraakverslag, dat is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan en voor wat betreft dit punt hierna integraal herhaald.

Verwachte waardedaling van de woning

Indien waardedaling van de woning reëel moet worden geacht, is het mogelijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Belanghebbenden die menen planschade te lijden door de nieuwe ontwikkelingen kunnen een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Sinds 1 september 2005 gelden landelijk enkele nieuwe regels rond verzoeken om planschadevergoeding. Volgens deze nieuwe regels wordt gevraagd eerst een drempelbedrag van € 300,- te betalen alvorens een verzoek in behandeling wordt genomen. Als een planschadeverzoek wordt toegekend, wordt dit drempelbedrag weer teruggestort. Dat is niet het geval als het verzoek wordt afgewezen. Een andere voorwaarde voor de afhandeling van het schadeverzoek is dat het bestemmingsplan rechtskracht heeft dan wel dat de verleende vrijstelling van het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn.

Schade aan woning door bouwactiviteiten

Bouwactiviteiten zijn van privaatrechtelijke aard. Ze betreffen niet de planologische mérites van het plan. Ten overvloede derhalve: Er zijn normen gesteld in verband met het voorkomen van hinder en gebouwschade. Voor de normen wordt gemakshalve verwezen naar richtlijnen van de Stichting Bouwresearch (SBR). Mocht desalniettemin schade ontstaan als gevolg van bouwacti-

viteiten, dan kan de schadelijkende partij de veroorzaker van de schade aansprakelijk stellen. Deze dient een dergelijke claim in behandeling te nemen.

Enige overlast door bouwactiviteiten kan niet worden vermeden. Deze wordt echter tot een minimum beperkt door middel van het bouw- en sloopveiligheidsplan behorend bij een bouwplan voor deze locatie en door middel van een vergunning op grond van de APV voor het beslag op de openbare weg.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Overige opmerkingen

Stank- en geluidtoename ten gevolge van de nieuwbouw op de centrumlocatie is niet aanneemelijk. Wat betreft geluid is de *relatief* beperkte oppervlakte van de nieuwbouw van belang. Door de afscherming zal achter het gebouw voorts zelfs sprake zijn van een afname van de geluidbelasting.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Zienswijzen betreffende de Golff-locatie

H.F.Oosting

Het verleggen van de rooilijn op de Golff-locatie in oostelijke richting leidt tot aantasting van woongenot wegens verlies aan licht en uitzicht.

Gemeentelijke reactie

De reden om de supermarkt uitbreidingsruimte te bieden is om het centrumgebied vitaal te houden/maken. De noodzaak hiertoe blijkt uit een detailhandelonderzoek. De uitbreidingsmogelijkheid is ruimtelijk gezien op de meest logische plek gesitueerd: in het verlengde van de bestaande supermarkt, waarbij de nieuwe bouwgrens in het verlengde ligt van de woningen aan de Jan Ensinglaan.

De supermarkt staat op een afstand van circa 24 meter vanaf de woningen aan de Jan Bulthuisstraat en heeft geen invloed op de lichtinval in de woningen aan de Jan Bulthuisstraat. Het vrije uitzicht van deze woningen wordt wel enigszins minder; echter, in de huidige situatie wordt ook al (deels) tegen de tegenover gelegen supermarkt aangekeken. Voor een vrij zicht vanuit de woning moet - na een uitgevoerde uitbreiding - schuin vanuit de woning worden gekeken. Vermindering van kwaliteit van het zicht is er nauwelijks, te meer omdat in de huidige situatie tegen een parkeerterrein wordt aangekeken.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *ongegrond*.

