

## **Bijlage bij raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt**

(geanonimiseerde versie voor publicatie op internet)

### **Zienswijzennota bestemmingsplan Schildersbuurt**

**Oktober 2012**

Het ontwerp-bestemmingsplan Schildersbuurt heeft ter inzage gelegen van 8 juni tot en met 19 juli 2012. Naar aanleiding daarvan zijn 6 zienswijzen ingediend door 46 personen op 38 adressen. Kopieën van de zienswijzen zijn als bijlagen bij dit rapport gevoegd. Hieronder worden de zienswijzen eerst samengevat en vervolgens telkens van commentaar voorzien.

1. *7 bewoners van de Nieuwe Blekerstraat en 1 bewoner van de Aweg*

Men maakt bezwaar tegen de in het nieuwe plan toegestane maximale bouw- en goothoogtes aan de Aweg tussen de Herman Colleniusstraat en de Friesestraatweg en vraagt om deze te verlagen. Als argumentatie wordt het volgende aangevoerd. De gemeente formuleert als doelstelling van het bestemmingsplan o.a. het beter afstemmen op de status van beschermd stadsgezicht van uitbreidingsmogelijkheden van panden (m.n. extra bouwhoogte). De nok- en goothoogte van woningen aan de Nieuwe Blekerstraat worden in het plan bevroren; dat is echter niet het geval bij panden aan de Aweg, die direct ten zuiden van de Nieuwe Blekerstraat liggen. De daar toegestane bouwhoogtes belemmeren lichttoetreding en privacy in de panden aan de Nieuwe Blekerstraat en doen afbreuk aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. De potentiële hinder neemt ook toe omdat op deze manier ook steeds meer wooneenheden voor studenten kunnen worden gebouwd, en dat geeft (nog meer) overlast. Uitbouw van bestaande panden telt niet mee voor de 15% norm, dus het aantal studenten kan verder toenemen. Het woongenot in de Nieuwe Blekerstraat wordt door dit alles beknot. Flora en fauna in de achtertuinen daar worden er bovendien door geschaad.

*Reactie:*

Historisch gezien is het zo dat de Aweg er eerder was dan de Nieuwe Blekerstraat. Aan de Aweg staan hier en daar grote pakhuizen aan wat ooit belangrijk vaarwater was. Daarachter is later het woonstraatje Nieuwe Blekerstraat ontstaan met lage bebouwing. Desalniettemin gaan wij in het nieuwe bestemmingsplan zorgvuldig om met de bouwhoogtes. Bestaande bebouwing dient weliswaar gerespecteerd te worden, maar ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Schilderswijk zijn de resterende bouw mogelijkheden nu beperkt. In het oude plan was een bebouwingspercentage opgenomen van 100% en een bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen (maximaal  $4 \times 3,75\text{m} = 15$  meter). Dat gaf inderdaad teveel kansen om achtererven nagenoeg dicht te bouwen met 4 bouwlagen. Daarom hebben wij nu de bouwgrens op het achtererf op de achtergevel van de bestaande hoofdgebouwen gelegd. Daarmee wordt de afstand tussen de mogelijke bebouwing aan de Aweg en de Nieuwe Blekerstraat vergroot ten opzichte van de mogelijkheden in het oude bestemmingsplan. De lichttoetreding en privacy in de achterliggende panden zijn daarbij gebaat. Bij een dergelijke afstand vinden wij vervolgens de toe te stane bouwhoogte van 14 meter op de drie percelen op de hoek Aweg-Herman Colleniusstraat stedenbouwkundig verantwoord, ook gezien de overige aanwezige bebouwing in die strook. De mogelijkheden om de bouw van meer woonruimte toe te staan, worden hiermee ook beperkt. Daarnaast kunnen wij bij concrete bouwplannen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarmee in voorkomende gevallen een bebouwing kan worden gerealiseerd die rekening houdt met de achterliggende woningen. Flora en fauna zijn hier ook bij gebaat.

