

## **REACTIE OP ZIENSWIJZEN**

Dit is de reactie op de ingediende zienswijzen over het ontwerpbesluit voor het realiseren van 4 woningen (waterrandvilla's) in Meerstad, Groningen (kadastrale gegevens: Sectie AE, nummers 1741 en 2795).

Hierin geeft het College van burgemeester en wethouders (B&W) van de gemeente Groningen een reactie op de ingediende zienswijzen. Als een zienswijze gevolgen heeft voor het definitieve besluit, dan wordt dit hier aangegeven. Dit document wordt als bijlage bij het definitieve besluit gevoegd.

In paragraaf 1 wordt ingegaan op de procedure. In paragraaf 2 worden vervolgens de zienswijzen samengevat en beantwoord. In paragraaf 3 staat tenslotte de conclusie en een overzicht van eventuele wijzigingen van het definitieve besluit.

### **1. Procedure**

#### Aanvraag omgevingsvergunning

Op 8 februari 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 4 woningen (waterrandvilla's) in Meerstad. De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo)

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en een vergunning alleen verleend kan worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (artikel 3.10, lid 1 onder a Wabo).

#### Procedure zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

- Op 23 november 2023 is het ontwerpbesluit gepubliceerd. In de publicatie stond dat er t/m 4 december 2023 zienswijzen konden worden ingediend. Op 5 december is het ontwerpbesluit opnieuw gepubliceerd met de juiste datum (4 januari 2024)

- Van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen.

- Gedurende deze periode kon iedereen een reactie geven op het ontwerpbesluit door een zienswijze in te dienen.

- In deze reactie worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord.

- Vanwege privacywetgeving worden de originele zienswijzen niet als bijlage(n) bij deze reactienota gevoegd.

#### Vervolg procedure

De ingediende zienswijzen worden betrokken bij besluitvorming over het definitieve besluit. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de rechtbank.

### **2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven met daarbij de reactie van B&W daarop. Eerst wordt er een algemene reactie gegeven en daarna worden de zienswijzen en de reactie erop per onderwerp weergegeven.

#### Algemene reactie

Een aanvraag kan bestaan uit meerdere activiteiten. Voor elke activiteit staat in de wet op welke aspecten deze beoordeeld moet worden. In sommige gevallen moet een aanvraag op basis van deze beoordeling verleend of geweigerd worden. Hierbij mag de gemeente zelf geen (belangen)afweging maken. Als een zienswijze gaat over een dergelijk beoordelingsaspect, wordt dit vermeld en wordt er geen verdere (inhoudelijke) reactie op gegeven.

In dit geval wordt er door het verlenen van de vergunning toestemming verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. Alleen voor de onderdelen van de aanvraag die afwijken van het bestemmingsplan mag een (belangen)afweging worden gemaakt. Voor de onderdelen/aspecten die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan mogen we, zoals hiervoor beschreven, geen (belangen)afweging maken. Dit is bij de vaststelling van het bestemmingsplan zelf al gedaan.

- Op basis van het bestemmingsplan (Meerstad – Midden West) zijn op de locaties alleen waterwoningen toegestaan. Dit zijn drijvende woningen of woningen die in het water zijn gebouwd en volledig door water zijn omringd. De woningen die zijn aangevraagd zijn niet door water omringd en zijn daardoor niet als waterwoning aan te merken. Het gebruik als 'wonen' is wel overeenkomstig het bestemmingsplan

- Volgens de (bouw)regels van het bestemmingsplan mag er alleen gebouwd worden ten behoeve van waterwoningen. Deze regels gaan over o.a. de situering, de maximale oppervlakte en de maximale hoogte van de bouwwerken. De woningen die zijn aangevraagd voldoen grotendeels aan deze regels. De oppervlakte van de woningen wordt groter dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan voor waterwoningen. Voor het overige (de situering, het bouwen van overige bouwwerken en de maximale hoogte) is er geen strijd met het bestemmingsplan. Er wordt lager dan de maximale bouwhoogte van 8 meter gebouwd.

## **2.1 Intrekken aanvraag**

*Samenvatting zienswijze:*

Er wordt verzocht om de aanvraag in te trekken en de werkgroep DIET minimaal een jaar de tijd te geven om alternatieve plannen uit te werken.

*Reactie B&W:*

Deze vergunningaanvraag gaat niet over de vraag OF er gewoond gaat worden, maar over de inhoudelijke plannen daarvoor. De nieuwe opzet sluit aan op de stedenbouwkundige hoofdstructuur, en de daarachter gelegen ideeën, die zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

## **2.2 Zorgvuldige voorbereiding**

*Samenvatting zienswijze:*

De huidige onderbouwing schiet ernstig tekort. Het besluit is onzorgvuldig voorbereid.

