

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1908476

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

Groningen,

Aan de raad,

Aanleiding.

Op 29 oktober 2008 heeft uw raad het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk vastgesteld. Tevens heeft u een amendement aangenomen, dat ten doel had om bij de woonschepen in het Oosterhamrikkanaal aanmerkelijk grotere tuinen dan 20 m² en bergingen op de oever toe te staan.

Het amendement leidde tot een juridisch en beleidsmatig onduidelijke situatie. Dit werd veroorzaakt doordat het amendement een wijziging in de voorschriften van het bestemmingsplan veroorzaakte, zodat de nieuwe voorschriften niet meer strookte, met de ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierdoor werd een onthouding van goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten verwacht. Om deze reden heeft de raad op 17 december 2008 besloten tot intrekking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Het college kreeg de opdracht een nieuw voorstel voor te leggen na overleg met belanghebbenden.

Er heeft een aantal malen politiek en ambtelijk overleg plaatsgevonden met de woonschipbewoners. Getracht is tot een overeenstemming te komen over de grootte van de door hen in gebruik te nemen tuin en het hebben van een berging in de tuin of in de nieuw te bouwen woningen, nabij de woonschepen, aan de overkant van de weg. Het een en ander in overeenstemming met de gedachten hierover in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater in voorbereiding.

Ook heeft overleg plaatsgevonden met woningcorporatie Nijestee, die heeft aangegeven ter plaatse circa 500 woningen te willen bouwen (zie bijlage). Nijestee is daardoor belanghebbende bij een goede woonkwaliteit en kan tevens fungeren als mogelijke aanbieder van bergingsruimte voor woonschipbewoners in de geprojecteerde nieuwbouw. Nijestee heeft medewerking toegezegd, mits de toekomstige situatie overeenkomstig hetgeen beschreven is in de visie voor het Oosterhamriktracé wordt gerealiseerd.

Het maximaal haalbare resultaat, waarbij het college zoveel mogelijk mee is gegaan met de wens van de woonschipbewoners om met name een berging te kunnen plaatsen in hun tuinen, heeft helaas niet geleid tot overeenstemming. Het college meent met het onderstaande voorstel u het meest haalbare resultaat te kunnen presenteren.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt voorgesteld bij woonschepen tussen de Zaagmulders- en de Oliemuldersbrug het volgende toe te staan:

- tuinen met een breedte ter grootte van één derde van de ligplaats van het naastliggend woonschip en een diepte van in principe 7 meter, waardoor tuinen mogelijk zijn variërend van plm. 45 m² tot plm. 105 m²; dit levert voor een binnenstedelijke situatie forse tuinen op;
- bergingen van 2 meter bij 2 meter en met een hoogte van 3 meter in de tuinen en tevens bergingen in de geprojecteerde nieuwbouw.

Eén en ander zal worden vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

Het plan is nu gereed voor vaststelling. Waar nodig is een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder verleend. De procedure met betrekking tot hogere milieuwaarden is inmiddels doorlopen.

Het bestemmingsplan is, evenals dat reeds was gebeurd ten behoeven van de definitieve vaststelling ervan in oktober 2008, op grond van artikel 23 van de WRO met ingang van 19 juni 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen en 1 mondelinge zienswijze ingediend.

Achtergrond.

Het plangebied wordt begrensd door het Wielewaalplein in het westen, het Oosterhamrikkanaal in het noorden, het Van Starckenborghkanaal in het oosten en door de Asterstraat, de Pioenstraat, de Kraanvogelstraat, de Oliemuldersweg en de Vinkenstraat in het zuiden.

Ter plaatse van voormalige bedrijfsbebouwing langs de waterrand van het Oosterhamrikkanaal en het Van Starckenborghkanaal zal binnenkort woningbouw, al dan niet boven of afgewisseld met bebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid, gezondheidszorg of kleine kantoren, worden gerealiseerd op grond van het voorliggend bestemmingsplan. Voorts kan de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Vinkenstraat samen met de Oosterhamrikkade Zuidzijde worden vervangen door nieuwe gesloten bouwblokken.

Aan het Oosterhamrikkanaal is een aangenaam woon- en verblijfsklimaat voor zowel woonschipbewoners als de toekomstige bewoners en gebruikers van de nieuwe panden aan het kanaal van belang. Het gebied wordt omgevormd van een verlaten bedrijvengebied tot een mooie wijkrand met kwalitatief hoogwaardige bebouwing en een groene oever met nieuwe straatwanden en nieuwe functies. Door de verbetering van de kanaalzone wordt de barrière tussen de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk geslecht en gaan de "gezichten" van de beide wijken naar elkaar toestaan. Doorsteekjes in de nieuwbouw maken contact tussen wijk en water mogelijk. Het water van de kanalen wordt als aantrekkelijk centraal element meer betrokken worden bij de omgeving.

