

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1662778

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk"

Groningen,

Aan de raad,

Aanleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk" ligt aan de noord- en noordostrand van de Oosterparkwijk langs het Oosterhamrikkanaal en het Van Starckenborghkanaal.

Hier liggen enkele stroken met voormalige bedrijfsbebouwing. Veel bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar verder buiten het stadscentrum gelegen industrieterreinen. Hierdoor zijn langs de waterrand ter plaatse locaties vrijgekomen, die ideaal zijn voor woningbouw, al dan niet boven of afgewisseld met bebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid, gezondheidszorg of kleine kantoren.

Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Het is op grond van dit bestemmingsplan onder meer toegestaan dat de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Vinkenstraat samen met de Oosterhamrikkade Zuidzijde wordt vervangen door nieuwe gesloten bouwblokken. Waar nodig is een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder verleend ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het water van de kanalen kan als aantrekkelijk centraal element meer betrokken worden bij de omgeving.

Het bestemmingsplan is 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. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Achtergrond

Het plangebied betreft aan het Oosterhamrikkanaal (veelal voormalige) bedrijfsbebouwing, die wordt "omarmd" door dertiger jaren woonbebouwing. Het gebied vormt hier de achterkant van de wijk. Door qua ruimtelijke invulling aan te sluiten bij de gesloten bouwblokstructuur, die de Oosterparkwijk kenmerkt, en door het plan-gebied meer te relateren aan de bestaande woonwijk, wordt de stedenbouwkundige structuur van de Oosterparkwijk als totaal versterkt. Aan de oostzijde tussen de Struisvogelstraat en het Van Starckenborghkanaal blijft een strook met voornamelijk bedrijfsbebouwing bestaan en verrijst aan het water een nieuw woonbuurtje.

Het voorliggend bestemmingsplan is een concretisering van de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé, die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 26 mei 2004. Deze visie betreft het creëren van een nieuwe stedelijke radiaal voor de stad.

Daarbinnen is rekening gehouden met een hoogwaardige openbaar vervoersroute.

Besluitvorming daarover vindt in een later stadium plaats. Het voorliggend plan houdt echter wel rekening met de ontwikkelingsvisie qua ruimtereservering en bebouwings-eisen.

De inzet van dit bestemmingsplan is:

- het realiseren van woningbouw langs de waterranden, al dan niet boven of afgewisseld met bebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid;
- het versterken van de stedenbouwkundige structuur van de Oosterparkwijk.

Begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk" 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. Laatstgenoemde straten vormen de grens met bestemmingsplan Oosterparkwijk dat voor het overgrote deel van de wijk geldt.

Zienswijzen

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

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

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.

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.

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 wijzigings-bevoegdheid gehandhaafd.

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond.

2. Zienswijze namens A. van Zanten

De bovenwoning is geen dienstwoning

Het perceel van Van Zanten betreft een zelfstandige bovenwoning, geen dienst-woning. De definitie van dienstwoning ontbreekt bovendien. Er is geen verschil met het plandeel Paradijsvogel-/Struisvogelstraat. Door de in het bestemmingsplan toe-gepaste 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.

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 ongeground.

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 die 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 het college van 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 ongeground.

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

Tuinen en schuurtjes bij woonschepen aan de Oosterhamrikkade

De woonschipbewoners waren zeer verheugd met de mededeling dat de inspraakreactie heeft geleid tot de aanpassing dat tuintjes, alsmede vlonders, loopplanken en nutsvoorzieningen voor woonschipbewoners aan het Oosterhamrikkanaal worden toegestaan.

Echter, woonschipbewoners vinden dat de in gebruik te geven tuinen bij de woonschepen groter moeten zijn en dat schuurtjes moeten worden toegestaan. De gemeente

heeft door jarenlang gedoogbeleid impliciet rechten verleend en wil dat nu veranderen zonder daarbij de belangen van de bootbewoners zorgvuldig te wegen.

De gemeente gaat ten onrechte voorbij aan een lange voorgeschiedenis met betrekking van legalisatie van walgebruik. In 1986 is gesteld dat nagegaan zou worden of zonder toestemming in gebruik genomen gronden alsnog legaal in gebruik kunnen worden gegeven dan wel beëindiging van deze situatie gewenst is.

