

Raadsvoorstel

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt**
Registratienr. 4673235 Steller/telnr. Meinderts Bijlagen Div

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	Van der Schaaf Raadscommissie R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen betreffende een geringere afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte, de begrenzing van de bouwvlakken aan de Koninginnelaan ten behoeve van een doorgang, de maximale bouwhoogte bij recht van de achterzijde van de Nassauschool, het schrappen van de 4 meter hoge bebouwing nabij de hoek Noorderstationsstraat-Tuinbouwstraat en teruglegging van de achterste bouwgrems aan de Noorderstationsstraat overeenkomstig dit raadsvoorstel over te nemen en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen West Hoogkerk terug te leggen overeenkomstig dit voorstel;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.OO14.BP532OranjeNoorder-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van oktober 2014, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt heeft ten doel:

1. een actueel planologisch kader te verschaffen voor het plangebied. Reden is dat het hele gemeentelijk grondgebied op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening sinds 1 juli 2013 voorzien moet zijn van actuele bestemmingsplannen;
2. het terugleggen van de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen West Hoogkerk.

Essentie

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze betreffen vooral de vrees voor méér en hogere bebouwing ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt. Het gaat met name om het kleinschalig karakter van de buurten en de bebouwing op de binnenterreinen. Echter, de essentie van het nieuwe bestemmingsplan is dat nu juist niet méér bouw mogelijkheden dan het oude bestemmingsplan Oranjewijk worden geboden.

In grote lijnen is de situatie als volgt.

- Waar het oude bestemmingsplan bijvoorbeeld 2 bouwlagen van ieder 3.50 meter mogelijk maakte, maakt het nieuwe bestemmingsplan 7 meter bouwhoogte mogelijk; waar het oude bestemmingsplan 3 bouwlagen van ieder 3.50 meter mogelijk maakte is dit afgerond 11 meter bouwhoogte geworden, etc. (zie de verbeelding, voorheen plankaart genoemd).
- Waar het oude bestemmingsplan een vrijstelling (dit heet nu: een afwijkingsbevoegdheid) kende om één extra bouwlaag toe te staan, kent het nieuwe bestemmingsplan eenzelfde regeling: 3.50 meter extra hoogte kan worden toegestaan. De vrijstelling/afwijkingsbevoegdheid is geen vanzelfsprekendheid en is de afgelopen jaren sporadisch toegepast (in 6 à 7 jaar plm. 10 keer), omdat dit stedenbouwkundig in veel gevallen niet wenselijk is. Hierin verandert het nieuwe bestemmingsplan niets.

B&W-besluit d.d.: 4 november 2014

Het nieuwe bestemmingsplan biedt zelfs meer bescherming dan het oude plan, want:

1. voor veel woningen in kleinschalige buurten is de bestaande goothoogte aan de straatzijde de maximaal toegestane hoogte (zie de verbeelding). Daardoor wordt de kap en daarmee het kleinschalige straatbeeld behouden. Hier is geen extra bouwlaag mogelijk in de eerste 5 meter vanaf de straatzijde. Voorheen was dit wel mogelijk.
2. de binnenterreinen worden veel beter beschermd doordat hogere bebouwing alleen nog in de rand van het bouwblok is toegestaan; hierdoor blijven de binnenterreinen vrij van hogere bebouwing. Hogere bebouwing kon onder het oude plan worden gerealiseerd op de binnenterreinen; dat kan nu niet meer. Wel houden de bewoners het recht op het bouwvolume dat zij onder het oude plan hadden.

Voor bestaande hoge bebouwing is op de verbeelding de bestaande hoogte aangegeven.

Aanleiding en doel

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan wordt begrensd door de Noorderstationsstraat en de Nieuwe Ebbingestraat aan de noordkant, het Noorderplantsoen aan de oostkant, het Reitdiep aan de zuidkant en de spoorlijn Groningen-Sauwerd aan de westkant. Doel van dit bestemmingsplan is het verzorgen van een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt bestemmingsplan Oranjewijk, vastgesteld op 19 november 1997, en is een vervolg op het actualiseringstraject van de gemeente dat erop was gericht om op 1 juli 2013 het grondgebied van de gemeente te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Voor onder meer de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt heeft de raad in 2008 besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid die de oude WRO bood om gedeputeerde staten te verzoeken voor ten hoogste 10 jaar vrijstelling te verlenen van de verplichting om het voor beide buurten geldende bestemmingsplan binnen tien jaar te herzien. Dit verzoek is gehonoreerd. De gemeenteraad moet daarom vóór 2018 een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en de waardevolle stedenbouwkundige structuren te beschermen. Daarbij is rekening gehouden met het toegestane bouwvolume op grond van het te vervangen bestemmingsplan Oranjewijk om bewoners niet onevenredig te beperken in hun bouwmogelijkheden. In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.