Aan de oostzijde tussen de Struisvogelstraat en het Van Starckenborghkanaal blijft een strook met voornamelijk bedrijfsbebouwing bestaan en verrijst aan het water van het Van Starckenborghkanaal een nieuw woonbuurtje.

Het plangebied maakt deel uit van de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé (2004) die door de raad is vastgesteld. Hierin wordt gestreefd naar een openbaar toegankelijke boulevard voor passanten vanaf de noordoostelijke wijken. Het plan is voorts gebaseerd op het wijkvernieuwingsplan en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Tot slot wordt met het voorliggend bestemmingsplan aangesloten op de regeling in het ontwerpbestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV).

Zienswijzen.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door of namens:

1. de heer E. Oostinga, Oosterhamrikkade 1041, en de heer J. Belgraver, Oosterhamrikkade 1021, 9713 KA Groningen, mede namens 12 andere woonschipbewoners van het Oosterhamrikkanaal;
2. de heer J. Doesburg (mondeling) en de heer J. Doesburg en de heer R. Doesburg namens Autoverhuur Doesburg (schriftelijk), Oosterhamrikkade 109, 9713 KC Groningen;
3. de heer J. Bolt van De Vries & Doornbos advocaten & belastingkundige, namens de heer A. van Zanten van Boekbinderij Arnold van Zanten, Oosterhamrikkade ZZ 111-113, 9713 KC Groningen.

De schriftelijke zienswijzen en een verslag van de mondelinge zienswijze zijn integraal opgenomen in de bijlage bij dit voorstel. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Zienswijze van Oostinga en Belgraver c.s. mede namens 12 andere woonschipbewoners.

Zienswijze: tuinen en schuurtjes bij woonschepen aan de Oosterhamrikkade.

De woonschipbewoners waren zeer verheugd dat de inspraakreactie heeft geleid tot het toestaan van tuintjes van 20 m², alsmede vlonders e.d. voor de woonschipbewoners. Echter, zij vinden dat tuinen bij de woonschepen groter moeten zijn en dat tevens schuurtjes moeten worden toegestaan.

Het vigerend bestemmingsplan is de UVOV (Uniforme voorschriften openbaar vaarwater) waar schuurtjes bij vrijstelling mogelijk werden gemaakt. De gemeente heeft door jarenlang gedoogbeleid impliciet rechten verleend en gaat voorbij aan een lange voorgeschiedenis met betrekking van legalisatie van walgebruik. Dit is ook het uitgangspunt voor het ontwerp-Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV), waarin Oosterhamrikkanaal Zuidzijde niet is opgenomen. Het belang van de openbaarheid en nieuwbouwplannen zijn geen rechtvaardiging voor rechtsongelijkheid.

Gemeentelijke reactie.

Belangenafweging.

Na afweging van de belangen van Nijestee/toekomstige bewoners en gebruikers, het stedelijk en wijkbelang en het belang van woonschipbewoners, met inachtneming van de situatie ter plaatse (zie hierna), wordt in deze versie van het bestemmingsplan voorgesteld de omvang van de toegestane tuinen te verruimen naar een tuinbreedte van eenderde van de ligplaats van het woonschip (zie voor de berekening paragraaf 6.3.1) en een diepte van 7 meter (artikel 9). Dit resulteert in tuinen variërend van plm. 45 m² tot plm. 105 m² voor de schepen tussen de Zaagmulders- en Oliemuldersbrug. Deze omvang is fors, zeker voor een stadstuin. Voor een tweetal schepen ten oosten van de Oliemuldersbrug is de oppervlakte geringer door de smalle oever.

Voor deze omvang is gekozen om de volgende redenen. Uitgegaan is van een maximale tuin voor woonschipbewoners na de hiervoor vermelde belangenafweging. Voor een diepte van 7 meter wordt gekozen om vanaf de kant van de weg (inclusief stoep) 3 meter als openbaar groen te behouden; het minimum van 3 meter is vereist. De diepte van de groene oever is ter plaatse overwegend 10 tot 11 meter.

