

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 81 11/ S.T. v.d. Vlucht
Onderwerp Bestemmingsplannen in 3D



De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **24 DEC 2010**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO 10.2464183

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Bij brief van 10 februari 2010 heeft de raadsfractie van de PvdA voorgesteld te onderzoeken of en hoe 3D weergaven van bestemmingsplannen voor burgers beschikbaar gesteld kunnen worden. Uw college heeft daarop besloten een pilot uit te voeren. In de voorliggende brief kunt u de resultaten en conclusies van de pilot terugvinden.

De aanleiding van het voorstel ligt ondermeer in de klachten van de bewoners van de Kwartsstraat over het bouwplan op de hoek Kwartsstraat-Siersteenlaan. De bewoners hadden zich nooit gerealiseerd dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om op de betreffende locatie tot 22 meter hoog te bouwen. Voorstel van de PvdA fractie is om de bouwmogelijkheden van bestemmingsplannen in 3D op internet te presenteren. Hierbij moeten de volgende randvoorwaarden gelden:

- Het moet duidelijk zijn dat de volumes gerealiseerd mogen/kunnen worden. Het is dus niet zeker dat deze ook gebouwd gaan worden.
- Het moet duidelijk zijn dat we praten over volumes en niet over ontwerpen.
- De gemeente, de dienst ROEZ, moet er zorg voor dragen dat de programma's altijd bijgewerkt zijn. Er mag dus geen verouderde informatie op de site staan.
- Alle betrokkenen, bouwers, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en uiteraard Stadjers, moeten regelmatig gewezen worden op het bestaan van de site.

Voor leken is de 3D presentatie veel duidelijker dan de huidige presentatie van bestemmingsplannen. De financiering zou geregeld kunnen worden door het aanleveren van de 3D-beelden onderdeel te laten zijn van de opdracht aan de architect of ontwikkelaar. In dat geval zal het een bescheiden stijging van de kosten met zich meebrengen.

Het voorstel om bestemmingsplannen in 3D te presenteren is een goed initiatief. Een 3D weergave biedt bewoners van de stad een goed inzicht in wat het bestemmingsplan mogelijk maakt qua bouwvolumes. Voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen in de stad doen we als gemeente -samen met de initiatiefnemers- al zoveel mogelijk aan verbeelding in 3D in het kader van participatie en inspraak.

Momenteel wordt op landelijk niveau gewerkt aan een standaard voor 3D weergave van bestemmingsplannen. Wij zijn hierbij aangehaakt en stellen voor hierin actief te participeren en geen eigen systeem voor de bestemmingsplannen te ontwikkelen.

Resultaten van de pilot

De pilot naar 3D bestemmingsplannen heeft een goed inzicht gegeven in de verschillende mogelijkheden om een bestemmingsplan in 3D te presenteren en hoe het gepresenteerd kan worden, zodat duidelijkheid ontstaat voor de burger. Het visualiseren van het bestemmingsplan in 3D heeft een toegevoegde waarde, maar het heeft ook een aantal beperkingen.

De voordelen zijn duidelijk:

- Een sprekende verbeelding van bouwvolumes
- Mogelijkheid van weergave van verschillende functies in verschillende bouwlagen
- mogelijkheden voor verbeelding van ondergrondse bestemmingen
- mogelijkheden van transparantie
- mogelijkheid om te 'zweven' door de omgeving

De pilot legt ook de vinger op een aantal nadelen:

- sommige onderdelen van een bestemmingsplan zijn –zeker bij de stand van de huidige techniek- niet geschikt voor 3D-verbeelding, zoals bv. het bebouwingspercentage, dakhellingen, korrelgrootte en vloerindex.
- er is nog geen gebruikersvriendelijke webviewer beschikbaar om 3D te tonen aan de surfende burger. Er moet altijd speciale software geladen worden om in 3D te kunnen kijken. En dan nog is de laadtijd van data lang. De pilot heeft gebruik gemaakt van Google Earth, en hoewel dit een inmiddels redelijk bekende toepassing is, is het gebruik ervan voor bestemmingsplannen niet echt eenvoudig.
- de huidige opbouw van bestemmingsplannen is niet 3D-gericht. Sommige maatvoeringen, zeker die van bijbehorende bouwwerken op het achtererf van woningen, zijn beschreven in de regels van een bestemmingsplan en zijn niet gekoppeld aan de kaart. Dit geldt ook voor afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan (de vroegere vrijstellingen), bv. om een extra bouwlaag te mogen bouwen. Het betekent dat in een 3D-tijdperk een bestemmingsplan zoveel mogelijk objectgericht moet worden opgebouwd, d.w.z. dat alle maatvoeringsdata aan de kaart moeten zijn gekoppeld.