Daarnaast zal de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen West Hoogkerk worden teruggelegd tot op de grens van het plangebied. Dit is mogelijk doordat de feitelijke geluidbelasting van industrielawaai op het plangebied minder dan 50 dB(A) bedraagt.

Kader

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

Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 21 augustus 2014. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt, is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten en afwegingen

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid zienswijzen in te dienen, is gebruik gemaakt door middel van 10 schriftelijke, en geen mondelinge, zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Het betreft:

1. een zienswijze van twee bewoners van de Kolfstraat;
2. een zienswijze van een bewoner van de Kerklaan;
3. een zienswijze van een bewoner van de Kloosterstraat;
4. een zienswijze van een bewoner van de Koolstraat;
5. een zienswijze van een bewoner van de Tuinbouwstraat, mede namens 89 ondertekenaars;
6. een zienswijze van een bewoner aan de Oranjesingel;
7. een zienswijze van een bewoner van de Oranjestraat;
8. een zienswijze van twee bewoners van de Oranjestraat;
9. een zienswijze van een bewoner van de Oranjestraat;
10. een zienswijze van een bewoner van de Noorderstationsstraat.

1. Zienswijze van twee bewoners van de Kolfstraat.

Zienswijze.

Het bestemmingsplan noemt als doelstelling: "de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk respecteren, en de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vastleggen". Ook stelt het bestemmingsplan: "Om de huidige woonkwaliteit te bewaren, dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven". Dit is misleiding van de bewoners en de gemeenteraad. Dit blijkt voor de Noorderplantsoenbuurt uit een vergelijking per bouwblok van het oude met het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie.

Wij zijn van mening dat het nieuwe bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt een betere bescherming biedt dan het nu nog vigerend plan, zowel qua hoogte aan de straatzijde als qua bescherming van de binnenterreinen. Tevens wordt recht gedaan aan bestaande feitelijke en juridische-planologische rechten. Het bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt komt overeen met het nu nog vigerend bestemmingsplan Oranjewijk.

Voor de vergelijkbaarheid van het oude bestemmingsplan Oranjewijk en het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de maximaal toegestane hoogte bij recht, dus zonder vrijstelling/toepassing afwijkingsbevoegdheid. Deze maximaal toegestane hoogte staat op de verbeelding (zie voor een aantal representatieve voorbeelden hierna, onderaan deze reactie). Uit de vergelijking tussen bouwblokken blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan strikt conserverend is en geen grotere volumes toestaat dan het oude bestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Op de plankaart van het oude bestemmingsplan Oranjewijk stond het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld, waarbij een bouwlaag maximaal 3.50 meter of een vergelijkbare hoogte mocht zijn. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een maximale bouwhoogte in meters. Voor zeer beschermenswaardige, gave woonstraten wordt in het voorliggend plan nu zelfs een onderscheid gemaakt in bouw- en goothoogte om de kap te beschermen. Het oude bestemmingsplan noemt het aantal bouwlagen, maar daar moeten de kappen nog bij op worden geteld, omdat de definitie van bouwlaag in het oude plan kappen niet meetelt (artikel 1).

In het oude plan Oranjewijk was - vergelijkbaar met de afwijkingsbevoegdheid in het nieuwe plan - een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een grotere bouwhoogte in de vorm van maximaal één bouwlaag. Een bouwlaag was maximaal 3.50 meter (zie lid 5.4 onder 4).

Het nieuwe bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt kende in de ontwerpversie een afwijkingsbevoegdheid van maximaal 4 meter. Gezien het kleinschalige karakter van de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt bestaat er geen bezwaar tegen de toegestane afwijkingsbevoegdheid van 4 meter te verlagen naar 3.50 meter. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. Een afwijkingsbevoegdheid is noodzakelijk om enige flexibiliteit - die nodig is gezien de lange planperiode van 10 jaar - te waarborgen en om onnodige procedures te vermijden.