Bij deze keuze resteert tussen de toegestane tuinen de minimaal noodzakelijke openbare buitenruimte ten behoeve van de huurders van de geprojecteerde woningen aan Oosterhamrikkade Zuidzijde en ten behoeve van passanten op deze route. Deze ruimte is voorts nodig: omdat het gebied deel uitmaakt van de nieuwe radiaal naar de binnenstad; voor het zonder barrières naar elkaar toewenden van de voorzijden van de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk; voor het betrekken van beide wijken op het water: de zichtrelatie op het water wordt hersteld; voor de omvorming van het gebied langs het Oosterhamrikkanaal tot een route met een boulevardachtige uitstraling met nieuwe straatwanden en nieuwe functies. Bij veel elementen van deze kwaliteitsslag zijn ook de woonschipbewoners gebaat.

In de tuinen zijn schuurtjes van 2x2 meter toegestaan, bijvoorbeeld als fietsenberging. Een grotere berging op de oever is ongewenst, gezien het belang van de oever voor (toekomstig) omwonenden en de kwaliteitsverbetering van de wijkrand/stadsstructuur. Voor extra bergingruimte zijn naast de toegestane schuurtjes op de oever bergingen ten behoeve van woonschepen in de geprojecteerde nieuwbouw aan de Oosterhamrikkade toegestaan.

Realisering van de gewenste situatie.

De hiervoor beschreven planologische regeling op de groene oever van Oosterhamrikkade Zuidzijde wordt gerealiseerd door middel van een bruikleenovereenkomst. Een dergelijke overeenkomst heeft te maken met het feit dat oevers, zoals de Oosterhamrikkade, eigendom zijn van de gemeente, wat ook onder meer blijkt uit de kadastrale gegevens. Vanwege het gemeentelijk eigendom is verkrijgende verjaring niet aan de orde.

Juridische regelingen.

Planologische regelingen voor gebruik van de oever bij woonschepen zijn te vinden in het ontwerp-Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV) en de Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater (UVOV).

In het BOV zijn niet voor alle woonschipbewoners tuinen en/of schuurtjes toegestaan. Waar tuinen wel zijn toegestaan verschilt de omvang. Dit hangt samen met de situatie ter plaatse, zoals het beleidsmatige belang van de betreffende oever voor de stad en de feitelijk beschikbare diepte van de oever, bijvoorbeeld in relatie tot de aanwezigheid van bomen en/of een fietspad. De oppervlakte van de tuinen bij woonschepen langs het Noordwillemskanaal is bijvoorbeeld 24 m² tot 46 m². Rechtsgelijkheid is uitsluitend relevant indien het gaat om gelijke situaties; dat is hier niet aan de orde.

In de UVOV (1997) worden geen tuinen geregeld. Op grond van de UVOV konden burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het bouwen van 1 schuurtje per woonschip; er bestond op dit punt dus geen direct recht. De tot en met 29 mei 1996 opgerichte schuurtjes konden, planologisch gezien, onder het overgangsrecht tijdelijk blijven bestaan. Echter, overgangsrecht verschaft geen bouwvergunningvervangende titel. In alle gevallen dient te zijn voldaan aan het bepaalde in of krachtens de Woningwet.

Gedogen.

Tot voor kort werd door de gemeente gesteld dat voor de hele stad zou worden bekeken of en zo ja, waar en in welke vorm, een formele bruikleenovereenkomst met woonschipbewoners zou kunnen worden opgesteld. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het voortdurend duidelijk is geweest, dat privaat gebruik niet in alle gevallen/in elke vorm of omvang als wenselijk werd gezien. Wel is de afgelopen jaren bouwvergunning afgegeven voor een aantal schuurtjes. Aan het Oosterhamrikkanaal bevindt zich d.d. april 2009 op de oever één schuurtje met een (permanente) bouwvergunning (Oosterhamrikkade 1029) en op nummer 1021 een schuurtje met een tijdelijke bouwvergunning (tot medio 2011). Met het – door middel van een bruikleenovereenkomst – formeel in gebruik geven van delen van de oever in de stad is eind 2008 een begin gemaakt (voor de Wilhelminakade en de Hofstede de Grootkade).

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond voor zover het gaat om het vergroten van de toegestane tuinen naar een breedte van eenderde van de ligplaats van het woonschip en een diepte van maximaal 7 meter met een minimum afstand van 3 meter tot de rand van de weg (inclusief stoep), het toestaan van schuurtjes met een oppervlak van 2x2 meter ter aanvulling op de regeling dat er een mogelijkheid is voor inpandige bergingen in de bouwblokken aan de Oosterhamrikkade, en het opnemen van een regeling dat twee schuurtjes - aan de Oosterhamrikkade 1021 en 1029 - opgericht met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet onder het overgangsrecht kunnen blijven bestaan; voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze: onderbouwing beleid oever.

