

## Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 19-12-2012  
Raadscommissie R&W  
Datum raadscommissie 6-12-2012  
Bijlagen div

Registratienr RO 12.3331497  
Datum B&W besluit 13 november 2012  
Portefeuillehouder De Vries  
Steller Bert v.d. Vorstenbosch  
Telefoon 8102  
E-mail bert.van.de.vorstenbosch@groningen.nl

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt

### Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. zienswijze 2 deels over te nemen, zienswijze 5 over te nemen, zienswijze 6 niet-ontvankelijk te verklaren, en de overige zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Schildersbuurt, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP503Schildersbuur-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van oktober 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet nodig is.



\*3380987\*

### **(Publieks-)samenvatting**

---

Het ontwerp-bestemmingsplan Schildersbuurt heeft ter inzage gelegen en daarop zijn 6 zienswijzen ingediend. Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad nu voor om te besluiten over de zienswijzen en het bestemmingsplan Schildersbuurt gewijzigd vast te stellen.

### **Inleiding**

---

Het bestemmingsplan Schildersbuurt kan, nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen en zienswijzen zijn ingediend en beoordeeld, door uw raad worden vastgesteld.

### **Beoogd resultaat**

---

Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt voor de Schildersbuurt een actueel planologisch kader beschikbaar. Grotendeels gaat het hier om een actualisering van de regelingen in het oude bestemmingsplan Schilderswijk. Maar in het kader van een zorgvuldige omgang met het beschermd stadsgezicht Schildersbuurt zijn de regels voor het toestaan van extra bouwlagen op beeldbepalende panden aangescherpt en zijn de bouwmogelijkheden op achtererven beperkt. De Schildersbuurt is een gaaf voorbeeld van een stadswijk uit het begin van de 20ste eeuw met een goed bewaard gebleven, strakke stedenbouwkundige structuur en architectonisch samenhangende, gevarieerde bebouwing. De woonomgeving is door de zorgvuldige samenhang tussen stedenbouw, architectonische invulling en openbare ruimte van een hoge kwaliteit, mede door de gevarieerde straatbeelden. Het grootste deel van het plangebied heeft daarom de status van beschermd stadsgezicht. Om die reden is er extra bescherming in het plan ingebouwd om verstoring in het uiterlijk van beeldbepalende panden te voorkomen. Dakopbouwen bij beeldbepalende panden kunnen alleen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan en moeten minimaal 3 meter terugliggen van de voorgevel om het straatbeeld niet te verstoren. Indien er sprake is van complexmatig ontworpen beeldbepalende panden (en dat is in een groot deel van het beschermd stadsgezicht het geval) mogen dakopbouwen uitsluitend collectief worden gerealiseerd, teneinde individuele verstoringen tegen te gaan. Daarnaast zijn de bouwgrenzen op achtererven nu grotendeels op de achtergevel van de bestaande bebouwing gelegd. Dit is anders dan in het vorige bestemmingsplan, dat veel meer ruimte gaf voor achtererfbebouwing. In enkele gevallen hebben wij recentelijk omgevingsvergunningen moeten verlenen voor bouwplannen op achtererven die wij eigenlijk niet acceptabel achtten gezien de ligging van achterliggende bebouwing (bijvoorbeeld achter panden aan de A-weg die op korte afstand van kleine achtererven aan de Nieuwe Blekerstraat liggen). In het nieuwe plan roepen wij deze mogelijkheden voor zover nog mogelijk een halt toe.

### **Kader**

---

Het bestemmingsplan is vernieuwd in het kader van de aanpak actualisering verouderde bestemmingsplannen. Daarmee wordt voldaan aan de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven actualiseringsplicht per 1 juli 2013.