- topografie van bestaande gebouwen en terreinhoogten zijn nog niet beschikbaar in 3D.
- het zoeken op adres in een 3D-verbeelding kent problemen

Conclusies van de pilot

- 3D heeft absoluut een meerwaarde voor het kunnen begrijpen van een bestemmingsplankaart. Daarom is verdere ontwikkeling van dit middel aan te bevelen.
- Een aantal onderdelen van het bestemmingsplan kan (nog) niet in 3D worden verbeeld.
- De basis voor een 3D-verbeelding, de bestaande situatie, is niet beschikbaar in 3D
- Een gebruikersvriendelijke webviewer voor 3D-bestemmingsplannen is niet beschikbaar.

Ontwikkelingen op landelijk niveau

Veelbelovend zijn ontwikkelingen die landelijk zijn opgepakt. Geonovum¹ heeft het onderwerp breed opgepakt en werkt aan een standaard voor 3D die in 2011 tot stand moet komen. Medio 2011 zal bovendien een besluit genomen worden of 3D onderdeel moet worden van de RO-standaarden. Deze standaarden gelden sinds 2008 voor digitale bestemmingsplannen. Indien de uitkomst positief is zal in 2013 3D onderdeel zijn van de RO-standaarden. Dat betekent dat op dat moment een landelijke, structurele norm geldt voor 3D-bestemmingsplannen. En bestemmingsplannen die nu al digitaal kunnen worden geraadpleegd (bestemmingsplan.groningen.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl) zullen dan ook direct in 3D kunnen worden ingezien, gebruik makend van één en dezelfde database.

Hoe verder?

De techniek is nog onderontwikkeld, de huidige opzet van bestemmingsplannen heeft beperkingen in zich. Het is niet aan te raden om nu een eigen, kostbare gemeentelijke 3D-raadpleegomgeving te gaan bouwen. Op het moment dat deze er is, zal kort daarna de landelijke 3D-standaard beschikbaar komen. En kan de eigen omgeving de prullenbak in.

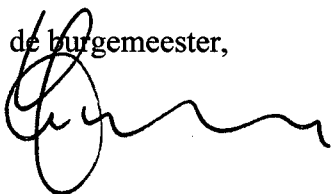
De vraag van de PvdA-fractie richt zich zowel op actualiseringsbestemmingsplannen als ontwikkelbestemmingsplannen. Voorstel is om ons nu te beperken tot een 3D-verbeelding bij plannen waarin nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen die grote impact op de omgeving hebben. Het meest ingrijpend voor omwonenden zijn natuurlijk nieuwe ontwikkelingen. Om te impact daarvan te kunnen zien (en voelen) is 3D een belangrijk informatiemiddel. Daarom zal onze inspanning zich in de eerste plaats op dergelijke incidentele gevallen richten. Het aandachtsgebied is daarbij altijd

¹ Geonovum maakt geo-informatie van de publieke sector breed toegankelijk en ontwikkelt en beheert de standaarden die daarvoor nodig zijn. Voor de nationale geo-informatie infrastructuur is het de schakel tussen beleid en uitvoering. Geonovum wordt financieel gesteund door de ministeries van Infrastructuur en Milieu (IenM), Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) door het Kadaster en TNO.

beperkt zodat een 3D-verbeelding qua inspanning ook beperkt kan zijn. Een goed voorbeeld is de ontwikkeling van de Grote Markt en omgeving, met inbegrip van het tracé voor de regiotram. Hiervoor zal binnenkort Virtueel Groningen (www.3d.groningen.nl) worden ingezet. Dat is een 3D-internettoepassing die bedoeld is om nieuwe plannen met de burger te communiceren. Ook bij andere stedenbouwkundige plannen kan een dergelijke applicatie prima worden ingezet. En mogelijk kan een ontwikkelaar daarin inderdaad, zoals de PvdA suggereert, een bijdrage leveren. 3D beelden worden namelijk ook nu al veelvuldig gebruikt bij inspraakprocedures van planontwikkelingen. Voor hoogbouwinitiatieven (vanaf 20 meter) is het zelfs verplicht de gevolgen op alle denkbare schaalniveaus in kaart te brengen (HoogbouwEffectRapportage) t.b.v. de inspraakprocedure. Voor bestemmingsplannen in hun algemeenheid is het, zoals gezegd, raadzaam met de landelijk ontwikkelingen op te lopen. Wij stellen voor actief te participeren in de landelijke ontwikkelingen van de 3D-visualisering van bestemmingsplannen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,