Zienswijzen betreffende de bestemming Bedrijventerrein

CSM

1. De CSM wil voor het terrein voor grondberging en/of proceswaterzuivering, waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan een maximale hoogte geldt van 3 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 3%, verruiming van de bebouwingsmogelijkheden tot respectievelijk 35 meter en 60 %. Dit ten behoeve van een vergisterproject en een bio-ethanolfabriek.
2. De milieucategorie dient in het hele gebied BT categorie 5 te zijn. Voor het terrein voor grondberging en/of proceswaterzuivering dient hierop geen uitzondering te worden gemaakt.
3. De IMR-contour zou op de plankaart zelf aangegeven moeten worden.

Detailopmerkingen: par.3.2: het woord 'vloevelden' moet worden vervangen door 'proceswaterzuivering'.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Wat betreft de bouw mogelijkheden

Voor het terrein voor grondbergingsterrein en/of proceswaterzuivering biedt het voorliggende plan reeds veel ruimere bebouwingsmogelijkheden dan de vigerende plannen. Ook de vigerende bestemmingsplannen bieden de door de CSM gewenste bouw mogelijkheden niet. Een bebouwingspercentage van meer dan 50% voor bedrijven zou het woon- en leefklimaat aanzienlijk kunnen veranderen voor de aanliggende woonwijk. Voor

het vergisterproject is inderdaad een bouwvergunning gevraagd, echter uitsluitend voor een bouwwerk, dat zich buiten het plangebied van het voorliggend plan bevindt. De toekomstige situering van de bio-ethanolfabriek is nog onzeker. Om deze redenen is het vooralsnog ongewenst nog grotere afwijkingen toe te staan ten opzichte van de bestaande (juridische) situatie. Concretere plannen kunnen in de toekomst leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2. Op voorhand is het ongewenst onder de bestemming Bedrijventerrein milieucategorie 5 toe te staan voor het voormalig grondbergingssterrein dat momenteel niet of nauwelijks milieu-overlast veroorzaakt. Reden is dat een dergelijke milieubelasting niet past in de onmiddellijke nabijheid van een woonwijk. Zoals ook vermeld is in de Juridische toelichting (paragraaf 6.3 van de toelichting onder artikel 11) betekent categorie 5 een milieubelasting door bedrijfsactiviteiten die door hun aard behoorlijk ver (minimaal 500 meter) verwijderd moeten zijn van woonwijken. Deze classificatie is landelijk, ook in de jurisprudentie, algemeen aanvaard.

Ad 3. Wat betreft de IMR-contour

Gezien de huidige besprekingen tussen gemeente en suikerindustrie over aanpassing van de contour, het in verband daarmee voorkomen van verwarring in de toekomst, en het ontbreken van een wettelijke noodzaak is ervoor gekozen deze contour alleen op te nemen in paragraaf 5.1.

Het woord 'vloeivelden' op p.17 in de toelichting is vervangen door 'terreinen voor proceswater-zuivering'.

Conclusie: Wij achten deze zienswijze, voor wat betreft de hiervoor genoemde tekstuele wijziging in de toelichting *gegrond*, en voor het overige *ongegrond*.

Juridische aspecten

Voor het onderhavige plangebied gelden 19, merendeels oude, bestemmingsplannen, alsmede een vijftal nadien vastgestelde facet-bestemmingsplannen. Deze zijn opgesomd in paragraaf 6.2 van de plantoelichting.

Economische uitvoerbaarheid

Het 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 Hoogkerk-Zuid heeft echter betrekking op een reeds (intensief) bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief en derden (onder andere woningbouwcorporatie Woonstade) overgelaten worden. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van 'toelatingsplanologie' als tegenhanger van 'uitvoeringsplanologie'.

Voorstel

Onder overneming van de overwegingen en motiveringen als omschreven in dit raadsvoorstel stellen wij u voor te besluiten:

- I. de conclusies ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid gewijzigd vast te stellen (artikel 25 W.R.O.);
- III. de 50 dB(A)-zonegrens industrielawaai overeenkomstig Geluidcontour 50 dB(A) vast te stellen, zoals aangegeven op de plankaart en voorzover gelegen binnen het plangebied.