Het beleid ten aanzien van de oever wordt onvoldoende onderbouwd. De huidige regelgeving van schuurtjes, de UVOV van 1997, wordt wat betreft het gebruik van de groene oever door woonschipbewoners in het bestemmingsplan verzwegen; hierin was vrijstelling voor het bouwen van schuurtjes mogelijk.

Gemeentelijke reactie.

Op meerdere plekken in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven wat het beleid is ten aanzien van de oever. Wij zijn het ermee eens dat dit voor de woonschipbewoners te weinig expliciet is. Om deze reden is in de voorliggende versie van het plan in paragraaf 4.2.4 het beleid ten aanzien van de oever, zoals hiervoor beschreven, opgenomen. De woonschepen ter plaatse van Oosterhamrikkade 1021 en 1029, gelegen buiten het plangebied, zijn ter verduidelijking op de plankaart ingetekend; dit heeft echter geen juridische betekenis. De huidige regelgeving van schuurtjes, de UVOV van 1997, is inderdaad abusievelijk niet vermeld en daarom alsnog opgenomen (paragraaf 6.2).

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond.

Overige zienswijzen.

Voor overige zienswijzen wordt verwezen naar de punten genoemd in de inspraakreactie waarin is vermeld dat de woonschipbewoners van mening zijn, dat de nieuwbouw aan het Oosterhamrikkanaal geluid-, schaduw-, privacy-, wind- en parkeeroverlast zal veroorzaken.

Gemeentelijke reactie.

De gemeente heeft in het inspraakverslag hierop samengevat als volgt gereageerd: Schaduwoverlast blijft beperkt, zeker gezien het feit dat op dit moment ook tot 15 meter hoog mag worden gebouwd (zie ook het zonnediagram in het inspraakverslag), geluid-, privacy-, wind- en parkeeroverlast zullen zich niet of nauwelijks voordoen. Concreet:

- De maximaal toegestane hoogte bij recht op grond van het voorliggend plan is over het algemeen 14 meter; het vigerend plan staat 15 meter toe. Wat dat betreft, betekent het plan geen verslechtering.
Uit het bezonningsdiagram dat bij dit inspraakverslag is gevoegd, blijkt dat de schaduw van de hoogte-accenten door de beperkte omvang in beperkte mate meer schaduw opleveren dan op dit moment het geval is. Doordat de schaduw in de loop van de dag steeds op andere gebieden valt, is de zonlichtvermindering van de bouwblokken op de woonschepen acceptabel. Dit mede in het licht van de reeds bestaande (deels monumentale) kastanjabomen, die hier blijven staan.
- De afstand van de rooilijn tot aan de boten blijft voor het overgrote deel van de woonboten gehandhaafd op circa 20 meter. Dit is een ruime maat, gezien de binnenstedelijke situatie.
- Wat betreft aantasting van de privacy door inkijk van overhangende balkons: vanuit overhangende balkons is het niet mogelijk bij de ramen van de woonschipbewoners naar binnen te kijken. Voorts is hier geen sprake van nieuwbouw op een tot nu toe open plek: het gaat om vervangende nieuwbouw.
- Het parkeren voor de nieuwbouw wordt op eigen terrein binnen de nieuwe te bouwen blokken opgelost.
- Toename van geluidsoverlast door de bouw zal rekenkundig hooguit een effect van 0,1 tot enkele tienden van dB's geven. In de praktijk zal dit niet tot nauwelijks waarneembaar zijn.
- Gezien de overheersende westelijke wind en de richting van het kanaal (zuidwest-noordoost) en gezien de reeds aanwezige bestaande bebouwing, die wordt vervangen, is windhinder ten gevolge van de nieuwbouw niet aannemelijk.

Conclusie: Wij achten deze zienswijze ongegrond.

2. Zienswijze Doesburg (zie mondelinge zienswijze van J. Doesburg, bijgestaan door zijn architect A. Visser, d.d. 15 juni 2008 en de schriftelijke zienswijze van J. Doesburg en R. Doesburg namens Autoverhuur Doesburg d.d. 24 juni 2008).

Zienswijze: ruimtelijke en functionele eisen.

