

**RAADSVOORSTEL:**

2008-2009

Ons kenmerk: RO

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Eendrachtskade ZZ 12

Groningen, 25 JUN 2009

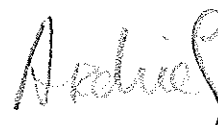
Aan de raad,

Uw raad heeft in mei 2006 het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt vastgesteld. Bij de vaststelling heeft u destijds voor de locatie Eendrachtskade ZZ 12 het bouwvlak en de toegestane hoogten gewijzigd vastgesteld. Dat was het gevolg van het bouwplan dat woningcorporatie Lefier (toen IN) had ontwikkeld en dat pas laat in het planproces kon worden meegenomen. Nadat het college van Gedeputeerde Staten (GS) het plan had goedgekeurd, heeft de bewonersvereniging Zeeheldenbuurt beroep ingesteld bij de Raad van State tegen de bouwhoogte en -diepte van zowel de bebouwing aan de Eendrachtskade als de bebouwing aan de achterkant, die dicht op de achterzijde van de woningen aan de Witte de Withstraat kon komen. De Raad van State heeft de bewonersvereniging in het gelijk gesteld en het bestemmingsplan op dit punt vernietigd. De gewijzigde bouwhoogte aan de Eendrachtskade was door GS niet goed gemotiveerd en de bebouwing aan de achterzijde werd in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening.

Het nu voorliggende postzegelbestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt en reageert op de uitspraak van de Raad van State. Wethouder de Vries heeft daartoe enkele malen overleg gevoerd met de Zeeheldenbuurt en Lefier. Met de bewonersorganisatie en Lefier is afgesproken dat:

- a. de hoogte en diepte van de achteruitbouw drastisch wordt ingeperkt. De hoogte van het achterste deel wordt nu maximaal 3 bouwlagen en houdt een afstand van ca. 18 meter tot de achterzijde van de woningen aan de Witte de Withstraat;
- b. deze open ruimte niet mag worden bebouwd, ook niet met een fietsenstalling. Zij wordt groen ingericht. Er wordt uitsluitend een vluchtrap toegestaan.

Aan de straatzijde is een bouwhoogte opgenomen van 23 meter (7 bouwlagen). Dat is een hoogte die goed past in het profiel en bij de betekenis als stedelijke route van de Eendrachtskade ZZ. Aangrenzende bebouwing (vallend in het daar nu onherroepelijk geworden bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt) heeft c.q. kan dezelfde hoogte krijgen, zij het met een binnenplanse ontheffing (hier is 20 meter toegestaan en met ontheffing tot 23 meter). In voorliggend bestemmingsplan is 23 meter zonder ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Reden hiervoor is dat het



bouwplan van Lefier 23 meter is en het dan ook logisch is dit bij recht toe te staan. Op het dak kan nog een technische ruimte worden gebouwd van beperkte afmeting.

Zienswijzen.

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, en wel door:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen;
2. de bewonersorganisatie Zeeheldenbuurt. Deze zienswijze is mede ondertekend door:
  - de heer J.N.C.M. Willems en J.M. Willems-Medema, Abel Tasmanplein 124/126, 9726 ER Groningen;
  - de heer R.F.J. Paping en mevrouw J.F.D. Meiners, Abel Tasmanplein 118, 9726 ER Groningen;
  - de heer N. Winkel, Abel Tasmanplein 112, 9726 ER Groningen;
  - mevrouw K. ter Haar en de heer H.W. Obbink, Abel Tasmanplein 88, 9726 EP Groningen;
  - mevrouw J.I. Ottens en mevrouw W.M.I. Wijma, Abel Tasmanplein 92, 9726 EP Groningen;
  - mevrouw A. Grozema, Abel Tasmanplein 84-86, 9726 EP Groningen;
  - de heer en mevrouw Tammenga, Abel Tasmanplein 74, 9726 EP Groningen;
  - mevrouw G. van der Kamp, Abel Tasmanplein 70, 9726 EP Groningen;
  - mevrouw N. Hammink, Witte de Withstraat 19, 9726 EB Groningen.

