

Bestuursdienst



Directie BST/BA/Stol

Toezeggingen raadsie R & W 14 september 2011:
Helper Westsingel, bestemmingsplannen Trefkoel, Hoornse Meer,
Hoornse Park, Piccardthof en Oosterpoort

Onderwerp

Bezoekadres
Waagstraat 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

Telefoon 050 367 76 74

Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 11.2754402

Datum **2 6 SEP 2011** Uw brief van

Uw kenmerk

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op 14 september jl. zijn een aantal toezeggingen gedaan. In deze brief informeren wij u over de onderwerpen:

1. **kermisexploitantenterrein aan de Helper Westsingel:** de stand van zaken;
2. **bestemmingsplan Trefkoel:** realisatie 3^e fase;
3. **bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof:** diverse vragen;
4. **bestemmingsplan Oosterpoort:** de juridische aanleiding en route en de consequenties op een rij.

Ad. 1. Kermisexploitantenterrein aan de Helper Westsingel.

Wij hebben u in juni reeds geïnformeerd dat Lefier heeft aangegeven dat zij zich beraadt op haar positie binnen het project Helper Westsingel (brief d.d. 5 juli 2011, BD 11.2668130). Hierdoor is de verplaatsing van het Kermisexploitantenterrein naar de overkant van de straat vooralsnog vertraagd. Dit houdt echter niet in dat we niets doen. In overleg met de bewoners wordt een plan opgesteld om het huidige terrein te fatsoeneren. Dat betreft zowel de riolering als het groen en de bestrating. Een voorstel is in voorbereiding. Gelijktijdig onderzoeken we de staat van de huidige nutsaansluitingen (water, gas en elektra). Dit onderzoek, dat samen met de nutsbedrijven wordt uitgevoerd, zal iets langer duren. Ook is in de afgelopen periode door het bureau Woonwagengzaken het onderhoud op het terrein opgeschroefd.

Op verschillende plekken is de bestaande oude bestrating op de vakken vervangen door vlakke bestrating om het comfort te verbeteren. Daarnaast is een Onderhoudscontract afgesloten zodat het terrein meerdere keren per jaar opgeschoond wordt. Bewoners blijven overigens zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van hun eigen vak; ze kunnen aanhaken bij het onderhoudscontract.



Ad. 2. Bestemmingsplan Trefkoel.

Gevraagd is of de 3^e fase vervalt indien de eerste 2 fasen niet succesvol blijken te zijn. Dit is niet het geval. Om een sluitende grondexploitatie te krijgen dient het gehele project, inclusief de woontoren (blok C), te worden gebouwd. Als blok C uiteindelijk niet of in afgeslankte (lagere) vorm wordt gebouwd, zal de grondexploitatie negatief uitvallen. Blok A wordt als eerste uitgevoerd. Daarvoor is de bouwaanvraag al ingediend en zodra het bestemmingsplan in werking treedt, kan de vergunning worden verleend. Hier bevinden zich de zorgwoningen en de sociale huurwoningen. De blokken B en C zijn een geheel. Blok B wel en blok C niet bouwen is volgens het huidige ontwerp bouwkundig gezien niet mogelijk. Nijestee is zich breed aan het oriënteren over de wijze waarop de appartementen het beste in de markt kunnen worden gezet. Naast koop is een mix met huur een optie en tevens wordt onderzocht of verkoop van (de) appartementen aan een belegger, die vervolgens gaat verhuren, een mogelijkheid is.

Wat betreft de herplant van bomen (compensatie) het volgende. Ten gevolge van het bouwplan moeten er bomen en groen verdwijnen met name aan de Zonnelaan. Dat is de consequentie van onze keuze voor een stedenbouwkundig plan dat voorkanten creëert aan de Antaresstraat. De bebouwing wordt daardoor dieper en komt direct aan de Zonnelaan te staan. Overigens maakt dit deel van de Zonnelaan geen deel uit van de bomenhoofdstructuur. Voor de te kappen 24 bomen wordt momenteel met de ontwikkelaar een herplantplan ontwikkeld dat eenzelfde aantal bomen terugbrengt.

Ad. 3. Bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof.

De volgende vragen zijn door de raadscommissie gesteld:

- a) toelichting op splitsing van woningen;
- b) verschil tussen de oude en de nieuwe regeling voor de locatie Gemengd aan de Ter Borchlaan;
- c) wat kan worden gedaan aan het lawaai van de A7.

Ad a. Toelichting op splitsing van woningen.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 1 woning per perceel is toegestaan voor de grote kavels aan de Ter Borchlaan en aan de Veenweg. Dit is geregeld door op de plankaart een specifieke bouwaanduiding -1 (sba-1) op te nemen voor de woningen aan de Ter Borchlaan en de Veenweg en hieraan het voorschrift te koppelen dat daar maximaal 1 woning per perceel is toegestaan. Voor de rest van het plangebied is hierover niks geregeld; daar zijn dus bijvoorbeeld kangoeroewoningen mogelijk. Dit is voor de Veenweg en Ter Borchlaan wel opgenomen omdat de woningen daar groot genoeg (kunnen) zijn om, na splitsing voor een kangoeroewoning, vergunningvrij omgezet kunnen worden in kamerverhuur. Het betreft dan twee woningen van drie kamers, die niet meetellen voor de 15%-norm kamerbewoning per straat. Dat vinden wij ongewenst.