In 1989 is gesteld dat legalisering van geprivatiseerde oevergedeeltes waar dat mogelijk en wenselijk is, wordt bekeken. Het vigerend bestemmingsplan is de UVOV, waar schuurtjes bij vrijstelling mogelijk werden gemaakt. Belangrijke doelstellingen in de structuurschets Watergang (2000) zijn: verbetering van de kwaliteit van de liggebieden voor woonschepen, versterking van het openbare karakter van de verschillende walle-kanten, c.q. het herstel van de (zicht)relatie tussen openbare weg en water, en het verbeteren van de ruimtelijke structuur. Voor de meeste liggebieden betekent dit het maken van een kwaliteitssprong.

Deze doelstellingen zijn ook het uitgangspunt voor het Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV). Hierin wordt gesproken over een eenduidige regeling voor alle woonschepen, maar in dat plan is de oever van Oosterhamrikkanaal Zuidzijde niet opgenomen. Bij het terugbrengen van de tuintjes aan de Oosterhamrikkade tot 20 m² weegt het belang van de openbaarheid ten nadele van de bootbewoners. Wat is het feitelijk verschil tussen de Oosterhamrikkade en bijvoorbeeld de Wilhelminakade/H. de Grootkade? Grootschalige nieuwbouwplannen zijn geen rechtvaardiging voor rechtsongelijkheid.

De gemeente stelde in reactie op de inspraakreactie inzake bestemmingsplan Waterrand dat er geen tuinen in eigendom van of in gebruik gegeven zijn aan woonschipbewoners. Dit is een onjuiste voorstelling van zaken aangezien de gemeente zelf in 2004 heeft kenbaar gemaakt van mening te zijn dat als gevolg van jurisprudentie er een stilzwijgende bruikleenovereenkomst is ontstaan tussen de (tuin)gebruiker en de gemeente.

Gemeentelijke reactie

Hierna wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid waarop het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk is gebaseerd, het beleid ten aanzien van de oever Oosterhamrikkade Zuidzijde en het beoogde beleid in de jaren '90 ten aanzien van woonschepen en schuurtjes voor vrijwel het gehele gemeentelijk grondgebied dat werd verwoord in de Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater. Vervolgens wordt ingegaan op de bestaande feitelijke en juridische situatie op de oever Oosterhamrikkade Zuidzijde. Tot slot wordt beschreven hoe de gewenste situatie op de oever wordt gerealiseerd.

* Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk is gebaseerd op het structuurplan, de door de gemeenteraad in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé, het volkshuisvestingsbeleid - mede in samenhang met afspraken in het kader van de Regiovisie - en het wijkvernieuwingsplan. Inhoudelijk betekent het bestemmingsplan een kwaliteitsslag voor het gebied grenzend aan het Oosterhamrikkanaal als deel van de nieuwe radiaal naar de binnenstad. De Korrewegwijk en de Oosterparkwijk worden meer op elkaar betrokken, de achterkantsituatie van het Oosterhamrikkanaal/de Oosterhamrikkade ten opzichte van de Oosterparkwijk wordt opgeheven en een

aangenaam woon- en verblijfsklimaat wordt geschapen. Daarbij wordt het water als aantrekkelijk centraal element meer betrokken op de omgeving. Doel is om het gebied langs het Oosterhamrikkanaal geleidelijk om te vormen tot een route met een boulevardachtige uitstraling met nieuwe straatwanden en nieuwe functies. Bij veel elementen van deze kwaliteitsslag zijn naar verwachting ook de woonschipbewoners gebaat.

Echter, op dit moment worden de oevers in beslag genomen door tuintjes, soms hoge schuttingen en/of afschermend groen, schuurtjes en geparkeerde auto's, boten en karretjes. Op een aantal plaatsen is zelfs over een lang deel van de oever helemaal geen zichtrelatie met het water meer aanwezig.

Ruimtelijk beleid wordt afgestemd op de specifieke plaatselijke situatie in dit geval Oosterhamrikkade.

Ook in het Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV) zijn schuurtjes niet voor alle woonschipbewoners toegestaan en wordt niet in alle situaties grond in gebruik gegeven. De omvang is/wordt per gelijksoortige situatie bepaald. Voor een gebied dat nieuw wordt ontwikkeld, zoals de Oosterhamrikkade Zuidzijde, geldt dat de ruimtelijke relaties in samenhang nauwkeurig (moeten) worden bekeken.