Overigens moet er zeker niet vanuit worden gegaan dat de bevoegdheid altijd en overal wordt toegepast of dat bij toepassing, de maximale afwijkingsgrens wordt opgezocht. De mate waarin en of wel of niet toepassing van de bevoegdheid plaatsvindt, is onder meer afhankelijk van de ruimtelijke situatie, waaronder de verhouding ten opzichte van omliggende percelen. Bovendien geldt hiervoor een afzonderlijke procedure met de mogelijkheid op het plan te reageren.

Bestemmingsplan Oranjewijk kende een vloerindex. De vloerindex gaf aan wat het toegestane bouwvolume was, waarbij oppervlakte en hoogte in zekere mate inwisselbare grootheden waren. Dit betekende dat op grond van het oude plan het binnenterrein tot het maximale bebouwingspercentage kon worden volgebouwd of dat daarin tot een grotere hoogte kon worden gebouwd. De vloerindex is niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hoofdbebouwing is uitsluitend toegestaan aan de randen van de bouwblokken - met behoud van het voorheen toegestane bouwvolume om de bewoners niet in hun bouwrechten te beperken ten opzichte van het oude plan. Uiteraard is bestaande hogere bouw hiervan uitgezonderd. Door de gekozen regeling biedt bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt meer bescherming aan de binnenterreinen dan het oude bestemmingsplan deed.

Regeling in het oude bestemmingsplan Oranjewijk: de hoogte van een bouwlaag is maximaal 3.50 meter; waar dit uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is, mag in plaats van een bouwlaag een vergelijkbare bouwhoogte worden aangehouden. Er is vrijstelling mogelijk met 1 bouwlaag, het bebouwingspercentage mag met het getal 10 worden verhoogd en de vloerindex met een percentage van 20. Net als in het nieuwe plan wordt het verlenen van een vrijstelling (dit heet tegenwoordig: de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid) per geval beoordeeld.

Concrete representatieve voorbeelden:

- Wat betreft de bouwregeling voor de locatie waar de indieners van de zienswijze wonen: voor het bouwblokje Kolfstraat-Kerklaan-Verlengde Grachtstraat-Selwerderstraat (blok 21 in de zienswijze) geldt de volgende regeling. Op grond van het oude bestemmingsplan Oranjewijk is toegestaan: in de oostelijke helft aan de zijde van de Kerklaan 3 bouwlagen (dat wil zeggen maximaal 10,50 meter) en in de oostelijke helft aan de zijde Selwerderstraat 2 bouwlagen (dat wil zeggen: maximaal 7 meter). Bij vrijstelling is een extra bouwlaag mogelijk. Op het binnenterrein is er in theorie ook hoofdbebouwing, c.q. 3 bouwlagen, mogelijk. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan: aan de Kerklaan 11 meter en voor de overige straten een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Dit met uitzondering van een paar panden die een bestaande grotere hoogte hebben. Op het binnenterrein is geen hoofdbebouwing meer toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan was een afwijkingsbevoegdheid van maximaal 4 meter opgenomen; er is geen bezwaar tegen om deze, gezien het kleinschalig karakter van de buurt, conform het oude bestemmingsplan te verlagen (naar 3,50 meter), zoals de indieners van de zienswijzen wensen. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.
- Wat betreft de bestaande bebouwing, ook op het binnenterrein, zoals ter plaatse van en bij de Noorderkerk het volgende. De locatie heeft in het ontwerpbestemmingsplan de feitelijk bestaande hoogte gekregen, zodat behoud van het kerkgebouw mogelijk blijft. Het gaat gedifferentieerd om: bouwhoogte 4 meter, goothoogte 4 en bouwhoogte 7 meter, goothoogte 7 en bouwhoogte 11 meter, bouwhoogte 7 meter en goothoogte 10 en bouwhoogte 20 meter. Voor dit onderwerp zie ook de gemeentelijke reactie op zienswijze 5.

Wat betreft de in de zienswijze genoemde bouwregeling voor de Noorderstationsstraat het volgende. In het oude plan is maximaal 4 bouwlagen toegestaan (dat wil zeggen: maximaal 14 meter), in de nieuwe regeling maximaal 14 meter. Wel is abusievelijk in de ontwerpversie van het bestemmingsplan de achterste bouw-grens voor de Noorderstationsstraat te ver naar achteren gelegd, zodat een groter bouwvolume mogelijk is dan onder het oude plan. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3,50 meter – en wat betreft de bebouwing voor de Noorderstationsstraat, en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

2. Zienswijze van een bewoner van de Kerklaan.

Zienswijze.

