

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1792505

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oud Zuid

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Op 2 oktober 2007 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Oud Zuid vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Tijdens de inspraakperiode van vier weken zijn elf schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 9 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan van 11 september tot en met 23 oktober 2008 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 08.1652057 van 2 september 2008) op de hoogte gesteld. In deze periode had ook - op grond van de Wet geluidshinder - ter inzage moeten liggen de ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid. Omdat dit niet is gebeurd, heeft dezelfde versie van het bestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegen van 29 januari tot en met 11 maart 2009, nu samen met de ontwerp-beschikking.

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

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

Bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, twee maal voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 10 september 2008 en van 28 januari 2009. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren

kan brengen bij uw raad.

Op de gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen "Ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid" is inmiddels een besluit genomen. Voor dit bestemmingsplan hebben wij een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder verleend voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

- a. ProRail;
- b. een achttal bewoners van de Parkweg;
- c. Bewonersvereniging Het Wilde Klubje;
- d. Gruno m.h., J. G. F. Geerdink en H. Geerdink.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 23 oktober 2008, dan wel 12 maart 2009 ontvangen en dus tijdig ingediend. Door een tweetal indieners van zienswijzen is, door gebruik te maken van de tweede mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, de eerder ingediende brief op een aantal punten aangevuld. Onderstaand komt dit aan de orde.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad a. ProRail

In het plan zijn, volgens ProRail, ontwikkelingen beschreven die de belangen van de spoorweginfrastructuur kunnen schaden. Ten aanzien van een eventuele aanvraag van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai door de gemeente Groningen, wordt ProRail daarvan graag op de hoogte gesteld.

In de bestemmingsbepaling van de bestemming "Verkeersdoeleinden railverkeer" zijn, naast spoorwegverkeer, groenvoorziening, bermen, waterlopen en additionele voorzieningen genoemd. ProRail verzoekt om de bestemming tot alleen voor spoorwegverkeer te beperken.

Reactie: Zoals door ons aangegeven in ons commentaar op de overlegreactie van ProRail (november 2007) zal de gemeente bij vaststelling van een hogere waarde de hiertoe voorgeschreven procedure volgen. Deze wettelijk voorgeschreven procedure voorziet overigens niet in een kennisgeving aan de exploitant van de spoorweg.

Ten aanzien van de bestemming voor de spoorweg is het uitgangspunt gehanteerd dat er een beschermende, conserverende regeling van toepassing moet zijn. Dit komt tot uitdrukking in de specifieke bestemming Verkeersdoeleinden Railverkeer die op het spoorvak, voor zover vallend in het plangebied, is gelegd. Het spoor en de naastgelegen gronden zijn hiermee primair voor en ten behoeve van verkeersdoeleinden bestemd. De feitelijke situatie is echter dat zich aan weerszijden van het spoor groenstroken, sloten, en dergelijke bevinden. Door deze zaken in de bestemmingsomschrijving op te nemen is de feitelijke situatie vastgelegd en is bebou-

wing uitgesloten. Ons inziens zijn de belangen van ProRail hiermee voldoende gewaarborgd.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van ProRail niet over te nemen.

Ad b. Een achttal bewoners van de Parkweg.

Kamerverhuur.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bij recht opgenomen mogelijkheid binnen de bestemming woondoeleinden van kamerverhuur. De indieners van de zienswijze vinden het beter dit door middel van een ontheffing te regelen. Een afweging van deze functie en het gebruik vindt dan binnen het kader van het bestemmingsplan plaats. De sinds mei 2008 geldende 15% norm voor kamerverhuurpanden per straat heeft een planologische impact die in het bestemmingsplan tot uitdrukking moet komen. Verder is het de indieners van de zienswijze niet duidelijk waarom in de bestemmingen, anders dan wonen, kamerverhuur niet bij recht is opgenomen. Gevraagd wordt of het college dit een ongewenste ontwikkeling vindt.

Reactie: Met betrekking tot het aspect kamerverhuur zijn meerdere wettelijke regimes van toepassing, die naast elkaar functioneren: de Wet ruimtelijke ordening en de Huisvestingswet. Op basis van de Wro worden verschillende vormen van wonen, waaronder kamerverhuur, mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Door middel van de Huisvestingswet is hierop verder te sturen, bijvoorbeeld als het gaat om woningvoorraad en woon- en leefklimaat. Het is ook deze wet die het mogelijk maakt om ten behoeve van kamerverhuurpanden een onttrekkingsvergunning te eisen om de woning aan de reguliere woonfunctie te onttrekken. Dit is het middel waarmee gestuurd wordt op de huidige beleidsregel dat per straat 15% kamerverhuurpanden aanwezig mag zijn. Het is dan ook niet nodig dit percentage in het bestemmingsplan vast te leggen. Bovendien wordt een bestemmingsplan in principe voor de duur van 10 jaar vastgesteld. De situatie kan zich voordoen dat het wenselijk is het kamerverhuurbeleid aan te passen. De bestemmingsplannen waarin deze regel zou zijn opgenomen, zouden dan ook moeten worden aangepast. Dit is geen wenselijke situatie. Voor kamerverhuur in panden met een bestemming, anders dan wonen, willen we kamerverhuur niet bij recht regelen. Dat wil niet zeggen dat andere gebouwen nooit in aanmerking kunnen komen voor kamerverhuur. Er moet dan echter eerst beoordeeld worden of een betreffend pand geschikt is voor deze vorm van bewoning. Bij een concreet initiatief komt dit aan de orde.

Dakopbouwen.

Voor onder andere de Parkweg is de mogelijkheid voor een dakopbouw (ontheffing 15.4.1.d.) opgenomen in het bestemmingsplan. Tegen twee aspecten van deze mogelijkheid wordt bezwaar gemaakt:

- de bouwhoogtes aan binnenterreinen kunnen hierdoor extreem hoog worden (18 tot 16 meter). Dit is een verslechtering van de woonsituatie;

- dakopbouwen worden meestal gebruikt voor extra kamerverhuur. Dit betekent een intensivering van het gebruik en een vergroting van de druk op het woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van de ontheffing wordt dit punt nooit meegenomen; er wordt gewezen naar de huisvestingswet. Dit is volgens indieners van de zienswijze onterecht als de conclusie reeds is dat in een bestaande woonomgeving een verdere groei van kamer- verhuurbedrijven ongewenst is.

Als de mogelijkheid voor dakopbouwen blijft bestaan, wordt verzocht op te nemen dat "dakopbouwen" niet tot aan de bestaande achtergevel mogen worden gebouwd, maar enkele meters worden teruggerooid.

Reactie: De constatering dat er middels een ontheffing een dakopbouw gerealiseerd kan worden in een groot deel van het plangebied, is correct. Het feit dat dit alleen door middel van een door het college af te geven ontheffing kan, geeft al aan dat een dergelijke ontheffing niet zonder meer verleend zal worden. In de bij de ontheffing opgenomen voorwaarden (artikel 15.4.2.) is dan ook aangegeven op welke aspecten een aanvraag voor ontheffing getoetst wordt. Ons inziens is hiermee voldoende gewaarborgd dat de woon- en leefklimaat op peil blijft.

Bovendien is in het bestemmingsplan opgenomen dat de woningen aan onder andere de Parkweg met een kap dienen te worden afgedekt. De kap dient de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping voor meer dan 50% te omvatten.

Voor het kenmerkende en waardevolle karakter van de Parkweg is de afdekking met kap van groot belang. Voor de beleving van de kap is met name de voorzijde belangrijk, alsmede het doorlopen van de noklijn. Aan de achterzijde zijn echter diverse dakopbouwen gerealiseerd. Aan de kap-afdekking aan de achterzijde wordt, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, dan ook minder waarde gehecht. Om deze reden is een ontheffing voor dak- opbouwen aan de achterzijde toegevoegd (artikel 15.4.1 sub d). Ook voor deze ontheffing geldt dat zij alleen kan worden toegepast als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van onder meer de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Ten aanzien van de opmerking dat de dakopbouwen veelal voor kamer- verhuur gebruikt worden, verwijzen we naar onze voorgaande reactie. Hier is aangegeven hoe we sturen op de hoeveelheid kamerverhuurpanden per straat.