We willen in dit bestemmingsplan voldoende openbare ruimte creëren; zo kunnen aanwonenden in woningen hiervan gebruikmaken. Een groot ruimtebeslag door privégebruik kan leiden tot een visuele blokkade en gebruiksbeperkingen voor andere bewoners van de stad. Daarnaast gelden de eerder vermelde beleidsbeslissingen (radiaal, boulevard), die ertoe moeten leiden dat de oever openbaar toegankelijk en groen moet worden en de zichtrelatie op het water moet worden hersteld.

Bij ruimtelijke beslissingen wordt een afweging van belangen gemaakt. Op basis van bovenstaand beleid enerzijds en – naar aanleiding van de inspraakreactie – de belangen van de woonschipbewoners anderzijds is de gemeente de woonschipbewoners aan de Oosterhamrikkade tegemoet gekomen. In tegenstelling tot de brief van 6 juni 2005 (zie bijlage 3 bij het inspraakverslag in het bestemmingsplan) is reeds in de ontwerpversie van het voorliggend bestemmingsplan opgenomen dat ingebruikgeving van de oevers voor tuinen aan de Oosterhamrikkade binnen het plangebied tot 20 m² door middel van een ingebruikgevingscontract zal zijn toegestaan. Over de precieze plaats van de 20 m² wordt met de woonschipbewoners overleg gepleegd.

* Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater

In de Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater (UVOV), vastgesteld op 28 mei 1997, kon ons college vrijstelling verlenen voor het bouwen van 1 schuurtje per woonschip, dat aan een bepaalde maximale omvang diende te voldoen en in beginsel ter hoogte van het schip diende te worden gesitueerd. In de toelichting op de overgangsbepaling (paragraaf 5.1, tweede alinea) in de UVOV is gesteld dat illegale gebouwen, i.c. schuurtjes, vallen onder het overgangsrecht, waarbij 29 mei 1996 bepalend is. De tot en met 29 mei 1996 opgerichte schuurtjes konden, *planologisch* gezien, onder het overgangsrecht blijven bestaan.

Een overgangsregeling geeft echter aan dat de situatie die onder het overgangsrecht wordt gebracht, geen blijvend gewenste situatie is. De gemeente heeft het recht het beleid ten aanzien van een bepaald gebied te wijzigen. In het algemeen heeft de overheid beleidsruimte nodig om flexibel op maatschappelijke omstandigheden en veranderingen

te reageren. Overgangsrecht hangt hiermee samen. De behoefte aan overgangsrecht kan alleen ontstaan in een rechtsstelsel waarin wordt erkend dat de wetgever nieuw recht kan creëren. Door het nieuwe recht kan het gewenst zijn een overgangsregeling te treffen. Zonder nieuw recht heeft dat geen zin. Doel is meestal om partijen de gelegenheid/de tijd te bieden om zich aan te passen aan de nieuwe situatie. De overgangsbepaling in het bestemmingsplan heeft dus ten doel een zogenaamde "uitsterfconstructie" te bewerkstelligen. Geleidelijk, maar wel binnen de planperiode (formeel 10 jaar) dient het gebruik dat onder het overgangsrecht is gebracht, te worden beëindigd en de bebouwing die in strijd is met het plan, te worden verwijderd. De omstandigheid dat bestaand gebruik al gedurende enige tijd gaande is, is op zichzelf niet doorslaggevend.

* De bestaande feitelijke en juridische situatie op de oever van de Oosterhamrikkade Zuidzijde

Het in de Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater voorgestane beleid heeft niet het gewenste/verwachte effect gehad. Op de oever bevindt zich één schuurtje met een (permanente) bouwvergunning (Oosterhamrikkade 1029).

Voorts is er aan Oosterhamrikkade 1021 een schuurtje, waarvoor een tijdelijke bouwvergunning (tot medio 2011) is afgegeven. De overige schuurtjes en dergelijke zijn zonder bouwvergunning aanwezig. Overgangsrecht verschaft geen bouwvergunningvervangende titel. In alle gevallen dient te zijn voldaan aan het bepaalde in of krachtens de Woningwet. Daarbij komt dat de illegale ingebruikneming van de oever sinds 1996 aanmerkelijk is toegenomen. De gemeente heeft ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan de situatie op de oever van het Oosterhamrikkanaal geïnventariseerd mede op basis van luchtfoto's korte tijd na 1996.

