



**RAADSVORSTEL:**

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2438735

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38

Groningen, 11 NOV 2010

Aan de raad,

**Inleiding.**

In 2005 is middels een artikel 19-procedure een bouwvergunning verleend aan de huidige eigenaar van Pop Dijkemaweg 38 voor het veranderen en vergroten van het bestaande bedrijfsgebouw bij de woning naar winkel met 6 appartementen hierboven. De realisatie van een extra verdieping op het gebouw werd daarbij toegestaan. Deze bouwvergunning is op juridisch-procedurele gronden naar aanleiding van bezwaren van omwonenden vernietigd.

In 2006 is vervolgens alleen een bouwvergunning verleend voor de vestiging van een gashaardentoonzaal op de begane grond van het pand. De ruimte boven de toonzaal staat vanwege de bestemming "tuin" noodgedwongen leeg. In het vigerende bestemmingsplan "Plan in Onderdelen Oosterhoogebrug 1953" heeft het pand aan de Pop Dijkemaweg 38, op de hoek met de H. Ridderstraat nog de bestemming "tuin". Het is hierdoor niet mogelijk op de verdieping van dit pand een woonfunctie te realiseren.

Het toevoegen van de functie wonen op deze plek sluit goed aan bij de woonfunctie die in de directe omgeving aanwezig is. De omgeving kenmerkt zich door een combinatie van de functies wonen en wonen-werken langs de Pop Dijkemaweg en een woonfunctie in de straten direct ten oosten van de Pop Dijkemaweg. De beoogde woonfunctie, in de vorm van enkele appartementen, ontbreekt vooralsnog in de omgeving, terwijl daar wel vraag naar is.

In de op 31 mei 2006 door u vastgestelde Visie Ulgersmaweg is een transformatie naar de functie wonen als beleidsinzet benoemd voor het zuidelijke gedeelte van de Pop Dijkemaweg. Hierdoor kan er ruimtelijk-functioneel een goede aansluiting ontstaan met het woongebied ten oosten van de Pop Dijkemaweg, de wijk Oosterhoogebrug. Hoewel de grens van deze visie exact ligt op de Pop Dijkemaweg en het perceel Pop Dijkemaweg 38 daar net buiten valt, sluit het toevoegen van een woonfunctie op betreffend perceel wel aan op ons beleid om de woonfunctie in dit gebied te versterken.

Omdat wij het toevoegen van de woonfunctie op deze plek als gewenste ontwikkeling beschouwen, voorziet dit bestemmingsplan in een woonbestemming in de aanwezige bebouwing op het perceel Pop Dijkemaweg 38. Onzes inziens is daarbij rekening gehouden met de bezwaren van omwonenden uit 2005. Dit bestemmingsplan staat nu uitsluitend een woonfunctie toe in de huidige bebouwing op het perceel; een extra bouwlaag wordt niet toegestaan. Ook is in het bestemmingsplan een expliciete bepaling opgenomen waarmee kamerverhuur wordt uitgesloten.

#### **Informereren buurt.**

Met de bewonersorganisatie van Oosterhoogebrug/Ulgersmaborg is de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan en de wijze waarop omwonenden en overige betrokkenen in de gelegenheid worden gesteld op het ontwerp-bestemmingsplan te reageren besproken. In mei 2010 is op de wijkwebsite van Oosterhoogebrug/Ulgersmaborg een bericht geplaatst over ons voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38 is een ieder nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan. Zo zijn voorafgaand aan de tervisielegging alle omwonenden en overige betrokkenen per brief uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van dit ontwerp-bestemmingsplan en is de mogelijkheid geboden om een toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan te krijgen. Daarnaast is de tervisielegging aangekondigd in de rubriek Stadsberichten van de Groninger Gezinsbode.

De binnengekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan zijn vervolgens zorgvuldig gewogen. Dit heeft erin geresulteerd dat op punten aanleiding is gezien het bestemmingsplan aan te passen en in aangepaste vorm ter vaststelling aan u voor te leggen.

#### **Ontwerp-bestemmingsplan.**

Het ontwerp-bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38 heeft gedurende 6 weken, van 27 augustus 2010 tot en met 7 oktober 2010, ter inzage gelegen. Tijdens deze tervisieleggingstermijn zijn 10 zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan ingebracht (zie de losse bijlage met NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen). Gelijktijdig heeft het ontwerp-verzoek voor een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaier ter inzage gelegen. Op dit ontwerp-verzoek zijn geen zienswijzen ingediend. De benodigde geluidonthefing is inmiddels op 14 oktober 2010 afgegeven.

#### **Beantwoording van de zienswijzen.**

De zienswijzen zijn afkomstig van woningcorporatie Woonstade, de provincie Groningen en een achttal omwonenden die allen dezelfde zienswijze hebben ingediend.

#### Woonstade.

Woonstade geeft aan wegens privacyredenen van de achterliggende woningen aan de P. Waijerstraat bezwaar te hebben tegen het creëren van een buitenruimte aan de achterzijde van het pand.

#### Antwoord.

De achterzijde van het pand grenst aan de tuinen van enkele woningen aan de P. Waijerstraat. Hier is een verticale muur aanwezig tot dakhooft en is geen

teruggelegde verdieping aanwezig. Ook is er een onbebouwde strook van ongeveer anderhalve meter aanwezig tussen de achtertuinen van de P. Waijerstraat en het pand Pop Dijkemaweg 38. Volgens de plankaart van het bestemmingsplan mag buiten de bouwgrens, dat wil zeggen de bestaande bebouwing, niet worden gebouwd. Wel zou met ontheffing een balkon van ongeveer 1,5 meter diepte gebouwd kunnen worden tot op de achterste perceelgrens. Hierbij dient echter altijd een belangenafweging te worden gemaakt; hij kan niet zonder meer worden toegepast. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, danwel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven. Wij zullen dan ook niet meewerken aan een ontheffing zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf.

Wel is deze zienswijze voor ons aanleiding om de planregels aan te scherpen om de mogelijkheid van een dakterras op het bijna 8 meter hoge, platte dak uit te sluiten. Aan artikel 7.1 onder b zal een regel worden toegevoegd die als volgt luidt: "deze afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor het aanbrengen van balkonhekken ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte 8 meter"".

#### Provincie Groningen.

De provincie Groningen heeft als reactie aangegeven dat zij een aanpassing wil zien van de planregels omdat de oprichting van reclamemasten hoger dan 6 meter niet is uitgesloten.

#### Antwoord.

Inmiddels heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake de reactieve aanwijzing die de provincie aangaande dit onderwerp heeft gegeven naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Peizerweg 2009. De provincie Groningen is hierbij in het gelijk gesteld. Dat betekent, dat de gemeente Groningen in haar bestemmingsplannen een beperking in de afwijkingsbevoegdheid voor de oprichting van reclamemasten tot 6 meter moet opnemen. De zienswijze van de provincie wordt dan ook in het onderhavige plan overgenomen door aanpassing van de regels in artikel 7, lid 1 onder c en d.

#### De zienswijzen van de 8 omwonenden bestaan uit de volgende punten:

- a. aantasting woongenot/onvoldoende privacy;
- b. teveel functies in relatie tot omgeving, waardoor nog meer overlast ontstaat;
- c. parkeerproblematiek buiten het perceel: obstructie van uitritten;
- d. ruimtelijke visie onvoldoende en niet aansluitend aan het bestemmingsplan waarbinnen dit nieuwe bestemmingsplan valt.

#### Antwoord.

##### Ad a.

Als eerste dient opgemerkt te worden dat bij een aantal indieners van deze zienswijze van onvoldoende privacy en de daarmee samenhangende aantasting van het woongenot geen sprake kan zijn, omdat deze adressen te ver van de Pop Dijkemaweg 38 liggen en men geen zicht heeft op het pand vanuit hun woning of omgekeerd. De overige adressen hebben in meer of mindere mate zicht op het onderhavige pand en omgekeerd. Wat betreft zicht op de belendende percelen aan de P. Waijerstraat en de Pop Dijkemaweg

wijzigt onzes inziens de nieuwe situatie amper tot niet ten opzichte van de bestaande situatie. Momenteel is er geen zicht mogelijk vanaf de zuid- en de achterzijde van het onderhavige pand naar de belendende percelen. Dit wijzigt niet in de nieuwe situatie. De hoge ondoorzichtige wand langs de zuidelijke erfgrrens blijft gehandhaafd. Het Burgerlijk Wetboek staat namelijk niet toe dat binnen 2 meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken aanwezig zijn als deze op het naburige erf uitzicht geven, zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf. Ook dakterrassen vallen hieronder.

Wel zullen de woningen en de (voor)tuinen aan de H. Ridderstraat door de beoogde woonfunctie grotere kans op inkijk krijgen vanaf de verdieping van het onderhavige pand aan de Pop Dijkemaweg 38. Wij zijn echter van mening dat de afstand van de gevel van het pand tot de (voor)tuinen van de woningen dermate groot is dat er geen sprake kan zijn van een onaanvaardbaar verlies van privacy. Een afstand van 9 meter tot de (voor)tuinen en een afstand van 14 meter tot de voorgevel van de twee dichtstbijzijnde woningen aan de H. Ridderstraat is voor een stedelijke situatie een redelijke afstand en is niet ongebruikelijk. In de directe omgeving komen veel panden voor met een hoogte die vergelijkbaar is. In ruimtelijke zin sluit het bedoelde pand goed aan op de omgeving. Daarbij maakt dit bestemmingsplan uitsluitend het toevoegen van de woonbestemming mogelijk. Een uitbreiding van het bestaande pand wordt niet mogelijk.

#### Ad b.

Wij kunnen ons niet vinden in de zienswijze dat de woonfunctie niet in een woon-omgeving zou passen. In de bestaande situatie is de functie wonen al toegestaan in het voorste gedeelte van het pand. Onderhavig bestemmingsplan staat uitsluitend toe dat de functie wonen in de bestaande bebouwing wordt uitgebreid en de bestaande functie detailhandel gewijzigd mag worden ten behoeve van wonen. In de directe omgeving van Pop Dijkemaweg 38 bevindt zich in hoofdzaak de functie wonen. De nieuwe functie sluit dus goed aan bij de omgeving. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om op de begane grond een woonfunctie te realiseren. In dat geval komt de detailhandelfunctie te vervallen. Ook in die zin zal er onzes inziens niet een "teveel" aan functies ontstaan.

Wel is er voor gekozen om wonen in de vorm van kamerverhuur uitdrukkelijk uit te sluiten. Door alleen zelfstandige bewoning toe staan, zullen de woningen niet aantrekkelijk zijn om op te delen in kamers ten behoeve van kamerverhuur. Hierdoor wordt gestuurd op een bepaald segment bewoners. Mogelijke overlast als gevolg van kamerverhuur wordt hiermee voorkomen.

Ook geven de indieners van de zienswijzen aan overlast te ondervinden van de huidige gebruikers van het perceel vanwege fout geparkeerde bedrijfswagens en rondslingerende fietsen. Onzes inziens kan dit geen reden zijn om de functie wonen hier niet mogelijk te maken. Het foutief parkeren is een handhavingkwestie waarvoor andere middelen beschikbaar zijn.

Juridisch is het niet mogelijk om het gebruik van de bestaande trap aan de voorzijde van het perceel Pop Dijkemaweg 38 in het bestemmingsplan uit te sluiten. Dit komt doordat

voor deze trap in het verleden al een bouwvergunning is verleend en deze daarom als zodanig gebruikt mag worden. Overigens gaan wij er vanuit dat de reguliere entree naar de woningen aan de H. Ridderstraat zal komen. Het voornemen van de eigenaar is om aan de achterzijde een inbandig trappenhuis te realiseren waar ook (fietsen)bergingen worden ondergebracht.