### **Argumenten/afwegingen**

---

#### **Zienswijzen**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 juni tot en met 19 juli 2012.

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

1. 7 bewoners van de Nieuwe Blekerstraat en 1 bewoner van de A-weg (betreft bouwmogelijkheden aan de A-weg);
2. een bewoner/eigenaar aan de Westersingel (betreft winkelbestemming Westersingel en gebruik voor wonen van bebouwing binnenterrein);
3. een bewoner/bewoonster van de Melkweg (bebouwing binnenterreinen voor wonen, optopping, teveel jongerenhuisvesting, leefbaarheid en overlast) ;
4. een bewoonster van de H.W. Mesdagstraat (dakopbouwen op voormalige scholen, kantoor- en bedrijfsgebouwen);

5. bewoners van 26 panden aan de Wilhelminakade, Kortestraat, Smalstraat en Friesestraatweg (wijzigingsbevoegdheid naar woonbestemming locatie tuincentrum Friesestraatweg);
6. Stichting Univé Rechtshulp namens bewoners / eigenaren van een pand in de Otto Eerelmanstraat (woonbestemming voormalig belastingkantoor).

### *Ontvankelijkheid*

Zienswijzen 1 tot en met 5 zijn voor het einde van de termijn ontvangen en kunnen dus in beschouwing worden genomen. Zienswijze 6 is na sluiting van de termijn ontvangen en moet daarom buiten beschouwing worden gelaten. Indieners van deze zienswijze stellen dat zij te laat hebben gereageerd omdat zij niet - zoals door ons medegedeeld in onze ontvangstbevestiging van hun eerder ingezonden inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan - op de hoogte waren gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het is juist dat dit - door een interne nalatigheid - niet is gebeurd. Wij hebben daarvoor onze excuses aangeboden. Deze nalatigheid ontslaat indieners evenwel niet van de plicht zelf attent te zijn op de publicaties over de terinzagelegging. Wij kunnen, zo schrijft de Algemene wet bestuursrecht voor, niet anders dan deze zienswijze niet-ontvankelijk verklaren. Overigens zou, indien de zienswijze tijdig zou zijn ingediend, het voorstel zijn om deze niet over te nemen. Dit in lijn met ons standpunt over de genoemde inspraakreactie.

### *Inhoudelijke beoordeling zienswijzen*

Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de bij dit voorstel behorende zienswijzennota. Wij stellen u voor overeenkomstig de zienswijzennota te besluiten, en daarbij

- zienswijze 2 deels over te nemen door voor een vijftal percelen op het binnenterrein in de driehoek Blekerstraat-Westersingel-A-weg uit te zonderen van de woonfunctie maar wel een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor die woonfunctie;
- zienswijze 5 over te nemen en de wijzigingsbevoegdheid naar de woonbestemming uit het bestemmingsplan te schrappen, maar u daarbij het recht voor te behouden om in een nieuw bestemmingsplan een inhoudelijk gelijke regeling op te nemen als in die wijzigingsbevoegdheid;
- zienswijze 6 buiten beschouwing te laten;
- de overige zienswijzen niet over te nemen.

Wij stellen u voor om in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp.

### *Regels*

- artikel 4.4 vervalt (n.a.v. zienswijze 5);
- in artikel 7.1 onder c, in een nieuwe onderverdeling in 1 en 2, wordt de volgende bepaling toegevoegd: "1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', deze functie niet is toegestaan;". Daarbij wordt de bestaande bepaling voorzien van nummer 2 (n.a.v. zienswijze 2);
- in artikel 7.5 wordt, onder vernummering van de subleden b, c en d tot c, d en e, ingevoegd: "b. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';" (n.a.v. zienswijze 2);
- in artikel 7.6 wordt, onder vernummering van de subleden 3 en 4 tot 4 en 5, ingevoegd:
- "3. het bepaalde in lid 7.1 onder c.2 juncto lid 7.5 onder c voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen;" (n.a.v. zienswijze 2);
- in artikel 7.7 wordt "wro-zone-wijzigingsgebied 2" gewijzigd in "wro-zone-wijzigingsgebied".

*Verbeelding*

- De gebiedsaanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 1" (tuincentrum Friesestraatweg) wordt van de verbeelding verwijderd, waarbij de naam van de gebiedsaanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 2" wordt gewijzigd in "wro-zone wijzigingsgebied" (n.a.v. zienswijze 5).
- Op de percelen A-weg 4aa (kadastraal nr. GNG00C09912G0000), A-weg 4-1 (GNG00C09911G0000), A-weg 4-2 (GNG00C12681G0000) en Blekerstraat 12 (GNG00C12569G0000) en kadastraal nummer GNG00C12680G0000 wordt de functieaanduiding "wonen uitgesloten" gelegd (n.a.v. zienswijze 2).