2. *een bewoner / eigenaar van een pand aan de Westersingel*
- a. Indiener maakt zich zorgen over de ruime mogelijkheden in het bestemmingsplan voor het realiseren van de woonfunctie op de begane grond. In de bestemming Centrum aan de Westersingel zou het zo moeten zijn dat daar op de begane grond uitsluitend commerciële functies zijn toegestaan gezien de centrumfunctie van de straat. Hij ziet daar echter op enkele plaatsen woonfuncties ontstaan.
  - b. In de bestemming Gemengd, die is gelegd op de percelen aan de Blekerstraat achter de woning van eigenaar, vindt een sterke "toename" van de woonfunctie op de binnenterreinen plaats. Dit is een veel intensievere bestemming dan de bedrijfsmatige functies die er de afgelopen 50 jaar hebben gezeten. Hij vindt dit een onverantwoorde toename die in ieder geval de bedoeling van de 15% norm ver te boven gaat. Het binnenterrein Westersingel/Blekerstraat/Aweg is nagenoeg voor 100% bebouwd. Daar wonen toestaan in het opgenomen percentage maakt het paradoxaal genoeg onbewoonbaar, in ieder geval onleefbaar. Hetzelfde geldt voor het grote blok ten westen van de woningen/winkels Westersingel 2 t/m 10 aan de achterzijde. Eveneens voor een deel op de erfgrans van de tuin van eigenaar. De woonfunctie hier toelaten leidt tot slechte volkshuisvesting en hij vindt dat dat hier in deze vorm niet zou moeten kunnen. De woonkwaliteit in en achter zijn woning neemt af door deze ontwikkelingen.

*Reactie:*

Ad a

In een tweetal panden aan de Westersingel bevindt zich een gedeeltelijke woonfunctie op de begane grond. Voor één pand is hiervoor een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan toegestaan, omdat de commerciële functie aan de straatkant gehandhaafd is; dat is de doorslaggevende factor geweest bij het verlenen van toestemming. Het andere geval is een illegale verbouwing waarvoor momenteel een legalisatieaanvraag in behandeling is. In het bestemmingsplan hebben wij in de bestemming Centrum aan de Westersingel en de Aweg de begane grond uitgezonderd van de woonfunctie, behalve voor de percelen Westersingel 12 t/m 16, alwaar de woonfunctie van oudsher bestaat. Op die manier wordt het gebruik uitsluitend voor de overige centrumfuncties toegestaan. De opgenomen mogelijkheid om bij afwijking (artikel 6.6 onder b) op de begane grond wél wonen toe te staan zullen wij slechts toepassen als de commerciële functie niet in het gedrang komt.

Ad b

De toename van de woonfunctie op binnenterreinen is een verschijnsel dat zich de laatste jaren op vele plaatsen in en om de binnenstad voordoet. Het heeft te maken met de grote kamernood onder studenten en het verdwijnen van bedrijvigheid uit de stad, waardoor functieverandering optreedt. De ontwikkeling heeft onze aandacht en waar mogelijk en gewenst zullen wij daar beperkingen opleggen. Voor het nieuwe bestemmingsplan voor de Binnenstad is het een belangrijk punt van aandacht. In de directe omgeving van het perceel van de indiener van de zienswijze is grotendeels sprake van voldongen feiten en bestaande rechten. Maar voor enkele percelen waar dit nu nog kan, stellen wij de raad voor de woonfunctie uit te sluiten. Het betreft de percelen Aweg 4aa (kadastraal nr. GNG00C09912G0000), Aweg 4-1 (GNG00C09911G0000), Aweg 4-2 (GNG00C12681G0000) en Blekerstraat 12 (GNG00C12569G0000), alsmede kadastraal nummer GNG00C12680G0000. Wel willen wij een mogelijkheid behouden om hier eventueel een woonfunctie toe te staan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daarmee kan een gedegen belangenafweging worden gemaakt indien een verzoek voor een woonfunctie wordt gedaan. Voor het overige moet uiteraard alle verbouw voor de woonfunctie voldoen aan de

Bouwverordening en het Bouwbesluit, en daarmee is een verantwoorde wijze van wonen gegarandeerd.

3. *een bewoner / bewoonster van een pand aan de Melkweg*

Deze persoon heeft de volgende wensen / opmerkingen.

- a. er moet geen bebouwing op binnenterreinen worden toegestaan t.b.v. de woonfunctie
- b. binnenterreinen moeten tot stiltegebieden worden verklaard
- c. verbouw van woningen tot appartementen / studio's moet niet worden toegestaan
- d. optopping bij bestaande bebouwing moet niet worden toegestaan
- e. verdere toename van jongerenhuisvesting, ook in de vorm van begeleid wonen, moet niet worden toegestaan
- f. geen ontwikkelingen moeten worden toegestaan die de leefbaarheid van de bewoners in de Schilderswijk verder aantasten
- g. er moeten geen lawaai veroorzakende werkzaamheden worden toegestaan tussen 22.00 uur 's avonds en 7.00 uur 's morgens
- h. er mogen geen voor de directe omgeving hoorbare feesten worden toegestaan na 24.00 uur
- i. er mag geen zwaar vrachtverkeer worden toegestaan door 30 km-straten; als dit niet te vermijden is, mag het alleen stapvoets rijden
- j. voor de punten a tot en met i moet geen afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan.

*Reactie:*

Ad a en b:

In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden op de binnenterreinen / achtererven voor de woonfunctie beperkt. In het oude plan waren er daarvoor ook in onze ogen teveel mogelijkheden. Door nu bouwgrenzen voor hoofdbebouwing aan te geven, die in het algemeen gelegd worden op de bestaande achtergevel van die hoofdgebouwen, kunnen op achtererven en binnenterreinen alleen nog maar bijgebouwen worden gebouwd. In bijgebouwen mag niet worden gewoond. Daarmee wordt ook de rust op binnenterreinen bevorderd. In vergelijking met het oude bestemmingsplan worden de mogelijkheden in het nieuwe plan beperkt.

Ad c.

Wij hebben geen bezwaren tegen de verbouw van woningen tot appartementen en studio's. De vraag naar dit type woningen is groot en de Schildersbuurt is een wijk die zich goed leent voor dit soort woningen. Het bestemmingsplan staat in het algemeen de woonfunctie toe en bevat geen regels voor het type woningen.

Ad d.

Het nieuwe bestemmingsplan legt forse beperkingen op aan extra bouwlagen op dakopbouwen bij bestaande bebouwing. Bij beeldbepalende, complexmatig ontworpen bebouwing zijn de mogelijkheden nu nagenoeg uitgesloten. Indien optopping wel wordt toegestaan, moet dit aan strenge voorwaarden voldoen (o.a. terugligging t.o.v. de voorgevel).

Ad e.

De omvang van onzelfstandige jongerenhuisvesting in de buurt wordt geregeld via de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Het bestemmingsplan bevat hiervoor geen regels.

Ad f, g en h.

Overlast bestrijden wij via toepassing van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen. Het bestemmingsplan bevat hiervoor geen regels.

Ad i.

De inrichting van straten maakt het gebruik ervan door zwaar verkeer niet aantrekkelijk. In 30 km-straten mag sowieso alleen stapvoets gereden worden. Het bestemmingsplan bevat hiervoor geen regels.

Ad j.

Afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen om te kunnen beoordelen of in voorkomende situaties een plan al dan niet kan worden toegestaan. Daarbij wordt altijd zorgvuldig afgewogen of het plan wel past in de omgeving. Het achterwege laten van afwijkingsbevoegdheden belemmert het bieden van soms noodzakelijke flexibiliteit. In dit bestemmingsplan zijn de afwijkingsbevoegdheden wat betreft het bouwen flink ingeperkt ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

#### 4. *een bewoonster van de H.W. Mesdagstraat*

Indiener verwijst naar de tekst op p.30 van de toelichting bij het bestemmingsplan, waar het beleid t.a.v. dakopbouwen is verwoord, en vraagt of er op het pand H.W. Mesdagstraat 10-12 (vml. Kweekschool School met den Bijbel) geen dakopbouw mag worden geplaatst. Zij verzoekt om hier en bij gelijksoortige panden geen opbouw / optopping / kapverdieping toe te staan. Het verzoek geldt ook voor voormalige bedrijfs- en / of kantoorgebouwen, zoals Blekerstraat 12 (Meubelfabriek Nederland). Als reden noemt zij zicht vanuit de openbare ruimte, particulier uitzicht en belasting van het woongenot (zonlicht – daglicht) van de binnentuinen in de buurt.

#### *Reactie:*

Het pand H.W. Mesdagstraat 10-12 is beeldbepalend. Na een cultuurhistorische beoordeling is in het plan opgenomen dat hier bij afwijking van het bestemmingsplan een dakopbouw mogelijk is onder de voorwaarden die opgenomen zijn in artikel 13.4.1 van de regels bij het plan. De architectonische kwaliteit van het pand is niet als dusdanig beoordeeld dat in het geheel geen dakopbouw zou moeten worden toegestaan. In het plan zijn 3 (voormalige) andere schoolgebouwen wél uitgesloten van extra bouwhoogte. Blekerstraat 12 is een rijksmonument. Die status verhindert een extra bouwlaag.

#### 5. *Bewoners van 26 panden aan de Wilhelminakade, Kortestraat, Smalstraat en Friesestraatweg*

Men maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan biedt ter plaatse van de bestemming Bedrijf in de hoek Friesestraatweg-spoorlijn-Reitdiep. Via die wijzigingsbevoegdheid kan hoge woonbebouwing van 27 meter worden gerealiseerd en men vreest voor een sterke aantasting van zijn woon- en leefgebied. Als argumenten worden genoemd:

1. de bewoners van de Wilhelminakade 70 t/m 79 hebben hun woning destijds gekocht op basis van het toen geldende bestemmingsplan, dat dergelijke hoogbouw niet toestond. Nu kan een zevende flat in de rij langs het Reitdiep worden gebouwd en dit tast woongenot en privacy aan en leidt tot waardevermindering van de huizen. Een derde hoogbouw na Marquant en de graansilo dreigt nu in dit kleine gebied.
2. Het woongenot van de woningen aan Kortestraat en Smalstraat, met name aan het pleintje, zal worden bedorven door de hoge bebouwing aan de achterzijde: minder zon, meer verkeer, aantasting privacy door inkijk.
3. De middagzon op woonboten en woningen aan de Wilhelminakade wordt door de schaduw van de 7<sup>de</sup> flat beperkt, en ook de recreatiestreek aan het Reitdiep komt in de schaduw. Dit tast het woon- en recreatiegenot aan.

4. Het verdwijnen van het tuincentrum en de komst van nieuwbouw met parkeerruimte reduceren de groene en ecologische ruimte aldaar en verminderen het woongenot voor omringende bewoners.
5. De flat, de parkeerruimte en aan te leggen wegen vergroten de verkeershinder en dat zorgt voor overlast voor m.n. bewoners van de Smalstraat en Kortestraat.

Voorts voert men aan dat een ontheffing vanwege spoorweglawaai nodig zal zijn voor de nieuwbouw, maar dat dit niet gewenst is omdat het de intentie van de wetgever is om wonen in dergelijke overlast-geluidzones niet toe te laten.

Gevraagd wordt om de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen en de bestemming te wijzigen naar continuering van bestaande laagbouw met groen. Nadere invulling en toelichting van de zienswijzen in de verdere procedure kunnen nog volgen; verzocht wordt om bij afwijzing van deze bezwaren de verdere procedure toe te lichten en besluitvorming aan te houden.

*Reactie:*

Ad a en c

De afstand tussen de eventuele nieuwbouw en de dichtstbijzijnde woningen aan de Wilhelminakade bedraagt ruim 100 meter. Dit is een voor stedelijke begrippen zeer ruime afstand en veroorzaakt geen inbreuk op privacy. De bestaande flats aan de van Goghstraat staan zelfs dichterbij. De bezonningseffecten van eventuele hoogbouw op deze locatie op de woningen aan de Wilhelminakade hebben wij onderzocht. Deze blijken minimaal te zijn en voornamelijk de woningen aan de Graaf Adolfstraat te betreffen.

Ad b

Bij de uitwerking van een wijzigingsplan zal rekening worden gehouden met de effecten op de nabijgelegen bebouwing. De bebouwing komt ten noorden van de Kortestraat en Smalstraat, dus schaduweffecten zullen niet optreden. Privacybelemmering zal in de uitwerking van het bouwplan zoveel mogelijk worden vermeden.

Ad d

Het klopt dat de groene ruimte afneemt door de komst van woonbebouwing. In de uitwerking van de plannen zal een zo groen mogelijke inpassing worden nagestreefd. Het gebied langs de spoorlijn maakt onderdeel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur. Hier is de ontwikkeling gewenst van een ecologische stadsverbinding. In de wijzigingsregels is dit als streven opgenomen.

Ad e

De ontsluiting van de woningen is een punt van aandacht. Deze zal niet via het naastgelegen woonbuurtje maar via de van Goghstraat of langs het spoor (eventueel door een aangepaste of verlegde Smalstraat) gaan komen. Hiervoor hebben wij een extra randvoorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Wat betreft spoorweglawaai zullen de wettelijke voorschriften in acht worden genomen.

De verdere procedure van het bestemmingsplan zal aan de schrijvers uitgebreid worden toegelicht in onze antwoordbrief.

### *Schrappen wijzigingsbevoegdheid*

In het bovenstaande is gereageerd op de ingebrachte zienswijze. De inhoud van de zienswijze wordt niet overgenomen. Om een andere reden stellen wij de gemeenteraad echter voor om de bestreden wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het bestemmingsplan. Deze reden is dat het op dit moment nog onduidelijk is in welke vorm hier eventueel woonbebouwing zal verrijzen. Er zijn weliswaar gesprekken gaande met initiatiefnemers, maar de vorm van eventuele bouwplannen is nog niet bekend. De vraag of hier grondgebonden woningen of gestapelde bouw zal komen is nog niet beantwoord. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte van 27 meter die is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan, wellicht niet passend is. Wij kiezen er op dit moment voor om alsnog geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Als de plannen verder zijn uitgewerkt, zal een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht om die plannen mogelijk te maken. Dit betekent dat op dit moment de zienswijze wordt overgenomen, maar dat de gemeenteraad zich daarbij het recht voorbehoudt voor om inhoudelijk eenzelfde regeling op te nemen als in de nu te schrappen wijzigingsbevoegdheid.

6. *Stichting Univé Rechtshulp namens bewoners van een pand aan de Otto Eerelmanstraat*  
De zienswijze richt zich op de woonbestemming die in het plan is opgenomen voor het voormalige belastingkantoor aan de dr. Hofstede de Grootkade. Omdat de zienswijze buiten de termijn is ingediend is zij niet ontvankelijk. Daarom wordt er in dit rapport niet op gereageerd. In de inspraakfase van dit bestemmingsplan is een gelijke inspraakreactie ingezonden. Verwezen wordt naar het inspraakrapport voor de gemeentelijke reactie op deze inspraakreactie.