- a. Gewenst is maximaal 3 bouwlagen, bij uitzondering een vierde laag, en mits met instemming van/ schadevergoeding voor bewoners in de buurt. Gewenst is geen vergroting van de bouwinhoud/van het bouwoppervlak, binnenterreinen niet meer volbouwen dan nu toegestaan is en bij bezwaar schadevergoeding.
- b. Alle bepalingen en uitzonderingen bieden de mogelijkheid voor opdeling in studio's en appartementen. Dit zal het karakter van de buurt aantasten (zonlicht, privacy, geluidsoverlast).
- c. De parkeermogelijkheden in de wijk mogen niet verminderen ten gevolge van studio's of appartementen. Er zijn nu al parkeerproblemen.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Voor meer bouw mogelijkheden dan het oude bestemmingsplan bood, hoeft niet te worden gevreesd. Het nieuwe bestemmingsplan biedt juist meer bescherming aan de buurten in het plangebied. Daarbij wordt met name het volume van de bebouwing aan de straatzijde en op de binnenterreinen beschermd door teruglegging van de bouw grenzen. Alleen de soms hogere of volumineuzer *bestaande* bouw is positief bestemd. Wat betreft de afwijkingsbevoegdheid: ook het oude plan bood de mogelijkheid het bebouwings-percentages met het getal 10 te verhogen. Omdat de regeling in het nieuwe plan niet meer toestaat dan het oude plan, ligt een gerechtvaardigde planschadeclaim niet in de lijn der verwachtingen. Zie ook de gemeentelijke reactie onder zienswijze 1, inclusief de aanpassing voor de Noorderstationsstraat en de naar beneden bijgestelde afwijkingsbevoegdheid voor een grotere hoogte.

Ad b. Opdeling in appartementen en studio's zal niet snel aan de orde zijn, omdat in het bestemmingsplan een splitsingsverbod is opgenomen (artikel 16). Alleen voor grotere panden (meer dan 140 m² gebruiks-oppervlakte) is afwijking mogelijk, waarbij de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning minimaal 50 m² dient te zijn.

Ad c. Voor wat betreft de parkeersituatie geldt het volgende.

De parkeermogelijkheden in de wijk worden overgelaten aan en gereguleerd door de Bouwverordening. Hierin zijn de parkeernormen afhankelijk gesteld van de functie van de gebouwen; per functie is een passende parkeernorm vastgesteld.

Voorts heeft het college, op verzoek van de Oranjobuurt en de Noorderplantsoenbuurt, op 19 maart 2014 besloten om per 1 januari 2015 betaald parkeren in te voeren in de Oranjobuurt en de Noorderplantsoenbuurt. Het zuidelijke deel van de Oranjobuurt heeft reeds een betaald-parkeren-regime. Het noordelijke deel van de Oranjobuurt komt daar nu bij met hetzelfde regime als in het zuidelijke deel (van 9 tot 6 uur plus de koopavonden). Voor de Noorderplantsoenbuurt geldt het regime voor meer uren per dag.

Overigens zal als gevolg van het voorliggend bestemmingsplan de parkeersituatie niet of nauwelijks veranderen ten opzichte van bestemmingsplan Oranjewijk.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte - door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en wat betreft de bebouwing voor de Noorderstationsstraat, en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

3. Zienswijze van een bewoonster van de Kloosterstraat.

Zienswijze.

De regeling voor de bestemming Wonen biedt te veel ruimte voor het opdelen van woningen in studio's of appartementen of voor uitbouwen in de tuin. Dit betekent een aantasting van het karakter van de buurt en het woongenot van de omringende bewoners (zonlicht, privacy, geluidsoverlast) en de parkeerproblematiek neemt verder toe.

Gemeentelijke reactie.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden, het opdelen van woningen en de parkeerproblematiek: zie de gemeentelijke reactie op de zienswijzen 1 en 2.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte - door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en wat betreft bebouwing voor de Noorderstationsstraat, en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

4. Zienswijze van een bewoner van de Koolstraat.

Zienswijze.

- a. Wij zijn sterk voor het snel invoeren van betaald parkeren binnen de Noorderplantsoenbuurt. Er moet rekening worden gehouden met de recente golf van woningsplitsingen. Deze woningen moeten conform de oude indelingen voor splitsing geteld worden voor toe te kennen parkeervergunningen.
- b. Wij zijn sterk tegen het toestaan van hogere bebouwing. Het nieuwe bestemmingsplan staat bijvoorbeeld nog twee verdiepingen toe bovenop Tuinbouwstraat 47. Het uitbreiden van de verkapte studentenbewoning in de vorm van appartementen leidt tot een verlaging van het percentage kamerverhuur, waardoor woningen ingezet kunnen worden voor kamerverhuur. Hierdoor ontstaat een situatie van verloedering door een veel te hoog percentage studentenbewoning. In het bestemmingsplan ontbreekt een duidelijke visie op de balans tussen studenten en andere bewoning. Daarnaast is er in de buurt 's nachts veel geluidsoverlast van door de buurt lopende jongeren.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2.

Ad b. De hoogte op het achterterrein van Tuinbouwstraat 47 is op de verbeelding aangegeven: 3, 5 en 7 meter. Het gaat om de bestaande hoogte van de bebouwing ter plaatse. Het gebruik maken van een afwijkingsbevoegdheid wordt per geval beoordeeld en betreft maximaal 3.50 meter. Twee extra verdiepingen zullen dan ook niet kunnen worden gerealiseerd. Zie ook de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 de aanpassing voor de Noorderstationsstraat en de naar beneden bijgestelde afwijkingsbevoegdheid voor een grotere hoogte.

Het tegengaan van bewoning door een bepaalde categorie inwoners van Groningen kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan; wel wil de gemeente een evenwichtig samengestelde wijk behouden door de 15%-norm voor onzelfstandige woonruimte en door het tegengaan van woningsplitsing. Dit wordt in de Huisvestingsverordening respectievelijk in dit bestemmingsplan geregeld.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte - door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en wat betreft de bebouwing voor de Noorderstationsstraat en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

5. Zienswijze van een bewoner van de Tuinbouwstraat, mede namens 89 ondertekenaars

Zienswijze.

In de zienswijze uiten bewoner en ondertekenaars hun zorgen over de toename van bouwmogelijkheden achter hun woning. Hier staat momenteel de Noorderkerk en achterbebouwing.

Deze oude bebouwing geeft sfeer. In het vigerend plan werd dit terrein beperkt qua bouwmogelijkheden.

In het nieuwe plan zijn de contouren van de kerk en bebouwing overgetrokken en is gekeken naar de huidige hoogtes. Gevreesd wordt voor sloop en nieuwe bebouwing binnen de contouren. Hierdoor wordt een groot aantal jongerenwoningen mogelijk. Gewenst is het huidige bestemmingsplan te handhaven.

Gemeentelijke reactie.

In het huidige bestemmingsplan is de Noorderkerk wegbestemd. Het bestaande kerkgebouw valt onder het overgangsrecht. Juridisch is het niet mogelijk bebouwing tweemaal onder het overgangsrecht te brengen.

Dit betekent dat de bebouwing positief bestemd moet worden. Als gekozen zou worden voor wegbestemmen, zoals de indieners van de zienswijzen wensen, zou dit kerkgebouw moeten verdwijnen binnen de planperiode. Dit is ongewenst en tast de rechten van de eigenaar aan. Ook de eigenaar wil graag het bestaande gebouw behouden. Sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw wordt om deze reden en omdat het teveel kosten met zich mee zou brengen, niet verwacht. Ook de gemeente wil behoud van het bestaande gebouw.

Dit is de reden dat de kerk in zijn huidige contouren bijzonder gedetailleerd is vastgelegd op de verbeelding. De bestaande contouren en hoogtes zijn opgenomen. Theoretisch is het inderdaad mogelijk dat binnen de contouren nieuwbouw mogelijk is. De ruimtelijke effecten qua zonlicht en uitzicht veranderen hierdoor echter niet ten opzichte van de situatie waarin het bestaande kerkgebouw behouden blijft.

Wat betreft de bestemming het volgende. Voor het pand is een bij het pand en de buurt passende bestemming opgenomen. Dit betekent dat de functie wonen is toegestaan en op de begane grond tevens de functie 'maatschappelijk'. Het bestemmingsplan maakt geen onderscheid in woningen voor verschillende leeftijdscategorieën.

Van belang is voorts dat onzelfstandige woonruimte gekoppeld is aan de 15%-norm die op dit moment in vrijwel de hele stad geldt; deze norm bindt het aantal onzelfstandige woonruimten aan een maximum per straat. Deze norm zal in Groningen vooral van toepassing zijn op studenten, maar kan in principe ook ouderen, werkenden etc. betreffen.

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

6. Zienswijze van een bewoner van de Oranjesingel.

Zienswijze.

De zienswijzen betreffen bezwaren inzake:

- a. sublid 11.2.2: het bouwvlak tussen Koninginnelaan 27 en 29 maakt bebouwing mogelijk ter plekke van de gang naar de daarachter gelegen percelen;
- b. sublid 11.4.1, eventueel samen met sublid 18.1a: het mogelijk maken van hogere bouwhoogten dan de bestaande door middel van de afwijkingsbevoegdheid in de Oranjebuurt. Hierdoor wordt meer dan één verdieping mogelijk. Dit is ongewenst in een vooroorlogse buurt met een hoge architectonische kwaliteit en een hoge bevolkingsdichtheid.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Gezien de breedte van de gang, die inderdaad bebouwing mogelijk maakt en gezien de eigendomssituatie, kunnen wij instemmen met wijziging van de bouwvlakken ter plaatse.

Ad b. Zie de gemeentelijke reactie onder zienswijze 1.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de begrenzing van de bouwvlakken aan de Koninginnelaan en voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - over te nemen, en voor het overige niet over te nemen.

7. Zienswijze van een bewoner van de Oranjestraat.

Zienswijze.

- a. Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid worden hogere bouwhoogten dan de bestaande mogelijk in de Oranjebuurt. Hierdoor wordt meer dan één verdieping mogelijk. Dit is ongewenst in een vooroorlogse buurt met een hoge architectonische kwaliteit en een hoge bevolkingsdichtheid. Gewenst is maximaal 3 bouwlagen en bij grotere profielen maximaal 4.
- b. Het bezwaar is gericht op artikel 7.4.1, het toestaan van een grotere bouwhoogte voor de Nassauschool door middel van een afwijkingsbevoegdheid in verband met de zonlichttoetreding in de ondiepe tuinen van de woningen aan de Oranjestraat. Het bestemmingsplan staat 11 meter toe; dat is reeds een uitbreiding van 2 meter voor die delen van het gebouw die het dichtst tegen de erven van de woningen aan de Oranjestraat liggen.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Zie de gemeentelijke reactie onder zienswijze 1. De opzet van de regeling voor de Oranjebuurt is vergelijkbaar met die van de Noorderplantsoenbuurt. Daarbij is ook voor de Oranjebuurt de bestaande en de juridisch-planologische situatie als uitgangspunt genomen voor het nieuwe plan.

De maximaal toegestane bouwvolumes in het oude plan staan los van de vraag of deze bebouwing in het verleden ook daadwerkelijk gerealiseerd is. De afwijkingsbevoegdheid voor een grotere bouwhoogte is verlaagd naar 3.50 meter in het voorliggend bestemmingsplan en verschilt niet ten opzichte van het oude plan.

Ad b. Aansluitend op de bestaande situatie en in verband met de bezonning van de percelen achter de school is de bebouwingshoogte van de Nassauschool aan de achterzijde van 11 naar 9 meter verlaagd (verbeelding). Voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid: zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de Nassauschool deels over te nemen (verbeelding inzake de Nassauschool aan de achterzijde: verlaging van de maximale bebouwingshoogte bij recht van 11 naar 9 meter) en voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en voor het overige niet over te nemen.

8. Zienswijze van twee bewoners van de Oranjestraat.

Zienswijze.

De zienswijze is vrijwel gelijk aan die onder 6b, maar noemt de afwijkingsbevoegdheid onwenselijk uit architectonisch en esthetisch oogpunt en in verband met de leefbaarheid en waarde van de achtergelegen woonpercelen.

Gemeentelijke reactie.

Zie de gemeentelijke reactie onder 7. Overigens heeft een bestemmingsplan doel de ruimtelijke impact te regelen, zoals de bestemmingen, de situering en de bouwvolumes. Architectonische en esthetische redenen zijn in het kader van een bestemmingsplan niet relevant. Dergelijke aspecten worden in het kader van de welstandsbeoordeling getoetst.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de Nassauschool deels over te nemen (verbeelding inzake de Nassauschool aan de achterzijde: verlaging van de maximale bebouwingshoogte bij recht van 11 naar 9 meter) en voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte – door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en voor het overige niet over te nemen.

9. Een bewoner van de Oranjestraat

Zienswijze.