**Ambtshalve wijzigingen**

Wij stellen u voor in het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

*Regels*

In artikel 15.4.3 was abusievelijk een vergunningvrije oppervlakte van 500m<sup>2</sup> opgenomen bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden in gronden waarop de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 ligt. Dit wordt aangepast naar de hier gewenste 100m<sup>2</sup>.

*Verbeelding*

1. Het bouwvlak van A-weg 41 wordt vergroot i.v.m. een onder het vorige bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
2. Het bouwvlak op het achtererf van A-weg 27 wordt gewijzigd waarbij de bouwhoogtes van 4 en 7 meter en de goothoogte van 4 meter worden gewijzigd in bouwhoogtes van 4 en 6 meter, waarbij de goothoogte vervalt, i.v.m. een onder het vorige bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
3. De bouwhoogtes aan de A-weg worden voor de nummers 4, 11, 18, 21 en 22 aan de straatzijde aangepast. Reden is dat de ooit voorgenomen status van beeldbepalende panden hier niet is doorgegaan. De wijzigingen in de hoogtes zijn:
  - a. nr. 4 goothoogte 7m en bouwhoogte 11m vervangen door bouwhoogte 14m;
  - b. nr. 11 goothoogte 11m en bouwhoogte 14m vervangen door bouwhoogte 14m;
  - c. nr. 18 goothoogte 7m en bouwhoogte 11m vervangen door bouwhoogte 14m;
  - d. nr. 21 goothoogte 7m en bouwhoogte 11m vervangen door bouwhoogte 14m, de bouwaanduiding [sba-4] wordt verwijderd;
  - e. nr. 22 nu goothoogte 7m en bouwhoogte 11m vervangen door bouwhoogte 14m, de bouwaanduiding [sba-4] wordt verwijderd.
4. De bouwhoogte op het achtererf van Kraneweg 21 wordt verhoogd van 4m naar 11m i.v.m. een onder het vorige bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

**Maatschappelijk draagvlak/participatie**

---

De wijkraad Schilderswijk is op twee momenten geïnformeerd over de voorbereiding respectievelijk het voorontwerp van het bestemmingsplan. Over het plan is gepubliceerd op de wijkwebsite en in de wijkkrant. Voorts is er een inspraakmogelijkheid geweest op het voorontwerp-bestemmingsplan en een mogelijkheid zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan. Over het algemeen zijn de beperkingen in bouwhoogte en op de achtererven in het beschermd stadsgezicht met instemming ontvangen.

**Financiële consequenties**

---

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een dergelijk plan wordt samen met het

bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

Omdat het bestemmingsplan Schildersbuurt alleen de bestaande situatie regelt en alleen door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het niet nodig dat uw raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

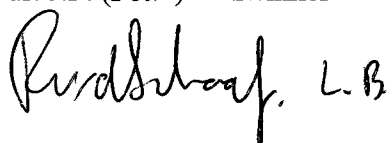
#### **Realisering en evaluatie**

---

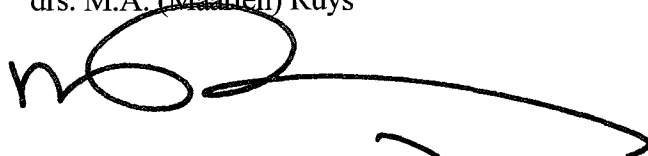
Na vaststelling door uw raad van het plan volgt de tweede terinzagelegging die de mogelijkheid aan indieners van zienswijzen biedt om in beroep te gaan bij de Raad van State. Wordt daarvan geen gebruik gemaakt, dan is het plan aan het einde van de tweede terinzagelegging onherroepelijk.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

Handwritten signature of Peter Rehwinkel, consisting of a stylized 'P' followed by 'Rehwinkel' and the initials 'L.B.' to the right.

de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Handwritten signature of Maarten Ruys, featuring a large, circular initial 'M' followed by a long horizontal stroke.