Hieruit blijkt dat, ondanks de totstandkoming van de UVOV met een voor woonschepen gunstige regeling, de groene oever en het water op nog meer plaatsen aan het zicht zijn onttrokken door ingebruikneming als tuin met hoge schuttingen, afschermend groen, opslag en stalling, verharding en zonder bouwvergunning veranderde, verplaatste of zelfs nieuw opgerichte schuurtjes (het aantal schuurtjes is bijna verdubbeld sinds 1996).

Verspreid in de gemeente komen momenteel illegaal in gebruik genomen tuinen bij woonschepen voor. De zienswijze stelt terecht dat de gemeente in het verleden heeft gezegd dat het legaal in gebruik geven van tuintjes door de gemeente aan woonschipbewoners zou worden bekeken en dat nagegaan zou worden of dat gewenst is. Dit betekent dat per gebied/situatie zou worden gezien wat wenselijk en mogelijk is. Daarmee is aangegeven dat er de mogelijkheid bestond dat privaat gebruik inclusief schuurtjes niet in alle gevallen/in elke omvang door de gemeente als wenselijk zou worden gezien.

* Realisering van de gewenste situatie op de oever

De gewenste situatie op de oever wordt bereikt door handhaving van regelgeving en waar nodig, het opzeggen van een stilzwijgende overeenkomst.

- Handhaving van regelgeving is in overeenstemming met het rijksbeleid. De nota "Grenzen aan gedogen" (1996-1997), waarin de regering de grenzen aangaf waarbinnen het bestuurlijk gedogen zich zou mogen begeven, heeft plaats-gemaakt voor de nota "Handhaven op niveau" (1998), waarin in grote lijnen een aanzet wordt gegeven tot een offensiever handhavingsbeleid. De centrale overheid heeft naar aanleiding van het "Inspectierapport bouwregelgeving 1999" samen met de VNG een "Actieprogramma Verbetering handhaving bouwregelgeving" opgesteld, met als doel gemeenten te

stimuleren en te ondersteunen bij de handhaving van de bouwregelgeving. Onder te handhaven bouwregelgeving valt onder meer het bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van de vergunning en het gebruik van gronden en gebouwen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Beëindiging van illegaal gebruik/illegale bebouwing is van belang om meerdere redenen. Het gaat dan om het tegengaan van normvervaging en precedentwerking, het voorkomen van ongebreidelde claims op schaarse ruimte, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid (de rechten en plichten gelden voor ieder die in gelijke omstandigheden verkeert, zoals bijvoorbeeld het hebben van een bouwvergunning voor het bouwen/ vergroten van een berging) en de integriteit van het openbaar bestuur. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Inmiddels is het voorliggend bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk reeds ter visie gelegd en gereed voor vaststelling. In deze regeling zijn schuurtjes op de groene oever niet toegestaan en is per woonboot maximaal 20 m² tuin toegestaan (zie hiervoor onder gemeentelijk beleid).

- Ook op grond van het feit dat de oever van de Oosterhamrikkade in eigendom is bij de gemeente, zoals onder meer duidelijk is onder meer op grond van kadastrale gegevens, ligt afgifte van een bouwvergunning voor schuurtjes niet in de rede. Een privaatrechtelijke belemmering is een erkend motief om geen medewerking te verlenen aan een bouwvergunning. De gemeente heeft de woonschipbewoners nooit expliciet delen van de oever in gebruik gegeven. Wel kan in een aantal gevallen door het niet ingrijpen bij de ingebruikneming door woonschipbewoners sprake zijn van een stilzwijgende bruikleenovereenkomst. Dit neemt niet weg dat de gemeente keer op keer heeft gesteld dat voor de hele stad zou worden bekeken of en zo ja, waar en in welke vorm, een formele bruikleenovereenkomst zou kunnen worden opgesteld. Hieruit wordt duidelijk dat de gemeente hiervoor niet met alle gevallen zou instemmen. Een formele of een stilzwijgende overeenkomst kan echter worden opgezegd.

Voor het beëindigen van privaat gebruik van de oever is/wordt ruimschoots de tijd gegeven. We verwijzen naar de brief van 6 juni 2005. Hierin is toegezegd dat het vrijmaken van privaat gebruik van de oever gefaseerd zou plaatsvinden:

“Zodra er een zgn. startnotitie wordt opgesteld voor de ontwikkeling op een bepaald stuk grond, of een bouw aanvraag wordt ingediend voor een bepaald project, heeft dat gevolgen voor het deel van de oever dat recht vóór het betreffende stuk grond ligt. Voor dat gedeelte van de oever, plus 5 meter extra aan beide zijden, doet de gemeente dan een formele aanzegging. Binnen één jaar na die aanzegging moet de oever vrij zijn van privaat gebruik. Bent u gebruiker van een deel van de oever, dan ontvangt u dus bericht één jaar voordat u dit gebruik moet beëindigen.”