Hieronder vatten wij de zienswijzen samen, gevolgd door de reactie zoals wij u die voorstellen.

Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen:

artikel 7.1, lid d van de regels maakt het mogelijk dat reclamemasten worden opgericht hoger dan 6 meter. Daarmee wordt het provinciale ruimtelijke beleid doorkruist en is ook sprake van strijd met het recht. Immers, dit beleid is vastgelegd in POP 2 en dit is aangemerkt als een concrete beleidsbeslissing. Verzocht wordt om in genoemd artikel de oprichting van reclamemasten hoger dan 6 meter uit te sluiten.

Voorstel reactie:

artikel 7.1, lid d biedt een standaard ontheffingsmogelijkheid voor bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals vlaggemasten, reclame-uitingen, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen. De hoogte is daarbij niet gemaximeerd en ter beoordeling aan ons college. Tegen de inperking van de hoogte van reclamemasten door de provincie tot 6 meter hebben wij in het kader van de provinciale omgevingsverordening bezwaar bij GS aangetekend. Wij vinden dat in een stad als Groningen een grotere hoogte van reclamemasten mogelijk moet zijn. In het voorliggende bestemmingsplan is het echter geenszins de bedoeling om reclamemasten op te richten. Er is dan ook geen bezwaar tegen om een beperking tot 6 meter in het plan op te nemen.

Bewonersorganisatie Zeeheldenbuurt e.a.:

de zienswijze richt zich uitvoerig op één onderwerp, en dat is de hoogte van de bebouwing die het plan toestaat aan de Eendrachtskade: 23 meter. Daarnaast zijn

enkele redactionele opmerkingen gemaakt, die tot enkele kleine tekstaanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan hebben geleid.

De argumenten van de bewonersorganisatie tegen de bouwhoogte worden hieronder opgesomd. Onder elk onderdeel volgt ons voorstel voor uw reactie.

1. De bouwhoogte is in strijd met het centrale uitgangspunt van het vastgestelde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt om de ruimtelijke kwaliteit van de Zeeheldenbuurt te behouden en waar mogelijk te versterken. De argumentatie voor deze bouwhoogte in het ontwerp-bestemmingsplan is onjuist en komt niet tegemoet aan de uitspraak van de Raad van State.

Voorstel reactie:

het centrale uitgangspunt van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt heeft een aspect van behoud en een aspect van ontwikkeling. Het aspect behoud wordt in dit bestemmingsplan vertaald in de regeling voor het binnenterrein. Dit blijft grotendeels onbebouwd (de toegestane bebouwing reikt slechts enkele meters verder dan waar het voormalige gebouw van Schoevers ophield) en kan groen worden ingericht, net zoals op andere binnenterreinen in de Zeeheldenbuurt. Het ontwikkelingsaspect betreft de hogere bebouwingsmogelijkheid aan de Eendrachtskade ZZ. Het profiel van de bebouwing aan deze stedelijke route kent hoogtes tot 6 à 7 bouwlagen, die al in een ver verleden tot stand gekomen zijn en die logisch aansluiten op de grote profielmaat tussen de gevels van de Eendrachtskade ZZ en Eendrachtskade NZ van ca. 60 meter. In het ritme van de bebouwing aan de zuidzijde is daarom een hoogte van 7 lagen uitstekend op zijn plaats, mede ook gezien de gunstige situatie qua bezonning.

De uitspraak van de Raad van State had betrekking op een motiveringsgebrek in het goedkeuringsbesluit van GS wat betreft de maximale bouwhoogte die uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt heeft vastgelegd. GS waren namelijk in het geheel niet ingegaan op deze wijziging bij de vaststelling. Het ging hier dus om een procedurele kwestie; de Raad van State heeft zich niet inhoudelijk over dit aspect uitgelaten.

2. Bestreden wordt dat aan de Eendrachtskade ZZ de bebouwing varieert van 3 tot 7 lagen; men is van mening dat dit moet zijn "van minder dan 3 lagen tot 6 lagen".

Voorstel reactie:

inderdaad komt er bebouwing voor in 2 bouwlagen (deel van nummer 14). Nummer 16-56 (Stad IJlst) telt evenwel 7 bouwlagen inclusief de kapverdieping.

3. Met de gemeentelijke opvatting dat een hoogte van 7 bouwlagen voor Eendrachtskade ZZ 12 mogelijk is gezien:
  - a. de ligging van de locatie ten opzichte van de omringende bebouwing;
  - b. de betekenis van de Eendrachtskade als stedelijke route;
  - c. en de grote maat in het profiel van de Eendrachtskade;
 is men het om de volgende redenen oneens.

ad a.

De locatie is deel van een gesloten bouwblok met toegestane hoogtes van 3 tot 4 lagen aan Abel Tasmanplein, Witte de Withstraat en Paterswoldseweg. Een hoogte van

5 lagen zou bemiddelen tussen deze bebouwing en de omringende 6-laagse bebouwing aan de Eendrachtskade. Een hoogte van 23 meter (+opbouw technische ruimtes) schept een precedent voor het naastgelegen gebouw nr. 14 (nu nog 2-3 lagen): hier kan dan een nieuw gebouw tot 20 meter worden gebouwd. Dit leidt voor de bewoners van het Abel Tasmanplein tot uitzicht op een massieve wand van gebouwen en vermindering van uitzicht op blauwe lucht. 's Nachts ontstaat lichtvervuiling door de verlichte ramen van studenten-/jongerenappartementen. Ook gaat het visuele contact met de binnenstad verloren.

ad b.

Aan de Eendrachtskade NZ (vallende in bestemmingsplan Westerhaven) wordt bebouwing toegestaan van 3 tot 5 bouwlagen, terwijl de betekenis van de noordzijde dezelfde is als die van de zuidzijde. Er wordt dus met verschillende maten gemeten.

ad c.

Volgens de indieners van de zienswijze hebben de "van oudsher grotere volumes" betrekking op vierkante meters voormalige bedrijfsgebouwen (in het horizontale vlak, dieper het binnenterrein instekend) en niet op hoogte. Dus dat is een onjuiste redenatie.

Voorstel reactie:

ad a.

Het klopt dat de bebouwing van de Eendrachtskade deel uitmaakt van een gesloten bouwblok. De maat, schaal en betekenis in stedenbouwkundige zin van de Eendrachtskade als aanrijroute van de stad en grens van de wijk (stedenbouwkundig eerste orde) zijn echter van een totaal andere orde dan de overige omringende straten die een betekenis hebben op het niveau van de buurt zelf (3<sup>e</sup> orde). Dit weerspiegelt zich tevens in de dwarsprofielen en de bebouwingshoogtes van en in de verschillende straten.

Hoewel het vervelend kan zijn voor de direct betrokkenen is inherent aan het wonen in de stad dat de omgeving en daarmee het uitzicht kan veranderen. Bezinning en daglichttoetreding van de bestaande bebouwing wordt niet, in de zin van de bouwverordening, aangetast.

Ad b.

Het bestemmingsplan Westerhaven is een ander plan en sluit in zijn systematiek aan op dat van de Binnenstad. De stedenbouwkundige betekenis van Eendrachtskade NZ is exact gelijk aan die van de zuidzijde. Aan de noordzijde is met vrijstelling een hoogte tot 6 bouwlagen mogelijk. Situatief is er echter wel een verschil tussen noord- en zuidzijde. Aan de noordzijde bevindt zich een gesloten bouwblok dat van oudsher zeer dicht bebouwd is geweest. Een hoogte-accent aan de Eendrachtskade NZ maakt voor de korrel in de wand niet uit, maar heeft een grote invloed op de bezinning in het bouwblok zelf. Aan de Eendrachtskade ZZ is dit punt in het geheel niet aan de orde. De zon komt niet uit het noorden.

Daarnaast is de gevelwand van de Eendrachtskade NZ met uitzondering van de bebouwing op de hoek van de Willem Barendsstraat nog geheel intact en daarmee in historische, stedenbouwkundige en architectonische zin waardevoller dan die aan de zuidzijde, waar de aanpassingen aan een veranderende tijd altijd al sneller hebben plaatsgevonden. Dit is reden om een iets gedifferentieerdere bebouwingshoogte aan de Eendrachtskade ZZ mogelijk te maken.

Ad c.

Van oudsher hebben zich aan de kade industrieën en bedrijven gevestigd die voor een belangrijk deel gericht waren op het vervoer over het water. Dat leverde een bebouwing op die ouder is dan de erachter liggende wijk en die zich tevens onderscheidt door zijn van oorsprong functionele opzet en uitstraling. Dat heeft zich van oudsher vertaald naar een grotere korrel, zowel in breedte- als in hoogtemaat, dan die van de erachter liggende woonwijk. Gezien het verschil in betekenis tussen Eendrachtskade en de overige woonstraten is dit verschil dan ook vanzelfsprekend. Dit bouwblok is dan ook niet te vergelijken met een willekeurig ander bouwblok, waarbij de omringende straten in hun geheel uit woningbouw bestaan. Daarnaast is het dwarsprofiel over het kanaal en de beide kades en de ligging ten opzichte van de zon zodanig dat een hogere bebouwing vanzelfsprekend en in ruimtelijke zin geen probleem is.

4. Dit bezwaar wordt nog eens herhaald door te stellen dat bouwvolumes met het binnenterrein hebben te maken en profiel met hoogte. Men vindt dat de toegestane hoogte niet in het bestaande profiel van de Eendrachtskade past, omdat het sterk afwijkt van de omringende bebouwing. En dus ook niet kan bij dragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de Zeeheldenbuurt en niet aansluit bij één van de centrale uitgangspunten van het vastgestelde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. Functiewijziging van de kade zelf (verkeersfunctie wordt bedoeld) mag geen reden zijn om grotere bouwhoogtes toe te staan. Verwezen wordt naar een door de bewonersorganisatie bij eerdere procedures ingewonnen advies van een stedenbouwkundig bureau, dat 17 meter (5 bouwlagen) voorstelt.

Voorstel reactie:

zie de beantwoording hierboven.

5. Er heeft de laatste tien jaar verdichting van de bebouwing plaatsgevonden door functiewijziging naar wonen in het bouwblok. Het aantal woningen komt daardoor ruim over de 200 en dat vraagt om terughoudendheid. Het bestemmingsplan leidt tot verstening en verminderd uitzicht, anders dan bij andere bouwblokken in de buurt.

Voorstel reactie:

in ruimtelijke zin heeft er geen verdichting plaatsgevonden in de zin dat dit bouwblok steeds verder dichtgebouwd is. Wel is er een functiewijziging gaande van kantoren en bedrijven naar wonen. Dit soort veranderingen zijn kenmerkend voor de stad en het regenererend vermogen ervan. Functieverlies leidt, indien er geen andere functie gevonden wordt, onherroepelijk tot fysieke slijtage en zonder ingrepen uiteindelijk tot sloop.

Functionele slijtage is het grootste gevaar voor de stad. Kenmerk van het stedelijke is de voortdurende verandering en vernieuwing van het weefsel van de stad (het zelfreparerend vermogen). Elke generatie geeft op haar eigen wijze mede vorm aan het totaalbeeld van wat wij als stedelijk ervaren. Essentieel voor de historische betekenis van de stad is de voelbaarheid van de geschiedenis, de in de loop der eeuwen ontstane rijkdom van het stadsbeeld, maar ook de continuïteit in de ontwikkeling van de stad. Hoogteverschillen tussen panden onderling is kenmerkend en contrasten komen veelvuldig in het stadsbeeld voor. Deze dynamiek van de stad

met zijn functiewisselingen en nieuwe bouwinitiatieven wordt op deze plek in het bestemmingsplan dan ook nadrukkelijk mogelijk gemaakt.

Dit bouwblok is niet te vergelijken (historisch, ruimtelijk en functioneel) met een willekeurig ander bouwblok, waarbij de omringende straten in zijn geheel uit woningbouw bestaan.

Van precedentwerking is geen sprake, aangezien een eventueel bouwplan moet voldoen aan de voorschriften in het bestemmingsplan.

6. Tenslotte wordt nog gewezen op privacyproblemen door geluidsoverlast en zicht vanuit het nieuwe gebouw op huizen en tuinen van het Abel Tasmanplein.

Voorstel reactie:

inherent aan de nieuwbouwplannen verandert uiteraard het uitzicht ten opzichte van de bestaande bebouwing op de locatie. De huidige bebouwing is twee tot drie lagen hoog in een aaneengesloten bebouwingwijze op een wat grotere afstand van de erachter gelegen bebouwing. De nieuwbouw kenmerkt zich door de reeds eerder vermelde opzet met een bebouwingshoogte van 7 bouwlagen in de voorgevelrooilijn en 3 bouwlagen op het binnenterrein. In het bouwplan is in de kopgevel achter de Witte de Withstraat rekening gehouden met de privacy van de aangrenzende en omringende bebouwing. Voor het overige is dit bouwplan voor wat dit punt betreft niet anders dan willekeurig welke andere (binnen)stedelijke situaties in de stad dan ook.

Wijzigingen.

Wij stellen u voor in het bestemmingsplan de volgende aanpassingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Regels.

1. artikel 4.2.3 onder b betreft het toestaan van een buitentrap buiten het bouwvlak. Omdat volgens de Woningwet zo'n trap onderdeel uitmaakt van het gebouw dient deze bepaling te vallen onder de bouwregels voor gebouwen en niet onder die voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Daarom verhuist de bepaling naar artikel 4.2.2 en vormt daar het nieuwe lid d;
2. de opbouw op het gebouw voor technische ruimtes (lift) wordt nu bij recht in de regels opgenomen in plaats van bij binnenplanse ontheffing. Het definitieve bouwplan is immers al bij ons bekend en wij zijn voornemens daaraan medewerking te verlenen. Opname bij recht ligt dan ook meer voor de hand. Artikel 4.2.2 wordt hiertoe uitgebreid met lid e, terwijl in artikel 7.1, lid b vervalt;
3. in verband met de zienswijze van Gedeputeerde Staten wordt in artikel 7.1, lid c (was d) achter "reclame-uitingen" toegevoegd "(tot een maximale bouwhoogte van 6 meter)".

Kaart.

In verband met een definitieve kadastrale inmeting is op de plankaart de plangrens enigszins aangepast aan de westzijde (de knik in het perceel ligt nu iets lager).

Toelichting.

Enkele ondergeschikte tekstwijzigingen en –correcties.

Grondexploitatie.

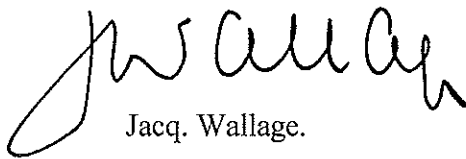
Met Lefier is een grondexploitatieovereenkomst gesloten, zodat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

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. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
- III. het bestemmingsplan Eendrachtskade ZZ 12 conform dit voorstel gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



Jacq. Wallage.

de secretaris,



H.P. Bakker.