*Reactie B&W:*

Bij de aanvraag zijn, voor zover mogelijk, de relevante aspecten beoordeeld. Het gaat hierbij om de beoordeling van de aspecten die afwijken van het bestemmingsplan. Deze aspecten zijn voldoende onderbouwd.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

### **2.3 Onthouden van informatie door Bureau Meerstad**

#### *Samenvatting zienswijze:*

In de zienswijze worden diverse onderwerpen genoemd over Bureau Meerstad. Eén van de onderwerpen is het onthouden van informatie (over o.a. uitvoerbaarheid en marktvraag).

#### *Reactie B&W:*

Bureau Meerstad herkent zich niet in dit beeld. Gedurende het traject heeft Bureau Meerstad twee inloopavonden georganiseerd om omwonenden te informeren over de plannen. Tijdens deze momenten zijn de plannen gepresenteerd en konden er vragen gesteld worden en reacties achtergelaten worden. Dit heeft tot aanpassing van de plannen geleid. Omwonenden zijn per brief geïnformeerd dat er een markconsultatie gehouden zou worden. Bureau Meerstad deelt wanneer projecten nog in ontwikkeling zijn geen gegevens over het aantal geïnteresseerden.

#### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

### **2.4 Bebouwing op het land**

#### *Samenvatting zienswijze:*

Er zal 640m<sup>2</sup> (4 x 160m<sup>2</sup>) openbaar groen verdwijnen van het totaaloppervlak van 2000 m<sup>2</sup>.

#### *Reactie B&W:*

Er is geen sprake van openbaar groen. De terreinen zijn nu feitelijk wel toegankelijk, maar hebben de bestemming Woongebied-waterwoningen.

#### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

### **2.5 Alternatieve situering (aanpassingen)**

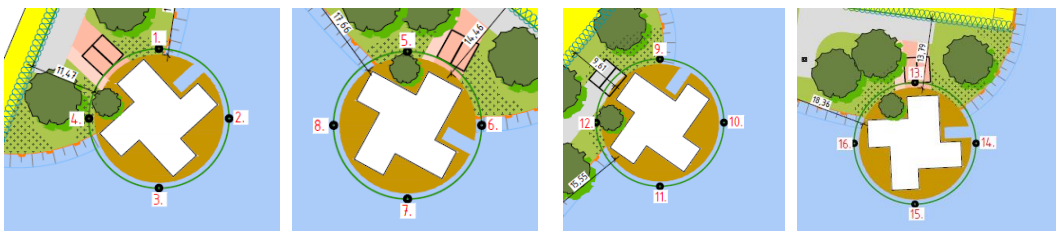
#### *Samenvatting zienswijze:*

Er worden aan aantal aanpassingen voorgesteld: o.a. terugbrengen footprint (oppervlakte) naar ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, geheel plaatsen op/in het water, minimale afstand van 20 meter tussen de woningen (als er per kop 2 woningen komen), hoogte haag, rekening houden met zicht op overkant van het water.

#### *Reactie B&W:*

Bij een beslissing voor een omgevingsvergunning moet de aanvraag worden beoordeeld zoals deze is ingediend. Uitgangspunt is dat de woningen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd (zie hieronder). Bij het alternatief (in het verlengde van de weg) zal er buiten het bouwvlak worden gebouwd en zal de afwijking t.o.v. het bestemmingsplan groter worden. Contractueel is vastgelegd dat de haag op de zij-erfgrens vanaf de voorgevelrooilijn minimaal 1,60 meter hoog moet zijn.

#### *Locatie woningen:*



*Bestemmingsvlak:*



*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

**2.6 Privacy en woongenot**

*Samenvatting zienswijze:*

De privacy en het woongenot van omwonenden wordt aangetast.

*Reactie B&W:*

Het gebruik als wonen is op grond van het bestemmingsplan al toegestaan en de mogelijke gevolgen van de 4 woningen voor de privacy en het woongenot van omwonenden zijn niet anders dan als er overeenkomstig het bestemmingsplan (meerdere) waterwoningen zouden worden gerealiseerd. Bij de situering van de woningen is onder andere uitgegaan van de ligging ten opzicht van de omliggende bebouwing.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

**2.7 Uitzicht**

*Samenvatting zienswijze:*

Het uitzicht van omwonenden wordt aangetast.

*Reactie B&W:*

Op dit moment is er feitelijk nog geen bebouwing aanwezig en hebben de omliggende woningen aan meerdere kanten uitzicht over het water. In de nieuwe situatie houdt men uitzicht over het water, maar aan 1 zijde niet, dit in verband met de voorgestelde haag uit het Beeldkwaliteitsplan welke nog op hoogte moet groeien. Dat er bebouwing gerealiseerd wordt waardoor het uitzicht wordt beperkt volgt uit het bestemmingsplan. Van de mogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt is alleen nog geen gebruik gemaakt. Door de situering van de woningen en de lagere bouwhoogte dan voor de waterwoningen is toegestaan (ca. 4 meter i.p.v. 8 meter) is de mate waarin het uitzicht wordt beperkt zo minimaal mogelijk gehouden. Zie de bijlage met de doorsnede.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit. Er wordt een bijlage toegevoegd met daarop een doorsnede.

## **2.8 Rechtszekerheid**

### *Samenvatting zienswijze:*

Er wordt fors afgeweken van het bestemmingsplan en omwonenden hebben niet kunnen vertrouwen op de regels uit het bestemmingsplan. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

### *Reactie B&W:*

Een bestemmingsplan geeft richting en sturing aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het is altijd mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij moeten alle relevante aspecten worden beoordeeld en er moet gemotiveerd worden waarom de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar is.

### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

## **2.9 Situering parkeerplaatsen**

### *Samenvatting zienswijze:*

Een situering in het verlengde van de doodlopende weg tast de privacy en verkeersoverlast voor omwonenden het minst aan.

### *Reactie B&W:*

Het gebruik als wonen is op grond van het bestemmingsplan al toegestaan. De mogelijke gevolgen voor privacy en verkeersoverlast zijn niet anders dan als er overeenkomstig het bestemmingsplan (meerdere) waterwoningen zouden worden gerealiseerd.

### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

## **2.10 Keerstrook inkorten**

### *Samenvatting zienswijze:*

De huidige keerstrook is onnodig lang en kan ingekort worden naar 10 meter. Dit tast de privacy en verkeersoverlast voor omwonenden minder aan.

### *Reactie B&W:*

De keerstroken zijn al aangelegd en in gebruik. Het gebruik van deze keerstroken is op grond van het bestemmingsplan al toegestaan. De mogelijke gevolgen voor privacy en verkeersoverlast zijn niet anders dan als er overeenkomstig het bestemmingsplan (meerdere) waterwoningen zouden worden gerealiseerd.

### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

## **2.11 Aanleg beplanting**

### *Samenvatting zienswijze:*

Geen van de in het DO stedenbouw en openbare ruimte 21.09.2015 getekende bomen op de eilandkoppen zijn aangeplant, terwijl die op de groenstroken naast de reeds verkochte drijvende woningen al zeker 5 jaar staan, ruim voor de verkoop en het aanmeren van de meeste drijvende woningen. De enige reden om niet tot aanplant over te gaan, kan zijn dat men als wist dat er op land gebouwd moest worden.

### *Reactie B&W:*

Dit onderdeel is niet relevant voor deze aanvraag en hier wordt verder geen reactie op gegeven.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

**2.12 Overlast bouwverkeer en bouwwerkzaamheden**

*Samenvatting zienswijze:*

De huidige bewoners van de eilanden zullen ernstige overlast ondervinden van zwaar bouwverkeer en van bouwactiviteiten.

*Reactie B&W:*

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden zal er sprake zijn van enige hinder. Dit is niet te voorkomen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan algemene regels over de uitvoering van bouwwerkzaamheden. Hierin staan ook regels over geluidhinder (onder andere geluidsniveau, maximale blootstellingsduur en tijdstippen). Hieraan moet tijdens de uitvoering worden voldaan.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

**2.13 Nut en noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan**

*Samenvatting zienswijze:*

De noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd.

*Reactie B&W:*

De afwijking van het bestemmingsplan is hierboven al weergegeven. Bij de aanvraag is het uitgangspunt dat er zo min mogelijk van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Er worden geen waterwoningen gerealiseerd omdat de golfslag op het Woldmeer het woongenot op een aantal drijvende woningen zonder aanvullende ingrepen kan beïnvloeden. De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de woningen worden binnen het bestemmingsvalk gebouwd.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

**2.14 Nut en noodzaak woningen**

*Samenvatting zienswijze:*

De noodzaak van het realiseren van de woningen is onvoldoende onderbouwd.

*Reactie B&W:*

De vraag naar woningen is op basis van het huidige bestemmingsplan onderbouwd.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit

**2.15 Veiligheid, wind en boten**

*Samenvatting zienswijze:*

Door het realiseren van de woningen is de veiligheid voor het vaarverkeer in het geding. De toekomstige bewoners zullen veel last ondervinden van de wind en door de doorgang op het water smaller te maken zal het verkeer op het water minder kunnen uitwijken.

*Reactie B&W:*

Deze zienswijzen gaan over het feit dat er in het water wordt gebouwd. Omdat dit op basis van het bestemmingsplan is toegestaan maken deze aspecten geen onderdeel uit van de beoordeling van de aanvraag.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit.

## **2.16 Maatschappelijk draagvlak**

*Samenvatting zienswijze:*

Het maatschappelijk draagvlak is niet onderzocht.

*Reactie B&W:*

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is al bepaald dat er woningen komen.

Tijdens de inloopavonden zijn reacties van de omwonenden opgehaald. Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassing van de plannen.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit.

## **2.17 Ten onrechte als kruimelgeval bestempeld en vvgb Raad**

*Samenvatting zienswijze:*

Er is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist van de gemeenteraad.

*Reactie B&W:*

De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën opgesteld waarvoor *geen* vvgb nodig is.

Het gaat bij deze categorieën om de aspecten waarop wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zelf is al door de gemeenteraad vastgesteld. Er moet dan gekeken worden of de aspecten waarop wordt afgeweken van het bestemmingsplan binnen één van deze categorieën past (dus niet de aanvraag als geheel).

Categorie D is het meest passend bij deze aanvraag. Er is geen vvgb nodig bij:

D. Nieuwbouw op open plekken

Het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek in een bestaande bebouwingsstructuur, **mits**:

1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
2. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur is onder andere dat wat op basis van het bestemmingsplan toegestaan is. De afwijking van het bestemmingsplan zoals hier beoordeeld, passen naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke structuur. Een vvgb van de gemeenteraad is dus niet vereist.

*Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit.

## **2.18 Stikstof**

### *Samenvatting zienswijze:*

Er wordt verwezen naar een bijlage die geheel ontbreekt.

### *Reactie B&W:*

Abusievelijk is de bijlage niet bijgevoegd. Gezien de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 14 december 2023) is als bijlage de stikstofberekening conform deze meest actuele versie toegevoegd. De conclusie in hoofdstuk 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing is gelijk gebleven.

Op grond van de beschreven analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De ontwikkeling is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit. Er wordt een bijlage toegevoegd bij het definitieve besluit.

## **2.19 MER-beoordeling**

### *Samenvatting zienswijze:*

Er wordt verwezen naar een oud bodemonderzoek uit 2016 en is ouder dan de toegestane 2 jaar.

### *Reactie B&W:*

Voor deze aanvraag is geen MER-beoordeling nodig. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het aannemelijk is dat op de locaties dezelfde bodemkwaliteit aanwezig is als genoemd in het bodemonderzoek. Er hebben geen werkzaamheden plaatsgevonden waardoor de bodemkwaliteit is gewijzigd. In dat geval mag het onderzoek nog gebruikt worden voor de beoordeling.

### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit.

## **2.20 Visualisaties**

### *Samenvatting zienswijze:*

Er zijn visualisaties gemaakt. Deze geven een impressie van de situatie met de waterwoningen en met de te realiseren woningen.

### *Reactie B&W:*

In de aanvraag omgevingsvergunning zijn visualisaties opgenomen die gebaseerd zijn op de werkelijke maatvoering, gezien vanaf maaiveldniveau vanuit openbaar gebied. Zowel van het voorgenomen plan als de oorspronkelijke plannen. Voor het oorspronkelijke plan (drijvende woningen) geldt dat de derde bouwlaag, die op basis van het bestemmingsplan mogelijk is, niet getoond wordt. Daarnaast zijn ook de bergingen en parkeerplaatsen van het oorspronkelijke plan en de parkeerplaatsen in het voorgenomen plan niet ingetekend.

### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit.



### **2.21 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid**

#### *Samenvatting zienswijze:*

Zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid is onvoldoende onderbouwd en/of inzichtelijk gemaakt.

#### *Reactie B&W:*

Zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid is ook aangetoond in hoofdstuk 5 van de aanvraag omgevingsvergunning en in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan.

#### *Wijziging t.o.v. ontwerpbesluit:*

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het definitieve besluit.

### **2.22 Overige zienswijzen**

Er worden meerdere aspecten genoemd in de zienswijzen. Hierop is een reactie gegeven. Veel van de zienswijzen gaan over het realiseren van woningen in het algemeen. Zoals al vermeld is het feit dat er woningen komen geen onderdeel van deze beoordeling. Op de zienswijzen die hier betrekking op hebben is dan ook geen (uitgebreide) reactie gegeven. De aspecten waarop wordt afgeweken van het bestemmingsplan zijn onderbouwd.

### **3. Conclusie**

De zienswijzen vormen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het definitieve besluit. Wel zijn er enkele tekstuele aanpassingen gedaan en worden twee bijlagen toegevoegd.