Differentiatiegrens.

Verzocht wordt de differentiatiegrens dichter achter de achtergevels van het Hoornsdiep 28 tot en met 36 langs te leggen. Zoals nu ingetekend kan er met een hoogte van 16 meter tot een afstand van 4,5 meter uit de achtergevel gebouwd worden. Er wordt dan achter de hoekwoning Parkweg 108 gebouwd, met verslech- tering van daglichttoetreding tot gevolg.

Reactie: Er is bewust gekozen om aan de achterzijde van bestaande woningen extra ruimte te bieden. Het bestemmingsplan biedt hiermee de gewenste flexi-

biliteit aan bewoners en ondernemers en zorgt er zodoende voor dat mensen niet per se hoeven te verhuizen bij veranderende ruimtewensen. Bij het verlenen van een bouwvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de gebouwen ten aanzien van onder meer de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken. Onacceptabele situaties, bijvoorbeeld met betrekking tot verslechtering van daglichttoetreding, kunnen met het stellen van nadere eisen worden voorkomen. Er is geen reden tot het wijzigen van de differentiatiegrens.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van de bewoners van de Parkweg niet over te nemen.

Ad c. Bewonersvereniging Het Wilde Klubje.

De bewonersvereniging is aangenaam verrast dat het stedenbouwkundig plan voor de Grunobuurt Noord, dat op 19 juli 2006 door uw raad is vastgesteld, is gebruikt in het bestemmingsplan. Wel wordt gewezen op een fout onder 15.2.2.f. Niet de blokken 1, 2, 7 en 8 moeten trapsgewijs op- en aflopen, maar de blokken 3, 4, 5 en 6.

Reactie: In het bestemmingsplan is inderdaad een tekstuele vergissing gemaakt. De tekst zal worden gewijzigd conform de opmerking.

In de tweede brief van de bewonersvereniging (24 februari 2009) wordt verzocht voor het gebied Grunobuurt Noord een mogelijkheid te creëren voor kleinschalige horeca, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel door aanvulling van artikel 15.6, lid c. Op dit moment zijn er twee winkels die op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet terug kunnen komen.

Reactie: Voor alle duidelijkheid willen we erop wijzen dat in het bestemmingsplan voor de bestaande winkels een regeling is opgenomen. Door middel van aanduidingen op de plankaart en de daaraan gekoppelde regels mogen op deze plekken winkels en dienstverlenende bedrijven zijn gevestigd. We zijn het echter met de indieners van de zienswijze eens dat met name de strook langs de Paterswoldseweg zich goed leent voor detailhandel en dienstverlenende bedrijvigheid op bescheiden schaal. Van oudsher komen deze functies ook voor in deze zone, met name op de hoeken. In het bestemmingsplan zal daarom een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen om naast dienstverlenende bedrijvigheid ook detailhandel op beperkte schaal toe te staan langs de Paterswoldseweg. Horeca heeft ons inziens een te grote impact op de naast- en bovenliggende woonbebouwing. Deze functie staan we daarom niet toe in het bestemmingsplan.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van Bewonersvereniging Het Wilde Klubje over te nemen en:

- *de tekst van artikel 15.2.2 sub f te vervangen door de volgende tekst: de bouwhoogte binnen de blokken 3, 4, 5 en 6 loopt trapsgewijs op en*

af in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord dat door de raad is vastgesteld op 19 juli 2006;

- *artikel 15.6 aan te vullen met een ontheffing van de gebruiksregels om aan de Paterswoldseweg detailhandel tot een brutovloeroppervlak van maximaal 500 m² per bouwblok mogelijk te maken.*

Ad d. Gruno m.h., J. G. F. Geerdink en H. Geerdink.

