

Bestuursdienst

Diens/afd RO/EZ/JPV/Harmsma

Onderwerp Beantwoording vraag Stadsparkwijk inz. Oosterweg 83



Bezoekadres
Waaistraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

De leden van raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 83 39

Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 13.3701073

Datum 23 MEI 2013

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Deze brief dient om de vraag van de heer Maat (Stadspartij) inzake Oosterweg 83 te beantwoorden. Hij vroeg of door de uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Oosterpoort en over de omgevingsvergunning voor de Oosterweg 83 niet uitsluitend de bestaande situatie (een gebouw van twee bouwlagen op een grotere afstand van de omliggende woningen) ingetekend zou moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort.

Kort gezegd, kan de gemeente nu niet slechts het bestaande gebouw met de bestaande hoogte intekenen?

Het antwoord daarop is dat dat wel zou kunnen, maar dat wij van mening zijn dat meer bouw mogelijkheden ruimtelijk gewenst en aanvaardbaar zijn op het perceel, dan alleen de bestaande situatie. Ook speelt mee wat er onder het vorige bestemmingsplan mocht.

De tussenuitspraak van de Raad van State bood de gemeente twee mogelijkheden:

1. het oorspronkelijke bouwplan handhaven in het bestemmingsplan, maar dan wel beter onderbouwen, of
2. vanuit een blanco situatie bekijken wat er op dit perceel ruimtelijk gezien mogelijk is en dan een ander bouwvolume in het bestemmingsplan opnemen.

Wij hebben meteen gekozen voor de tweede optie. Toen het voorbereidingsbesluit door uw raad is genomen, was het de bedoeling een studie te doen naar het perceel om te komen tot een ruimtelijk aanvaardbare regeling. Daarbij zou een afweging worden gemaakt tussen wat er mocht in het verleden en wat er, los van enige bouw-aanvraag, gezien de ligging, de hoogte en de situering van de omliggende bebouwing ruimtelijk gewenst en aanvaardbaar werd geacht. Doordat de eigenaar van het perceel voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een flink aantal bouw-aanvragen heeft ingediend waarvan er een paar bij recht in het oude bestemmingsplan pasten waren wij in de eerste versie van het nieuwe bestemmingsplan gedwongen de



ruimste van deze verleende bouwvergunningen in te tekenen. Door de tussenuitspraak van de Raad van State en de situatie rondom de eigenaar ontstond de mogelijkheid om alsnog een andere afweging te maken en dat is precies wat er in de tweede versie van het nieuwe bestemmingsplan is gebeurd.

De uitkomst van deze studie is dat de bouwmogelijkheden ten opzichte van de eerste versie (en tevens ten opzichte van het oude bestemmingsplan) in de hoogte zijn ingekrompen (van 4 bouwlagen naar 2 bouwlagen met een kap) en dit is ingetekend in de nieuwe versie van het bestemmingsplan Oosterpoort. Het bouwplan volgens de verleende bouwvergunning, die inmiddels door een tweede uitspraak van de Raad van State is vernietigd, is veel hoger en past dus niet in de nieuwe versie van het bestemmingsplan. Door justitiële problemen van de eigenaar kon hij al geen gebruik meer maken van de vergunning en wij zijn voornemens de vergunning in te trekken.

Hetgeen in de nieuwe versie van het bestemmingsplan Oosterpoort voor het perceel is ingetekend is een, vanuit een blanco situatie en na zorgvuldige studie van het perceel tot stand gekomen en naar onze mening, ruimtelijk aanvaardbaar bouwvolume. We hebben hierbij specifiek gekeken naar de bezonning en privacy van de omliggende tuinen en woningen.

Er is gekeken in hoeverre de nieuwe planregeling planschade kan opleveren voor de gemeente. Daarvoor is het aantal vierkante meters dat er onder het oude bestemmingsplan Oosterpoort mogelijk was vergeleken met wat er onder de nieuwe versie van het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort mogelijk wordt. Uitkomst daarvan was dat het verschil in vierkante meters relatief beperkt blijft. Voor zover er kans op schade ontstaat, zijn wij bereid dit risico te nemen.

De Raad van State heeft op 17 april 2013 een uitspraak gedaan over de eerder verleende bouwvergunning en de daarbij horende parkeerontheffing. Deze uitspraak heeft geen invloed op het bestemmingsplan omdat parkeernormen niet in het bestemmingsplan worden geregeld, maar worden getoetst bij het verlenen van een vergunning. Omdat wel vragen zijn gesteld over deze uitspraak wordt verduidelijkt wat deze inhoudt. In de uitspraak wordt geconstateerd dat de Nota Parkeernormen 2008 van de gemeente Groningen uitgaat van een maximale loopafstand tot parkeervoorzieningen, mochten deze voorzieningen niet op het eigen erf gerealiseerd kunnen worden. Voor woningen geldt de richtlijn, dat parkeervoorzieningen niet meer dan 150 meter verwijderd mogen zijn van de betrokken woningen. Bij het verlenen van de parkeerontheffing behorend bij de verleende vergunning is echter uitgegaan van een hemelsbreed gemeten afstand. De kortste loopafstand tussen Oosterweg 83 en de in het kader van de vergunning gehuurde parkeerplaatsen is ruim groter dan de richtlijn van 150 meter. De Raad van State heeft daarom geoordeeld dat de betreffende parkeerontheffing onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd.



Daarmee is echter niet gezegd dat het onmogelijk is om voor een eventueel toekomstige bouwplan op dit perceel te voldoen aan de geldende parkeernormen. Vandaar dat deze uitspraak van de Raad van State niet kan leiden tot de conclusie dat er voor het perceel niets kan worden bestemd omdat in geen enkel geval aan de parkeernormen zal kunnen worden voldaan.

Ten aanzien van de raadsvergadering op 29 mei 2013 willen we u meegeven dat de Raad van State de gemeente een deadline heeft gesteld (uiterlijk op 19 juni 2013 moet er een nieuw raadsbesluit bij de Raad van State binnen zijn). Mocht er binnen die deadline geen raadsbesluit liggen dan zal de eerste versie van het bestemmingsplan Oosterpoort vernietigd worden en zal het oude bestemmingsplan Oosterpoort "herleven". Voor de omwonenden zal dit ongunstig zijn, omdat het oude bestemmingsplan veel ruimere bouwmogelijkheden biedt dan zowel de eerste als de tweede versie van het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys