

Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen
van de SP, het CDA en de CU over het binnenterrein
Pythagorascomplex: hoe nu verder? Ex artikel 41 RvO

Steller Chris Woldhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 467 8615 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum 21-11-2018 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u ons antwoord toekomen op de door mevrouw M. van Duin van de fractie SP, mevrouw I. Jongman van de fractie CU en de heer H.P. Ubbens van de fractie CDA gestelde vragen over het Pythagorascomplex. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

Inleiding

Op 25 april 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van 14 appartementen, op de locatie Stadhouderslaan 1 te Groningen. Het bouwplan betrof drie blokken appartementen, waarvan twee blokken met zes appartementen en een blokje met twee appartementen.

Omwonenden van het bouwplan zijn tegen de omgevingsvergunning in bezwaar en beroep gegaan. De omgevingsvergunning is door de Rechtbank Noord-Nederland op 18 oktober 2017 vernietigd. De Raad van State heeft op 25 juli 2018 de uitspraak van de rechtbank bevestigd.

Voor de uitspraak van de rechtbank was het bouwplan al grotendeels gerealiseerd. Vanwege het ontbreken van een omgevingsvergunning voor het gebouw is op dit moment sprake van een illegale situatie. Door een tweetal omwonenden is op 21 augustus 2018 een handhavingsverzoek ingediend.

Over het bouwplan zijn eerder raadvragen gesteld en besproken in uw commissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2016.

Vragen

1. *Hoe is het mogelijk dat een bouwvergunning die zo uitvoerig is bekeken en besproken als deze toch in strijd met het bestemmingsplan blijkt te zijn? Welke lessen trekt het college hieruit?*

De toegestane bebouwingsruimte in het huidige bestemmingsplan is gebaseerd op een bouwplan die onder het regime van het oude bestemmingsplan is verleend. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan door ons juist geïnterpreteerd is. Zowel de stadsadvocaat als de advocaat van de aanvrager delen deze opvatting en waren dan ook zeer verrast over de uitspraak van de rechtbank. De rechtbank en de Raad van State (RvS) interpreteren het bestemmingsplan op een andere wijze. Achteraf gezien hadden wij de bouwregels helderder in het bestemmingsplan moeten opschrijven, zodat er geen sprake zou kunnen zijn van verschillende interpretatie. Hieruit trekken wij de les dat bij nieuwe bestemmingsplannen de bouwregels zo verwoord dienen te worden dat er geen ruimte voor interpretatie of discussie mogelijk is.

2. *Welke consequentie(s) heeft de uitspraak van de RvS voor het huidige gebouw en de bouwmogelijkheden op het binnenterrein? Is het nog steeds mogelijk om daar 14 appartementen te plaatsen of zal dit aantal (indien bouw doorgaat) worden verminderd?*

De uitspraak van de RvS is gebaseerd op het door hen vernietigde bouwplan. Zoals het gebouw ontworpen, aangevraagd en uitgevoerd is, dient de afstand van de zijgevels tot de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter te bedragen. Het gebouw dient aan die zijden te worden ingekort. Een deel van het gebouw zoals dat er nu staat dient daarvoor te worden gesloopt. Doordat het gebouw kleiner zal worden, vermindert ook het aantal appartementen.

Daarnaast geldt ten opzichte van de situatie ten tijde van de aanvraag uit 2015 momenteel tevens het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsregels Wonen'. Hierdoor zijn nu alleen appartementen/woningen toegestaan met een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m². Het aantal appartementen dat binnen de regels van de bestemmingsplannen 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt' en 'Herziening bestemmingsregels Wonen' kan worden gerealiseerd, is sowieso minder dan 14.

Wij onderzoeken nog wat de consequenties zijn van de uitspraak van RvS voor de beoordeling van een nieuwe aanvraag. Deze zal in het licht van de uitspraak opnieuw beoordeeld moeten worden.

3. *Is het college met ons van mening dat nu de gemeente een fout heeft gemaakt een actievere rol in het vinden van een oplossing gepast is? Zo ja, hoe vult het college dit in? Zo ja, aan welke oplossingen denkt het college en op welke termijn kan de raad hier meer informatie over verwachten? Zo nee, waarom niet?*

Nee, wij zien onze besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning niet zozeer als een fout, maar als een andere interpretatie van het bestemmingsplan dan de uitleg die de rechtbank en RvS hieraan geeft. De regels in het bestemmingsplan en wat wij hiermee beoogd hebben, hebben we voor de buitenwereld niet goed beschreven. Dit is niet goed genoeg geweest en hier hebben we van geleerd.

Wel vinden wij dat we zeker een rol hebben in het vervolgproces. Wij hebben tot nu toe een faciliterende houding aangenomen. In de afgelopen periode hebben twee overleggen plaatsgevonden tussen de omwonenden en de aanvrager/ontwikkelaar. Hierbij zijn wij aanwezig geweest om te sturen op het proces en te kunnen reageren op vragen, zowel vanuit de buurt als van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is voor eigen risico gestart met de bouw terwijl er nog geen onherroepelijke vergunning was. De ontwikkelaar werkt momenteel een aangepast planvoorstel uit, samen met een plan dat – uitgaande van de lezing van de rechtbank en RvS – past in het bestemmingsplan. Als de ontwikkelaar consensus over een aangepast plan vindt met de buurt, nemen wij in principe een positieve grondhouding aan in de besluitvorming hierop. Ook indien een afwijking van het bestemmingsplan vereist is.

Binnen een termijn van 4 weken gerekend vanaf heden verwachten wij u hieromtrent verder te kunnen informeren.

4. *Welke acties heeft het college sinds de uitspraak ondernomen om tot een rechtmatige situatie te komen? Is dit naar mening van het college voldoende? Zo ja, waarom? Indien er geen acties zijn ondernomen, waarom niet?*

Voor het komen tot een rechtmatige situatie dient de ontwikkelaar een aanvraag in te dienen waarop door ons een positief besluit kan worden genomen. Daarvoor zijn twee opties denkbaar: een bouwplan passend in het bestemmingsplan, naar uitleg/lezing van de rechtbank en RvS. Of een bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan waarover de ontwikkelaar consensus heeft gevonden met de buurt.

Daarnaast kunnen wij handhavend optreden om de feitelijke situatie ongedaan te maken (slopen gebouwen) waardoor er weer sprake is van een rechtmatige situatie.

Wij hebben de besluitvorming op het lopende handhavingsverzoek in overleg met betrokkenen aangehouden zolang er sprake is van een constructief gesprek tussen de ontwikkelaar en de buurt.

Op het moment van schrijven wordt door de ontwikkelaar gewerkt aan een aangepast planvoorstel. Niet eerder dan nadat daarop door de buurt is gereageerd, maar niet langer dan over 4 weken, zullen wij besluiten of we handhavend op gaan treden.

5. *Welke acties gaat het college op dit dossier komende tijd ondernemen, bijvoorbeeld op het handhavingsverzoek van omwonenden? Indien het college geen acties gaat ondernemen, waarom niet?*
Zie ons antwoord onder punt 4.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester
Peter den Oudsten

de secretaris
Peter Teesink

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.