Het bebouwingspercentage is 80% met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter en maximaal 2 bouwlagen. Gewenst is 100% bebouwing over 2 bouwlagen. De tweede bouwlaag/eerste verdieping moet gebruikt kunnen worden voor kantoren en (deels) voor het inrijden van auto's tot 4,5 meter hoogte. In de tot wonen en werken bestemde ontwikkelingsgebieden langs het Oosterhamrikkanaal is een parkeerdek als oplossing gekozen. Gewenst is vrijheid in een later stadium te kunnen kiezen uit een parkeeroplossing.

Gemeentelijke reactie.

Wij zijn het met Doesburg eens, dat bij recht meer bebouwingsmogelijkheden kunnen worden toegestaan, namelijk een bebouwingspercentage van 100% en een hoogte van 8 meter. De plankaart is aangepast. Ook na wijziging moet inpassing van het bedrijf mogelijk zijn (lid 6.8.1 onder 1). Daarom is de wijzigingsbevoegdheid als volgt verruimd: het bedrijf wordt expliciet in de wijzigingsbevoegdheid vermeld; het bedrijf mag over de hele begane grond ter plaatse van het perceel met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-autoverhuur" worden uitgeoefend; op de eerste verdieping zijn op het perceel kantoren toegestaan; voor het bedrijf is er de mogelijkheid voor het inrijden van auto's tot 4,5 meter hoogte.

Er is vrijheid in het kiezen van de parkeeroplossing binnen de beschreven mogelijkheden (ondergronds, halfverdiept tot 1,20 meter hoogte en onder een parkeerdek op de begane grond). De parkeeroplossing zoals bedoeld in de bestemming Wonen is na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegestaan (zie ook hierna onder Overige wijzigingen).

Conclusie: Wij achten de zienswijze inzake de wens de bebouwings- en functionele eisen te verruimen gegrond.

Zienswijze: bedrijf met de diverse bijbehorende activiteiten in de bedrijvenlijst zetten.

Verzocht wordt het autoverhuurbedrijf c.a. toe te voegen aan de lijst positief bestemde bedrijven en dit specifiek te vermelden op de plankaart en in de voorschriften inclusief de diverse activiteiten van de bedrijfsvoering.

Gemeentelijke reactie.

Het bedrijf is reeds positief bestemd en specifiek vermeld in lid 6.1.1, en bovendien specifiek aangegeven op de plankaart. De diverse activiteiten van de bedrijfsvoering vallen onder de additionele voorzieningen en behoeven daarom niet apart te worden vermeld.

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze: de wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid leidt tot vertraging. De ontwikkeling van het perceel is nu afhankelijk van de naastgelegen percelen. Gewenst is gelijkstelling met de

ontwikkelingsblokken langs de Oosterhamrikkade.

Gemeentelijke reactie.

Het gebied met wijzigingsbevoegdheid 1 waartoe de grond van Autoverhuur Doesburg behoort, is momenteel in handen van autobedrijf Doesburg en Boekbinderij van Zanten. De bestaande situatie is beschermd door middel van een positieve bestemming en kan derhalve blijven bestaan. Een gelijkstelling met de ontwikkelingsblokken langs de Oosterhamrikkade is op dit moment onmogelijk, omdat het gebied - dat in eigendom is van Van Zanten en Van Doesburg - als het de bestemming Wonen krijgt, als één geheel moet worden ontwikkeld, dat wil zeggen inclusief de parkeeroplossing voor alle functies in het gebied en inclusief de ontsluiting. Deze aspecten zijn, gezien de eigendomssituatie en gezien het publieke karakter van de ontsluiting, op dit moment zonder wijzigingsbevoegdheid niet gewaarborgd. Daarom is de huidige situatie vastgelegd en blijft de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd.

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond.

3. Zienswijze namens A. van Zanten.

Zienswijze: de bovenwoning is geen dienstwoning.

Het perceel van Van Zanten betreft een zelfstandige bovenwoning, geen dienstwoning. De definitie van dienstwoning ontbreekt bovendien. Er is geen verschil met het plandeel Paradijsvogel-/Struisvogelstraat. Door de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte komen privacy en lichtinval van de gebruikers van de bovenwoning in gevaar.

Gemeentelijke reactie.

Op grond van het vigerend en het voorliggend plan is de bedoelde woning een bedrijfswoning. Ter verduidelijking is de definitie van bedrijfswoning in artikel 1 toegevoegd. Echter, Van Zanten heeft gelijk dat er een bouwvergunning is gegeven voor het hebben van een woning. Om deze reden is in de voorliggende versie van het plan de woning op het perceel van Van Zanten als "woning" in plaats van bedrijfswoning aangemerkt (plankaart en lid 6.1.1).

Het verschil met het gebiedje tussen Paradijsvogelstraat en Struisvogelstraat is, dat daar een geleidelijke ontwikkeling wordt voorzien, waarbij het gebied van kleur kan verschieten naar wonen, wanneer de eigenaren dat willen (uiteraard binnen de kaders van dit plan). Voor het gebied Oosterhamrikkade Zuidzijde is daarentegen een actieve transformatie naar wonen voorzien, waarbij het gebied wordt opgewaardeerd naar een nieuwe stedelijke rand en waarin de nieuwe bebouwing een belangrijke rol speelt ter begeleiding van de nieuwe stedelijke radiaal. Voor de bestaande bedrijven aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde wordt de bestaande situatie beschermd.

De in het voorliggend bestemmingsplan voorgestelde bouwhoogte op de naastgelegen percelen is op dit moment vergelijkbaar met het vigerend plan; juridisch verandert de bouwhoogte in de omgeving door het plan niet.

Conclusie: Wij achten de zienswijze gegrond voor zover de woning van Van Zanten in het bestemmingsplan wordt aangewezen als "woning" en voor het overige ongegrond.

Zienswijze: groothandel wordt uitgesloten.

Het bestemmingsplan beperkt de uitbreidingsmogelijkheden van Van Zanten. Het

bedrijf valt onder boekbinderijen (lid 6.1.1 onder a). Echter, voorbij wordt gegaan aan het feit dat de activiteiten van cliënt steeds meer verschuiven naar een groothandel in papier(waren). Groothandel wordt uitgesloten. Het is de vraag of de groothandel als additionele voorziening kan worden aangemerkt. Niet duidelijk is welke categorie van toepassing is.

Gemeentelijke reactie.

Om de boekbinderij niet te beperken in haar verschuivende activiteiten is tevens ter plaatse van het bedrijf groothandel in papier(waren) toegestaan. Lid 6.1.1 is aangevuld. De maximale categorie is 2 conform het vigerend plan, waarin handel en lichte industrie is toegestaan. Mochten de groothandelsactiviteiten verder toenemen dan zal moeten worden bekeken of aanvullende milieu- en technisch-bouwkundige eisen noodzakelijk zijn, mede gezien de op het perceel aanwezige woning.

Conclusie: Wij achten de zienswijze wat betreft de wens de groothandel expliciet te noemen gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze: de wijzigingsbevoegdheid.

Van Zanten mocht er vanuit gaan dat zijn bedrijf op deze locatie kan blijven gevestigd. Echter, voorgesteld wordt om een wijzigingsbevoegdheid op de percelen te leggen welke voorziet in de mogelijke realisatie van woningbouw. De gemeente maakt nu inbreuk op het rechtszekerheidsbeginsel door het huidige gebruik weer positief te bestemmen en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Een wijzigingsbevoegdheid biedt geen zekerheid. De planologische onderbouwing voor een mogelijke verbindingsweg op het perceel van cliënt (zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid) ontbreekt. Door de voorwaarde dat de verbindingsweg op het perceel van cliënt wordt gesitueerd, is hijzelf niet in de gelegenheid om het terrein als woongebied te ontwikkelen.

Gemeentelijke reactie.

Terecht wordt opgemerkt dat het huidige gebruik positief is bestemd. Het bestemmingsplan biedt aan de heer Van Zanten de zekerheid dat het huidige gebruik desgewenst kan worden gecontinueerd. Dit betekent dat er geen sprake is van aantasting van rechten en dat er geen reden is voor onzekerheid als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid. De bestemming Gemengd blijft gelden voor het perceel. Op het perceel is namelijk geen aanwijzing ex artikel 13.1 WRO gelegd, zodat ook eventuele onteigening niet aan de orde is.

De objectieve begrenzing in de wijzigingsbevoegdheid geeft de kaders aan die de raad aan burgemeester en wethouders stelt voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Eén van de voorwaarden is het aanleggen van een weg. Doel daarvan is (gefaseerd) afgeronde bouwblokken met daartussen straten te creëren, zodat er onder meer een stedenbouwkundige verbinding komt tussen Oosterparkwijk en Oosterhamrikkanaal en tussen Oosterparkwijk en Korrewegwijk. Een en ander is uitvoerig gemotiveerd in het bestemmingsplan. Namens Van Zanten wordt gesteld dat door de verbindingsweg als voorwaarde op te nemen hem de gelegenheid wordt ontnomen om het perceel zelf als woongebied te ontwikkelen.

Echter, de wijzigingsbevoegdheid heeft niet ten doel nieuwe rechten te creëren, maar maakt uitsluitend met een eenvoudiger procedure dan bestemmingsplanherziening een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk binnen tevoren vastgestelde kaders.

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond.

Overige wijzigingen.

Op grond van voortschrijdend inzicht of een gewijzigde situatie zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

- Verduidelijkt is dat oevers, taluds en groenvoorzieningen openbaar moeten zijn met uitzondering van de gronden die voor tuinen/schuurtjes van woonschip-bewoners zijn aangewezen (lid 9.1.1).
- In verband met de aankoop van Pioenstraat 186: de hele Alfa-Laval locatie was met uitzondering van een perceel aan de Pioenstraat 186 in eigendom van de gemeente Groningen. De Alfa-Laval locatie had in de tervisieversie van het bestemmingsplan de bestemming Wonen (uit te werken) gekregen met uitzondering van het hiervoor bedoelde perceel, dat de bestemming Gemengd had gekregen om het bestaande bedrijf te beschermen. Inmiddels heeft de gemeente het perceel gekocht. De hele Alfa-Laval locatie is nu in eigendom van de gemeente Groningen. In verband daarmee is aansluitend op het omliggend gebied aan het betreffende perceel de bestemming "Wonen (uit te werken)" gegeven in plaats van de bestemming Gemengd (plankaart) en is lid 6.8.1 onder 2 - oud -, c.q. de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Gemengd naar de bestemming Wonen (uit te werken) voor dit gebied geschrapt.
- Wat betreft Oosterhamrikkade 101: de aanwijzing ten aanzien van de gronden met de bestemming Wonen op de locatie Oosterhamrikkade 101 waar een forceerbedrijf is gevestigd, inhoudende dat deze in de naaste toekomst voor verwerkelijking in aanmerking komen, is geschrapt (was: lid 9.10; plankkaart). Op deze plek was de bestemming Wonen met een ontsluitingsweg gelegd; ook deze zijn geschrapt. Het perceel heeft in de voorliggende versie van het plan de bestemming Gemengd gekregen (plankaart), met daarbij een wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht (lid 6.8.1 onder 2 - nieuw). De reden is, dat de afzonderlijke blokken aan de Oosterhamrikkade gefaseerd zullen worden gerealiseerd, zodat er voldoende andere bouwmogelijkheden in het gebied aanwezig zijn. Het bedrijf kan zijn activiteiten continueren. Mocht in de toekomst de locatie aan de gemeente worden aangeboden, dan kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid met uitwerkingsplicht alsnog een woongebied en een ontsluiting worden gecreëerd. Nu de bestemming vooralsnog Gemengd blijft, is het naastgelegen differentiatievlak ter plaatse van Oosterhamrikkade 103 in de bestemming Wonen verruimd.
- In verband met de gewijzigde status van de woning van Van Zanten (aanvankelijk als dienstwoning gekwalificeerd) zijn de voorschriften in de bestemming Gemengd zodanig aangepast dat ter plaatse van de aanduiding "wonen" maximaal 1 woning is toegestaan (lid 6.1.1), maar is een vrijstelling met referentiekader opgenomen voor het realiseren van meer woningen in het gebied tussen Kraanvogel- en Paradijsvogelstraat (lid 6.6.3). Om een goed woonklimaat te realiseren is in de bestemming Gemengd in de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat woningen uitsluitend zijn toegestaan mits verenigbaar met nabijgelegen bedrijfsactiviteiten. In dit lid is onder a tevens de verwijzing verbeterd.
- Ter plaatse van de bestemming Gemengd met Wijzigingsbevoegdheid 1 is op de plankkaart duidelijker het onderscheid aangegeven tussen de perceels- en de differentiatiegrenzen; op het deel dat niet in eigendom is van Van Zanten en

Doesburg is expliciet het bebouwingspercentage 0% gelegd. De bijbehorende wijzigingsbevoegdheid met uitwerkingsplicht (lid 6.8.1 onder 1) is vereenvoudigd en verduidelijkt: aangegeven is dat bij wijziging naar Wonen tevens een uitwerkingsplicht mogelijk is in plaats dat dat in twee stappen gebeurt (een juridisch-technische aanpassing); de eis inzake het bebouwingspercentage is geschrapt; de ruimtelijke en functionele invulling overeenkomstig de bestemming Wonen is directer aangegeven.

- Hoogte-accent 1 is iets verschoven (plankaart) en het toegestane oppervlak per bouwlaag is verruimd van 500 naar 550 m² om een betere woningplattegrond te verkrijgen. Voorts is de regeling voor hoogte-accenten verduidelijkt (lid 9.2.2).
- Langs het Oosterhamrikkanaal is de aanduiding Menggebied verruimd nu uit studies inzake de Intense laagbouw blijkt dat het goed is om in wijken bedrijven, kantoren en instellingen op de begane grond mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Gemengd is overeenkomstig aangepast.
- Ten behoeve van de bestemming Wonen en de wijzigingsbevoegdheid naar wonen zijn de parkeeroplossing/de bebouwingmogelijkheden ter plaatse van de aanduiding "parkeerdek" verruimd en verduidelijkt. De verwijzing in lid 6.6.3 onder a is verbeterd.
- De voorwaarden voor het verlenen van een aanlegvergunning in verband met de archeologische verwachtingswaarde zijn verruimd in de bestemmingen Gemengd, Verkeer en Wonen, zodat het realiseren van de bestemming niet onmogelijk wordt indien archeologische waarden worden verstoord (de leden 6.5.3, 8.4.3 en 9.5.3).
- Het overgangsrecht is verduidelijkt om misverstand uit te sluiten in die zin dat expliciet is aangegeven dat bouwwerken die niet met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet zijn gebouwd, uitgesloten zijn van het overgangsrecht (artikel 12).
- De vermelding dat via de PC per adres/bestemmingsvlak de voorschriften worden getoond, is voor dit plan onjuist en derhalve geschrapt (juridische toelichting). In verband met gewijzigd Welstandsbeleid en in verband met het beleid geen welstandsparagraaf meer op te nemen in bestemmingsplannen is paragraaf 4.5 van de plantoelichting inclusief de bijbehorende bijlage geschrapt. Het welstandsbeleid zal nu nog uitsluitend in het kader van de Welstandsnota worden geregeld.
- In verband met provinciaal beleid zijn reclamemasten hoger dan 6 meter uitgesloten.

Voorts is de toelichting overeenkomstig de in dit voorstel genoemde wijzigingen aangepast en zijn er enkele tekstuele en redactionele, niet-inhoudelijke wijzigingen aangebracht.

Economische uitvoerbaarheid.

De infrastructuur, die direct gelegen is aan de ontwikkellocaties 1 t/m 5, is meegenomen in het financiële overzicht van de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé. Deze kosten zijn hierin gedekt en zijn daarom niet meegenomen in deze paragraaf.

In de ontwikkelingsvisie "De radiaal wakker gekust" is een deel van het gebied, de locaties 1, 2 en 4, meegenomen in de gezamenlijke grondexploitatie van de gemeente Groningen met woningcorporatie Nijestee. In de grondexploitatie is de haalbaarheid van deze locaties aangetoond. Met Nijestee zijn afspraken gemaakt over wie wat ontwikkelt en wat de financiële gevolgen zijn. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de

integrale grondexploitatie. Per ontwikkellocatie zal de economische uitvoerbaarheid aangegeven worden voor zover het gronden zijn van de gemeente Groningen. Langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg heeft de gemeente twee gebieden in bezit met een oppervlakte van ruim 6.200 m². Het doel is om hier een mix van grondgebonden woningen en appartementen te realiseren. Een sluitende grondexploitatie is mogelijk bij 22 grondgebonden woningen en 76 appartementen. De Alfa-Laval locatie, is geheel in eigendom van de gemeente Groningen. Om een verantwoorde grondexploitatie mogelijk te maken, is inzet van eigen middelen onontbeerlijk. In de berekening wordt ingezet op 50% dekking van de bodemsanering uit ISV-bodem. Daarnaast worden middelen uit ISV-bouwlocaties ter grootte van ongeveer € 2 miljoen ingezet. Met inachtneming van vorengenoemde uitgangspunten en inzet van interne middelen is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

Juridische aspecten.

In het plangebied vigeren momenteel 6 (bestemmings)plannen en een aantal aanvullende en uniforme voorschriften (zie paragraaf 6.2).

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen, alsmede de overige wijzigingen over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk conform dit voorstel gewijzigd vast te stellen

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.