Nu is er in de periode van tervisielegging van het bestemmingsplan bij het Loket Bouwen en Wonen een verzoek gekomen tot woningsplitsing van een woning aan de Wagenaarstraat in de wijk Hoornse Meer. Het gaat hier om splitsing van de woning in twee woningen; per etage een afzonderlijke woning. Het kan zijn dat hier bijvoorbeeld een kangoeroewoning wordt gewenst. Analoog aan de Ter Borchlaan en de Veenweg kan het ook zo zijn dat de splitsing is bedoeld om bijvoorbeeld 2 kamer-verhuurpanden te realiseren. Zes zienswijzen keren zich hiertegen; zij verzoeken om bijvoorbeeld, voor de binnengebieden in de Hoornse Meer ook een sba-1 op te nemen. Dit is gelet op de maximale bouwhoogte, pandbreedte en – diepte geen reële vrees. Zes kamers kunnen daar feitelijk niet in gerealiseerd worden. Daarom is de aanduiding alleen daar opgenomen waar die mogelijkheid wel reëel is.

Ad 2. Verschil oude en nieuwe regeling voor de locatie Gemengd aan de Ter Borchlaan.

Het verschil tussen de oude regeling (bestemmingsplan Piccardthofplas) en de nieuwe nu voorgestelde regeling is niet zozeer inhoudelijk. De regeling voor functies en gebouwen is zoveel mogelijk gelijk gehouden. Het verschil is met name dat er in het kader van de standaardisering sprake is van een verschillende benoeming van bestemmingen en functies en er wordt gewerkt met meters (8) in plaats van bouwlagen (2), dat de bouwgrens in het nieuwe plan op de plankkaart is aangegeven in plaats van in de voorschriften en dat voor bouwwerken geen gebouw zijnde de standaardregeling is gehanteerd. Het bebouwingspercentage was en is 40. Er is naar gestreefd de nieuwe regeling zo gelijk mogelijk te houden aan die in het oude plan.

Ad 3. Het lawaai van de A7.

In het kader van een actualiserend bestemmingsplan kan deze problematiek niet worden meegenomen. Echter, in het kader van de momenteel lopende "Aanpak Ring Zuid" wordt dit opgepakt. Bewoners kunnen bij het Projectbureau terecht om verkeershinder (geluidsoverlast A7) te melden.

Ad. 4 Bestemmingsplan Oosterpoort.

Eind 2009 heeft de Stadspartij vragen gesteld over een ingediend bouwplan voor het perceel Oosterweg 83. De beantwoording van die vragen is op 27 april 2010 door het college vastgesteld. Gelijktijdig heeft het college besloten een voorbereidingsbesluit ter besluitvorming aan de raad aan te bieden. Dit voorbereidingsbesluit ligt 2 weken later (op 11 mei 2010) in het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens vindt behandeling plaats in de raadscommissie R & W van 2 juni 2010 en de raad van 23 juni 2010. Na de vaststelling van het besluit moet publicatie ervan plaatsvinden om het besluit daadwerkelijk in werking te laten treden. Dit is gebeurd op 10 juli 2010 (daarvoor is een getekend raadsbesluit nodig).



Dit is de reguliere route voor een voorbereidingsbesluit. Het is in het verleden een enkele keer gebeurd dat een voorbereidingsbesluit in het geheim en heel snel (direct in de raad) is genomen. Er wordt alleen voor deze procedure gekozen indien grootschalige misstanden voorkomen dienen te worden.

De Oosterweg 83 is wat ons college betreft een ongewenste ontwikkeling, echter niet zo grootschalig dat de reguliere procedure niet doorlopen kan worden. De betreffende eigenaar heeft deskundige juridische begeleiding ingehuurd en heeft voor zichzelf ingezet op het maximaal te behalen resultaat.

Zoals bekend heeft de eigenaar tijdens de raadscommissievergadering van 2 juni 2010 ingesproken en aangegeven dat hij op 1 juni 2010 een aantal bouwaanvragen heeft ingediend. De hoop/verwachting was toen dat deze niet bij recht in het oude bestemmingsplan pasten (net als de eerste bouwaanvraag van eind 2009), waardoor het nemen van het voorbereidingsbesluit toch zinvol was. Later bleek dat in ieder geval een van de aanvragen wel bij recht in het plan paste. De benodigde parkeer-ontheffing was theoretisch nog een mogelijkheid om de aanvraag te weigeren, maar omdat deze ontheffingen stadsbreed standaard worden verleend zou het juridisch niet houdbaar zijn geweest deze hier te weigeren. De ontwikkelaar heeft inmiddels trouwens twee vergunningen. De tweede heeft hij gekregen omdat zijn bezwaar tegen een weigering gegrond is verklaard.

Belangrijk om hier nog te vermelden is het feit dat deze eigenaar jarenlang met succes zijn bouw mogelijkheden op grond van het oude bestemmingsplan had kunnen benutten. In die zin is het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort voor de omwonenden dus wel een verbetering, al zullen zij dat niet zo zien. Zij hadden jarenlang geconfronteerd kunnen worden met hogere bebouwing veel dichter op hun perceel.

Mochten de omwonenden succesvol blijken in hun beroepsgang tegen de twee vergunningen, dan ontstaat een nieuwe situatie. Op het moment dat het erop lijkt dat de vergunningen zullen stranden moet per direct een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen. Deze keer wel via de snelle en geheime route. We volgen de beroepsgang tegen de twee vergunningen dus scherp.

Daarnaast zullen wij de omwonenden nadrukkelijk informeren over de mogelijkheid van het instellen van beroep én het tevens vragen van een voorlopige voorziening tegen het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort bij de Raad van State.



Dit schorst de inwerkingtreding van het plan, waardoor de ontwikkelaar geen nieuwe aanvraag kan doen die vergund moet worden. De schorsende werking blijft dan gelden totdat in laatste instantie over de vergunningen een uitspraak wordt gedaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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