In de jurisprudentie wordt een termijn van minimaal drie maanden redelijk geacht. Echter, de schuurtjes bij de woonschepen op het adres Oosterhamrikkade 1021 en 1029, beide opgericht met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, kunnen onder het overgangsrecht blijven bestaan. Binnen de planperiode zal het gebruik van het schuurtje aan Oosterhamrikkade 1021 worden beëindigd gezien de verkregen tijdelijke bouwvergunning. Voor het schuurtje aan Oosterhamrikkade 1029 zal privaatrechtelijk een oplossing worden gezocht. In het algemeen kunnen woonschipbewoners die daaraan behoefte hebben, zoals in het inspraakverslag is

aangegeven, overleggen met Nijestee over inpassing van bergingen voor woonschipbewoners binnen de nieuwe bouwblokken aan het Oosterhamrikkanaal; de gemeente is bereid hierbij een bemiddelende rol te spelen.

*** Verkrijgende verjaring**

Op grond van jurisprudentie kan van verkrijgende verjaring geen sprake zijn: de eigendomssituatie van de oever is steeds duidelijk geweest (zie hiervoor).

Conclusie: Wij achten de zienswijze ongegrond, met dien verstande dat de twee schuurtjes - aan de Oosterhamrikkade 1021 en 1029- opgericht met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet vooralsnog onder het overgangsrecht kunnen blijven bestaan.

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 woonbootbewoners 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 is mede in het licht van de reeds bestaande (deels monumentale) kastanjebomen, 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 nieuw te bouwen blokken opgelost.
- Toename van geluidoverlast 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.

Overige wijzigingen

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

- 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.
- De aanwijzing ten aanzien van de gronden met de bestemming Wonen op de locatie Oosterhamrikkade zuidzijde 101, waar een forceerbedrijf is gevestigd, inhoudende dat deze in de naaste toekomst voor verwerkelijking aanmerking komen, is geschrapt (was: lid 9.10; plankaart). 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 bouw mogelijkheden 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 een vrijstelling opgenomen om het differentiatievlak nabij de locatie in de bestemming Wonen maximaal 10

meter op te schuiven om voldoende ruimte te hebben om daar woningen te kunnen realiseren (lid 9.4.1 onder a).

- De voorwaarden voor het verlenen van een aanlegvergunning in verband met de archeologische verwachtingswaarde zijn verruimd in de bestemming 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).
- 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 opgenomen voor het realiseren van meer woningen in het gebied tussen Kraanvogel- en Paradijsvogel-sstraat (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 (artikel 6).
- Ter plaatse van de bestemming Gemengd met Wijzigingsbevoegdheid 1 is op de plankaart 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.
- Het toegestane oppervlak per bouwlaag van hoogte-accents 1 is verruimd van 500 naar 550 m² om een betere woningplattegrond te verkrijgen. Voorts is de regeling voor hoogte-accents verduidelijkt (lid 9.2.2).
- Ten behoeve van de bestemming Wonen en de wijzigingsbevoegdheid naar wonen is de parkeeroplossing verruimd en verduidelijkt. Ook is aangegeven is dat waar een bebouwingspercentage op de plankaart is opgenomen, dit voor ondergronds/halfverdiept parkeren niet van toepassing is (artt. 6 en 9). Een parkeerdek is toegestaan om het parkeren, als bijvoorbeeld op de begane grond wordt geparkeerd, aan het zicht van omwonenden te onttrekken, zodat een aangenaam verhoogd maaiveld mogelijk wordt. Uiteraard is een parkeerdek niet nodig, als voor een geheel ondergrondse of halverdiepte parkeervoorziening wordt gekozen.
- Verduidelijkt is dat oevers, taluds en groenvoorzieningen openbaar moeten zijn met uitzondering van de gronden die voor tuinen van woonschijpbewoners zijn aangewezen (lid 9.1.1).
- 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.

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 in achtneming van bovengenoemde 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 aan-vullende en uniforme voorschriften (zie paragraaf 6.2).

Gelet op het vorenstaande stellen wij 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.