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan die onder 7 en 8 samen.

Gemeentelijke reactie.

Zie de gemeentelijke reactie onder 7 en 8.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de Nassauschool deels over te nemen (verbeelding inzake de Nassauschool aan de achterzijde: verlaging van de maximale bebouwingshoogte bij recht van 11 naar 9 meter) en voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte - door deze te verlagen van 4 naar 3.50 meter - en voor het overige niet over te nemen.

10. Zienswijze van een bewoner van de Noorderstationsstraat.

Zienswijze.

De indiener van de zienswijze stelt dat ten gevolge van het bestemmingsplan:

- a. zijn bouwmogelijkheden verminderen en de bouwmogelijkheden van de burens toenemen, waardoor privacy, dag- en zonlicht in zijn tuin en woning afnemen;
Bij de bouwmogelijkheden van de burens gaat het om de panden aan de Noorderstationsstraat, maar vooral om de bebouwing aan de achterzijde aan de Tuinbouwstraat. De laatste is feitelijk circa 4 meter hoog; het is gewenst dit zo te laten.
- b. woningsplitsing mogelijk moet blijven, omdat in de Noorderplantsoenbuurt een dergelijke problematiek niet speelt en leidt tot waardevermindering.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. De stelling dat de bouwmogelijkheden van de indiener van de zienswijze verminderen is onjuist, doordat in het vigerend bestemmingsplan een vloerindex is opgenomen. In het voorliggend bestemmingsplan mag alles binnen de bouwgrenzen tot maximaal 14 meter worden bebouwd; in het nu nog vigerend plan was de bouwgrens dieper naar achteren gelegd, maar het bebouwingspercentage 80 en de vloerindex 2.4.

Daarentegen was de bouwgrens in de ontwerpversie van het bestemmingsplan aan de Noorderstationsstraat op grond van een verkeerde berekening abusievelijk te ver naar achteren gelegd. Dit geldt zowel voor het perceel van de indiener van de zienswijze als voor dat van de meeste andere woningen in deze straat; dit is gecorrigeerd, zodat het toegestane bouwvolume gelijk blijft ten opzichte van het oude plan.

De bouw mogelijkheden van de burens aan de Tuinbouwstraat zijn op het achterterrein voor wat betreft de bestaande bebouwing, die 4 meter hoog is, abusievelijk op de verbeelding opgenomen. Deze bebouwing behoort te vallen onder de regeling voor bijbehorende bouwwerken (artikel 11.2.3) en is daarom van de verbeelding geschrapt.

Ad b. Op 27 juni jl. is het bestemmingsplan Woningssplitsing in werking getreden. Omdat de gemeente van mening is dat de problematiek van onevenwichtige wijken ook in de Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt speelt, is het splitsingsverbod ook opgenomen in bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt.

Het splitsingsverbod is bedoeld voor woningen.

Het beleid is er op gericht om spreiding van woningcategorieën over de stad te bereiken. Er is in de Huisvestingsverordening voor gekozen om dit te reguleren via de 15% -norm voor kamerverhuur. De raad heeft in een eerder stadium besloten dat deze norm voorlopig in stand blijft. Sinds het najaar van 2012 staat ook het onderwerp woningssplitsingen in de belangstelling, onder andere door signalen van bewoners.

De laatste jaren neemt het aantal bouwkundige woningssplitsingen toe, ook in straten die vanwege de 15%- norm al op slot staan. Door dergelijke woningssplitsingen ontstaan zelfstandige woonruimten (appartementen) die niet meetellen voor de 15% norm. Zo kan het gebeuren dat in straten die op slot staan woningen niet meer geschikt worden als gezinswoning.

De toename van het aantal splitsingen van woningen (vooral ook in straten die al "op slot" staan vanwege de 15%-norm), de gevolgen van splitsingen voor de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten en wijken en de geluiden van buurtorganisaties en bewoners zijn de aanleiding geweest om de mogelijkheden van het reguleren van woningssplitsingen te regelen. Doel is de bouwkundige woningssplitsingen te reguleren om zo de leefbaarheid in wijken en buurten te beschermen. Daarmee wordt bereikt dat er voldoende gezinswoningen beschikbaar blijven en er evenwichtige wijken behouden blijven waar het voor iedereen goed wonen en leven is.