Ad c.

De parkeerruimte aan de Pop Dijkemaweg 38 voldoet in de huidige situatie aan de parkeernormen. Dit is gewaarborgd doordat is voldaan aan een parkeertoets die onlosmakelijk is verbonden aan de destijds verleende bouwvergunning. Indien ondanks de beschikbare parkeerplaatsen op het perceel in de omgeving onjuist wordt geparkeerd dan zal hierop gehandhaafd moeten worden. Ook in de nieuwe situatie zal de parkeerbehoefte moeten voldoen aan ons parkeerbeleid. Indien een bouwvraag niet kan voldoen aan onze parkeernormen kan dat aanleiding zijn de vergunning te weigeren. Het niet, of onjuist gebruik maken van de parkeergelegenheid op eigen erf of daarbuiten kan aanleiding zijn over te gaan tot handhaving, maar kan geen reden zijn om de functie wonen hier niet mogelijk te maken.

Ad d.

Wij kunnen ons niet vinden in de zienswijze dat de ruimtelijke visie onvoldoende aansluit bij de directe omgeving. In de inleiding van dit raadsvoorstel hebben wij al gemotiveerd waarom de woonfunctie op deze locatie gewenst is.

Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenaamd ontwikkelbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat hiermee een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt dat niet door een geldend bestemmingsplan wordt toegestaan. Momenteel wordt ook gewerkt aan de actualisatie van het geldende bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg. Hierin worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen die nog geen rechtskracht hebben. Bij de actualisatie van dat bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg zal de huidige woonfunctie aan de Pop Dijkemaweg en het omliggende gebied worden vastgelegd. De gewenste woonfunctie aan de Pop Dijkemaweg 38 sluit daar op aan.

Wabo.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober jl. hebben wij met name in de regels van het plan enkele niet-inhoudelijke, redactionele wijzigingen aangebracht. Deze hebben uitsluitend betrekking op terminologie: een bouwvergunning is een omgevingsvergunning geworden, een ontheffing is een afwijking geworden en een aan-, uit- en/of bijgebouw zijn een bijbehorend bouwwerk geworden.

**Exploitatieplan.**

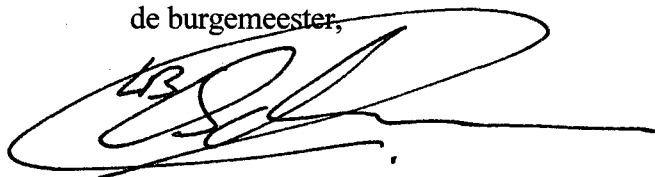
Het betreft een particulier initiatief dat geheel op het grondgebied van de initiatiefnemer zal plaatsvinden. De planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Op basis van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening mag voor dit bestemmingsplan geen exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten over het kostenverhaal (het gaat namelijk om minder dan 10 woningen binnen een bestaand pand). Over de kosten van dit bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een vaststellingsovereenkomst afgesloten.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijze van de provincie Groningen over te nemen, en de overige zienswijzen niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP487PopDijkemaw38-vg01.gml, vast te stellen en daarbij de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
  - a. aan artikel 7, lid 1 onder b van de regels wordt als slotzin toegevoegd: "deze afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor het aanbrengen van balkonhekken ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte 8 meter"";
  - b. in artikel 7, lid 1 onder c wordt geschrapt "reclame-uitingen";
  - c. aan artikel 7, lid 1 onder d wordt toegevoegd de zinsnede "met uitzondering van reclame-uitingen".

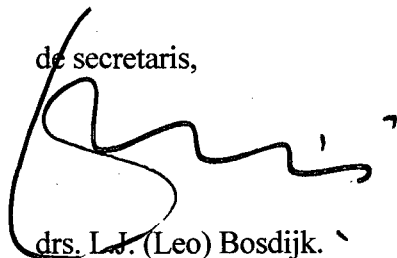
Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.