Genoemd worden drie geluidrapporten die niet ter inzage zijn gelegd ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Reactie: Het is juist dat de genoemde geluidsrapporten niet ter inzage hebben gelegen bij het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het is geen formeel vereiste om bij het voorontwerp de geluidsrapporten toe te voegen. De geluidsrapporten hebben wel tezamen met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Het terrein van Nelf lakfabrieken is in de zuidwest- en zuidoosthoek vervuild. Boven deze verontreinigingen zijn woningen gepland. Eventuele technische maatregelen zijn niet aangegeven. De rapporten hadden met het bestemmingsplan ter inzage moeten liggen.

Reactie: Het klopt dat de bodemonderzoeksrapporten niet bij het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage hebben gelegen. Dit is ook geen formeel vereiste. Het saneren van de bodemverontreiniging en het geschikt maken van de locatie voor het beoogde gebruik verloopt via de Wet bodembescherming (Wbb). Voorafgaand aan de bouw moet de initiatiefnemer de locatie geschikt maken voor het beoogde gebruik. Dit betekent voor deze locatie dat een sanering noodzakelijk is. De initiatiefnemer mag pas met de sanering beginnen nadat het bevoegd gezag (de gemeente Groningen) heeft ingestemd met het saneringsplan. Hiervoor gelden de eisen van uit de Wbb.

De opmerking van burgemeester en wethouders naar aanleiding van de reactie van de Milieudienst "te weinig specifiek" is in strijd met haar verantwoordelijkheid voor het welbevinden van haar burgers.

Reactie: In het eindverslag van de inspraak op het bestemmingsplan Oud Zuid is de genoemde opmerking van burgemeester en wethouders niet opgenomen. Het is daarom niet geheel duidelijk op welke verantwoordelijkheid wordt gedoeld. Aangenomen wordt dat het hier, in aansluiting op de voorgaande opmerking, gaat over de bodemsanering die noodzakelijk is om de gronden geschikt te maken voor woningbouw. In onze voorgaande reactie is reeds aangegeven dat sanering plaats zal vinden. Ten tijde van het verschaffen van de bouwvergunning moet de kwaliteit van de grond geschikt zijn voor het realiseren van de geplande functies.

Gezien de hoogte en de getraptheid in lagen van de bouwlagen zou er een gedegen onderzoek naar de val- en wervelwinden moeten plaatsvinden.

Reactie: Hoewel niet aangegeven in de brief, wordt hier waarschijnlijk bedoeld op de ontwikkeling van Grunobuurt-Noord. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin de bouwhoogte is getrapd. Dit plan is nu juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De toegestane bouwhoogte varieert tussen de 2 en 7 bouwlagen. Dat is gelijk aan respectievelijk 7 en 25 meter. Voor gebouwen met een dergelijke hoogte bestaat in het kader van het bestemmingsplan geen wettelijke verplichting tot het doen van windhinderonderzoek. Ons inziens is een dergelijk onderzoek, gezien de omgeving en de maximale bouwhoogte, ook niet noodzakelijk.

In afwijking van hetgeen wordt gemeld komt het stratenpatroon voor het grootste deel niet overeen met het huidige.

Reactie: In de toelichting van het bestemmingsplan staat in Hoofdstuk 4 "Ruimtelijke ontwikkeling" vermeld dat er voor het herinrichtingsgebied Grunobuurt-Noord een nieuw stratenpatroon ontstaat. Dit nieuwe stratenpatroon is ingepast en sluit aan op de ontsluitingswegen van dit stadsdeel.

Het getrapd zijn van de bouwblokken zal niet bijdragen aan schoonheid en woongenot.

Reactie: De ruimtelijke en functionele kaders van de Grunobuurt-Noord zijn overgenomen uit het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Hierin is bewust van een getraptheid van de bouwlagen uitgegaan. Het stedenbouwkundig plan is naar mening van de raad en het college goed inpasbaar. Een ieder is uiteraard vrij om zijn mening ten aanzien van het plan te geven. Ons inziens vormt een mening over de schoonheid en het vermeende woongenot geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

De James Wattstraat heeft ten onrechte geen beschermde regeling volgens artikel 36 van de Monumentenwet gekregen.

Reactie: De James Wattstraat heeft nooit een monumentale status gehad en komt derhalve niet in aanmerking voor een beschermde regeling op basis van de Monumentenwet.

In het voortraject van het bestemmingsplan zou Nijestee gemeld hebben dat 25% van de woningen in de sociale sector zal vallen. Door bewoners is telkens gevraagd dit percentage naar 35% te verhogen. Verder merkt de indiener van de zienswijze op dat de huurprijs van de woningen na de eerste keer te zijn verlaten wordt verhoogd. De bijkomende kosten liggen 100% hoger dan die van de huidige woningen in de Grunobuurt, o.a. veroorzaakt door het onderhoud van de binnenplaatsen van de bouwblokken. De woningen zijn niet beschikbaar voor 10% van de huidige huurders in de Grunobuurt.

Reactie: Nijestee wil in de nieuwe Grunobuurt 150 sociale huurwoningen realiseren (ca. 30%), en daarnaast nog eens 100 sociale koopwoningen (met koopgarantregeling). Dit laatste is voortgekomen uit overleg met de buurt-

vereniging HWK. Het aantal sociale huurwoningen in de Grunobuurt past in de afspraken van het Lokaal Akkoord (350 per jaar, over 10 jaar). Dit aantal is gebaseerd op onderzoek naar de omvang van de doelgroep. Alle huurders (met huurovereenkomst voor onbepaalde tijd) die dat willen, kunnen terugkeren.

Er is geen reden om aan te nemen dat de corporatie de sociale huur op korte termijn uit de Grunobuurt wil halen. Sociale verhuur is een kerntaak van de corporaties. In dit bestemmingsplan (Oud Zuid) is er niet voor gekozen om minimumpercentages sociale huur vast te leggen.

De bijkomende kosten zullen hoger worden dan in het oude plan, maar dit is inherent aan de ontwikkeling van nieuwe plannen.

Nijestee heeft geen rekening gehouden met de komende daling van huizenprijzen met 20%. Het bouwschema moet daarom door boetes in het bestemmingsplan vastgelegd worden.

Reactie: De herinrichting van Grunobuurt-Noord is al geruime tijd in voorbereiding. Nijestee heeft de kosten en het risico van de herontwikkeling vrijwel volledig naar zich toegetrokken. Het bestemmingsplan regelt nu de moge-lijkheden zoals in het stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd. Het is daarom niet nodig de uitvoering van het plan anderszins te regelen.

Nijestee heeft per 1 juli 2008 een vrijstelling verzocht. Het college heeft deze vrijstelling die nodig is om het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren, nog niet verleend en is de procedure daartoe nog niet gestart.

Reactie: Om een project te kunnen realiseren kan uit meerdere procedures gekozen worden. Dit zijn onder andere de procedure van het bestemmingsplan en die van de artikel 19-vrijstelling van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, die per 1 juli 2008 is vervangen door de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de mogelijkheid van een vrijstelling ex artikel 19 komen te vervallen. Verzoeken die voor 1 juli 2008 zijn ingediend kunnen nog conform de oude wetgeving afgehandeld worden. Nijestee heeft een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 ingediend. Het doorzetten van deze procedure heeft geen invloed op de inhoud van het plan. Het stedenbouwkundig plan is immers bepalend. Bij een onverhoopte vertraging van de bestemmingsplan-procedure kan er alsnog voor worden gekozen de vrijstellingsprocedure door te zetten.

Het bestemmingsplan moet nopen tot verwezenlijking van de bestemming. Burgemeester en wethouders hebben in deze onvoldoende gehandeld inzake haar maatschappelijke belangen.

Reactie: Het bestemmingsplan maakt, zoals gezegd, het stedenbouwkundig plan mogelijk. Het stedenbouwkundig plan heeft een zorgvuldig voorbereidingstraject doorlopen, dat tot een plan heeft geleid waarover overeenstemming bestaat en dat uitvoerbaar is. Ook de buurt is bij de voorbereiding van het plan betrokken (zie de inhoudelijke reactie van

Bewonersvereniging Het Wilde Klubje). Woningcorporatie Nijestee is initiatiefnemer van het plan. Het vervangen van sterk verouderde woningen door nieuwbouw getuigt ons inziens van een visie op de woningvoorraad en betekent gezins dat de maatschappelijke verantwoordelijkheid wordt verzaakt.

De herinrichting van Grunobuurt-Noord is een door ons gewenste ontwikkeling die leidt tot een opwaardering van een verouderd stukje stad.

Het blijft wenselijk de mogelijkheden van "intense laagbouw" te onderzoeken. De huidige Grunobuurt leent zich hier uitstekend voor, en kan tot een goedkopere ontwikkeling leiden.

Reactie: Zoals in onze voorgaande reactie aangegeven, ligt er op dit moment een stedenbouwkundig plan met een breed draagvlak ten grondslag aan het bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat er naar aanleiding van deze opmerking geen aanleiding bestaat om, in de eindfase van het planvormingstraject, opnieuw alternatieven te onderzoeken en het voorliggend plan te wijzigen.

Naar aanleiding van de tweede terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de eerste brief met een viertal punten aangevuld (8 maart 2009).

Ten eerste wordt opgemerkt dat de gemeente bewust de plannen van Gruno m.h. niet in overweging heeft willen nemen. Dit blijkt uit de volgende feiten:

- Nijestee wil geen relatie aangaan met Gruno m.h.;
- er is geen gelegenheid gegeven de plannen van Gruno m.h. te tonen;
- de weigering van de bezwaarschriftencommissie het bezwaar aangaande het hiervoor genoemde punt in behandeling te nemen;
- het niet meenemen van de ingediende zienswijze op het ontwerp-stedenbouwkundig plan;
- in de raadscommissie kreeg Gruno m.h. slechts 3 minuten spreektijd, terwijl Nijestee 45 minuten kreeg om haar plannen toe te lichten.

Reactie: In het kader van de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is herhaalde malen op een open wijze met bewoners en omwonenden gecommuniceerd, waarbij onder andere HWK als vertegenwoordiger van de buurt heeft aangezeten. De relatie tussen Nijestee en Gruno m.h. is in dit kader niet iets dat de gemeente aangaat.

De resultaten van het planvormingstraject zijn uiteindelijk vertaald in het stedenbouwkundig plan dat door de raad is vastgesteld. Deze vaststellingsprocedure heeft langs de daarvoor geëigende weg, op een zorgvuldige wijze, plaatsgevonden. Met de vaststelling is deze procedure afgehandeld en heeft het bestemmingsplan zich te conformeren aan dit plan.

Ten tweede is het stedenbouwkundig plan voor de Grunobuurt gebrekkig tot stand gekomen. De gemeenteraad heeft geen rechtspersoonlijkheid en het plan ontbeert de wettelijke mogelijkheid van beroep.

Reactie: Ten aanzien van de besluitvorming met betrekking tot het stedenbouw-

kundig plan van de Grunobuurt is, zoals in de voorgaande reacties aangegeven, de nodige zorgvuldigheid betracht. Er is een breedgedragen plan ontstaan dat uiteindelijk door de raad is vastgesteld. De bevoegdheden van de raad, en de hierbij te volgen procedurestappen zijn wettelijk vastgelegd.

Ten derde is het bestemmingsplan te volgend aan het stedenbouwkundig plan. Enige flexibiliteit ontbreekt nu. Een nader uit te werken bestemming was beter geweest.

Reactie: Het bestemmingsplan heeft, wat betreft het plan Grunobuurt-Noord, tot doel de overeengekomen, en door de raad vastgestelde, invulling vast te leggen. Het aanbrengen van flexibiliteit in het bestemmingsplan, waar Gruno m.h. op doelt, is dan ook niet nodig, er is immers overeenstemming met de betrokken partijen.
Een "uit te werken bestemming" wordt gebruikelijk op gebieden gelegd, waarvoor nog geen overeenstemming over de detaillering is. Voor Grunobuurt-Noord is deze situatie niet aan de orde. Onzes inziens is het detailleringsniveau van de bestemming voor dit deel van Oud Zuid passend bij de gemaakte afspraken.

Ten vierde is onvoldoende onderzocht of het mogelijk is de bestaande bebouwing van de Grunobuurt op te knappen zoals in o.a. de Gerbrand Bakkerstraat is gebeurd.

Reactie: In het voorbereidingstraject van de planvorming is ook het opwaarderen van de bestaande woningen als variant in beeld geweest. Deze variant heeft het in de afweging van alle verschillende belangen niet gered. Samen met Nijestee is uiteindelijk een breedgedragen en uitvoerbare invulling van Grunobuurt-Noord tot stand gekomen.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen van Gruno m.h., J. G. F. Geerdink en H. Geerdink niet over te nemen.

Samenvatting van de wijzigingen en de ambtshalve wijzigingen.

Wijziging als gevolg van zienswijzen.

De tekst van artikel 15.2.2 sub f wordt vervangen door de volgende tekst: de bouwhoogte binnen de blokken 3, 4, 5 en 6 loopt trapsgewijs op en af in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord dat door de raad is vastgesteld op 19 juli 2006.

Artikel 15.6 wordt aangevuld met een ontheffing van de gebruiksregels om aan de Paterswoldseweg detailhandel tot een brutovloeroppervlak van maximaal 500 m² per bouwblok mogelijk te maken.

Ambtshalve wijzigingen.

De ontwikkelingslocatie Hoornsdiep wordt buiten het bestemmingsplan gelaten. Over

de stedenbouwkundige invulling van dit projectgebied is nog geen volledige overeenstemming tussen de partijen. Te zijner tijd wordt hiervoor een apart projectbestemmingsplan vastgesteld.

De plangrens ter hoogte van Concourslaan 5 wordt enigszins verruimd zodat het gehele gebouwtje binnen de bestemmingsplangrens komt te liggen. In het ontwerpbestemmingsplan liep de grens over het gebouwtje.

Als gevolg van de hiervoor genoemde wijziging worden aan de bestemming Groenvoorzieningen bebouwingsregels ten behoeve van het recreatiegebouw Concourslaan 5 toegevoegd.

Exploitatie.

Voor zover het bestemmingsplan ontwikkelingen "bij recht" mogelijk maakt, zijn deze reeds vergund of zijn hiervoor exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelende partijen gesloten. Deze situatie doet zich onder andere voor in Grunobuurt-Noord. Het opstellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is daarmee niet noodzakelijk, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is (afdeling 6.4 van de Wro (Grondexploitatie), art. 6.12 lid 2a).

Voor de ontwikkeling van het Nelfterrein is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 6.12 lid 4 Wro is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. Het is daarom niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Voorstel.

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

- I. de zienswijzen van ProRail, de bewoners van de Parkweg en Gruno m.h., J. G. F. Geerdink en H. Geerdink niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Oud Zuid vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a. de tekst van artikel 15.2.2 sub f wordt vervangen door de volgende tekst: de bouwhoogte binnen de blokken 3, 4, 5 en 6 loopt trapsgewijs op en af in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord dat door de raad is vastgesteld op 19 juli 2006;
 - b. artikel 15.6 wordt aangevuld met een ontheffing van de gebruiksregels om aan de Paterswoldseweg detailhandel tot een brutovloeroppervlak van maximaal 500 m² per bouwblok mogelijk te maken;
 - c. de ontwikkelingslocatie Hoornsediëp wordt buiten het bestemmingsplan gelaten. Over de stedenbouwkundige invulling van dit projectgebied is nog geen volledige overeenstemming tussen de partijen. Te zijner tijd wordt hiervoor een apart projectbestemmingsplan vastgesteld;

- d. de plangrens ter hoogte van Concourslaan 5 wordt enigszins verruimd zodat het gehele gebouwtje binnen de bestemmingsplangrens komt te liggen. In het ontwerpbestemmingsplan liep de grens over het gebouwtje;
 - e. als gevolg van de vorige wijziging worden aan de bestemming Groenvoorzieningen bebouwingsregels ten behoeve van het recreatiegebouw Concourslaan 5 toegevoegd;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.