In de Structuurvisie Wonen is het belang aangegeven van evenwichtige wijken met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu door onder andere een goede balans in de woningdifferentiatie, in de samenstelling van de bewoners en bij de wijk passende voorzieningen. Bekend is dat de waardering voor en de beleving van wijken door bewoners, naast fysieke kenmerken, vooral door sociale aspecten als de bevolkingssamenstelling en de dagelijkse interactie worden bepaald. Met de 15 %-norm en het splitsingsverbod wordt geborgd dat de diversiteit in wijken behouden blijft en dat de dichtheid van bewoning niet te groot wordt.

De oppervlakte van de woningen waarvoor het splitsingsverbod gewenst is, heeft een bovengrens van circa 140 m². Woningen die groter zijn dan 140 m² gebruiksoppervlakte behoren niet tot deze categorie "betaalbaar en schaars". Daarom wordt in dit bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze regelt dat splitsingen die geen afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de buurt en daarom geen bezwaar ontmoeten, gerealiseerd kunnen worden. Woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer kunnen eventueel gesplitst worden. Voorwaarde voor het toestaan van een afwijking is dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m². Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Met deze afwijkingsbevoegdheid wordt het belang van dergelijke splitsingen niet door dit bestemmingsplan geblokkeerd.

De norm van 140 m² wordt gekoppeld aan het begrip "gebruiksoppervlakte" uit het Bouwbesluit.

De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. Toepassing van deze eenheidsnorm levert een oppervlakte op die puur geschikt is voor woongebruik en sluit de overige ruimtes in een woning uit.

In de begripsbepalingen sluiten we tevens aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes uit. Dit voorkomt dat dergelijke ruimtes meegeteld worden, met het risico dat dan boven de 140 m² wordt uitgekomen en splitsing eventueel mogelijk wordt.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze voor wat betreft de beperking van bebouwing nabij de hoek Noorderstationsstraat-Tuinbouwstraat en bouw mogelijkheden op het achterterrein van de panden aan de Noorderstationsstraat over te nemen en voor het overige niet over te nemen.

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

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen.

- sublid 11.4.1 onder a: de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte is verlaagd van 4 naar 3.50 meter;
- verbeelding: de begrenzing van de bouwvlakken aan de Koninginnelaan is aangepast ten behoeve van een doorgang;
- verbeelding: de maximale bebouwingshoogte bij recht van de achterzijde van de Nassauschool is verlaagd van 11 naar 9 meter;
- verbeelding: binnen de bestemming Wonen is op het achterterrein nabij de hoek Tuinbouwstraat-Noorderstationsstraat de bestaande 4 meter hoge bebouwing geschrapt en ter plaatse van de Noorderstationsstraat is de achterste bouwgrens teruggelegd, zodat het bestaande toegestane bouwvolume conform het nu nog vigerend bestemmingsplan gehandhaafd blijft.

Ambtshalve wijzigingen.

Op grond van voortschrijdend inzicht is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast.

- Abusievelijk zijn de garageboxen op de verbeelding niet aan de maximum hoogte van 3 meter gebonden. Dit is hersteld (lid 11.1 onder n).
- Omdat de goothoogte vooral van belang is voor het straatbeeld en om tevens geen onnodige beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden op te werpen, is lid 11.2.2 uitgebreid. Toegevoegd is de bepaling dat de maximum goothoogte uitsluitend wordt berekend over een diepte van 5 meter, gemeten vanaf de naar de straatzijde gekeerde gevel tot (de denkbeeldige evenwijdige lijn) 5 meter daarachter.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is de bewonersorganisatie van de Noorderplantsoenbuurt geïnformeerd over de doelstelling en procedure van dit plan. Tijdens dit overleg zijn enkele inhoudelijke opmerkingen gemaakt die voor zover mogelijk en wenselijk zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Tijdens de inspraaktermijn van 31 januari tot en met 27 februari 2014 zijn 11 inspraak-reacties ingediend, die deels tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. In hoofdzaak ging het over de in het bestemmingsplan toegestane bouwvolumes: in 6 inspraakreacties werden zorgen geuit te veel bouwmogelijkheden, in 4 inspraakreacties over een beperking van de bouwmogelijkheden en/of te beperkte bouwhoogte.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier en in de afzonderlijk bijgevoegde bijlage is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Financiële consequenties

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de juridisch-planologische dan wel bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De door de gemeente te maken kosten betreffen alleen de actualisatie van het vigerend plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Overige consequenties: nvt

Vervolg

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld. Het plan zal nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink