

Bestuursdienst



Directie BST/BA/Stol

Toezeggingen raadsce. R&W 2 november 2011:

Onderwerp Zaagdam, Bruilweering en LTA

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.

Telefoon 050 367 76 64

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk BD 11.2841924

Datum **28 NOV 2011** Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op 2 november jl. zijn een aantal toezeggingen gedaan. In deze brief informeren wij u over de onderwerpen:

1. **Zaagdam:** historie en laatste ontwikkelingen.
2. **Bruilweering:** stand van zaken rondom onderhoud en riolering.
3. **Lange termijn agenda.**

Ad 1. Zaagdam.

Korte historie:

- De eerste belangstelling voor de locatie hoek Damsterdiep – Zaagmuldersweg dateert uit 2007. De firma Nijhuis had belangstelling en wilde een plan ontwikkelen. Dit initiatief heeft echter niet geleid tot een concrete aanvraag.
- De eerste bouwaanvraag is binnengekomen op 12 februari 2008 en werd ingediend door Simon Benus. Zijn plan omvatte 53 grote(re) appartementen over 6 bouwlagen. Het college wilde niet meewerken aan dit plan omdat er diverse buitenplanse ontheffingen benodigd zouden zijn. De aanvraag is uiteindelijk op 23 juni 2009 geweigerd.
- De huidige (inmiddels vergunde) aanvraag dateert uit oktober 2009 en werd wederom door Simon Benus ingediend. Nu met kleinere appartementen in een lager gebouw. Dit keer bleef de aanvraag binnen de binnenplanse mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Door het college is een binnenplanse ontheffing verleend voor het aantal bouwlagen, voor de vloerindex, voor het wonen op de begane grond en voor de onderdoorgang naar het binnenterrein.



- Voor zover nodig heeft het college in oktober 2011 ook nog ontheffing verleend van de verplichting op eigen erf te parkeren. Dit omdat in beroep werd aangevoerd dat de oppervlakte van de appartementen groter zou zijn dan waar het college bij de beoordeling in eerste instantie van was uitgegaan.

Recente ontwikkelingen:

Inmiddels heeft de rechtbank Groningen in beroep geoordeeld dat aan alle vereisten voor vergunningverlening is voldaan. De bouw is daarom onlangs begonnen. Overigens oordeelde de rechtbank ook dat de ter elfde uren verleende ontheffing voor het parkeren op eigen erf niet nodig was. In bijlage 1 treft u een uitgebreide analyse van de uitspraak van de rechtbank aan. Door de omwonenden is aangekondigd dat hoger beroep zal worden ingesteld.

Ad 2. Bruilweering.

Tijdens de raadscommissie is u toegezegd u te informeren over de stand van zaken rondom onderhoud en riolering. Dit is herbevestigd tijdens uw vergadering van 23 november jl.

Wij kunnen hier op dit moment alleen procesmatig op reageren. We hebben de afgelopen maanden verschillende opties onderzocht als het gaat om de riolering en de aanpak van de openbare ruimte. Hierin moet ons college nog een voorlopig standpunt innemen en dit nader uitwerken in overleg met de betrokkenen. Zodra hierover meer duidelijk is, zullen wij u hierover informeren.

Ad 3. Lange termijn agenda.

- Herziening grondexploitaties Europapark, Oosterhamriktracé en Achter de Reitdijk: het opstellen van deze grexen vraagt meer tijd dan ingeschat. Wij gaan er vanuit dat wij u de voorstellen in december of januari aan kunnen bieden.
- Grondexploitatie Meerstad: Deze grex wordt u voor de kerstvakantie aangeboden, zodat u deze in januari kunt bespreken.
- Grondexploitatie Watergang: Een project dat bijna gereed is moet nagecalculeerd worden. Om die reden krijgt u voor het project Watergang geen herziening meer voorgelegd, maar krijgt u in de loop van 2012 de nacalculatie aangeboden.
- Bestemmingsplan Ebbingekwartier: Dit bestemmingsplan wordt aangeleverd voor behandeling van uw raadscommissie in januari in plaats van in december. Het verwerken van de inspraakreacties heeft meer tijd gevraagd dan was ingeschat.
- Borgstelling Infoversum: Alvorens wij u een voorstel kunnen aanbieden over een eventuele borgstelling, zijn wij afhankelijk van een definitieve en schriftelijke bevestiging door de participerende bankinstelling. Hopelijk lukt dat voor uw vergadering van februari a.s.

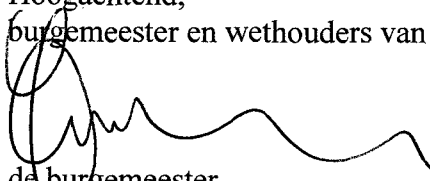
Volgvel 2 van 3
Onderwerp Toezeggingen raadcie. R&W 2 november 2011:
Zaagdam, Bruilweering en LTA.




- Wijkperspectief Selwerd: Zoals gemeld tijdens de raadscommissie R&W van 23 november wordt er half december een conferentie georganiseerd. en vindt er in februari een wijkbezoek van het college aan Selwerd plaats. Het wijkperspectief zal daarom voor raadsbehandeling in april worden aangeboden.

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

6-9.

Bijlage 1. Uitspraak rechter Zaagdam.

Inleiding.

De gemeente Groningen is in de zaak Zaagdam door de voorzieningenrechter in haar gelijk gesteld. Geen enkele bezwaar is door de voorzieningenrechter gegrond verklaard. Hierna vindt u informatie over het verloop van de vergunningsprocedure en de motivaties van de voorzieningenrechter.

In oktober 2009 is een bouwaanvraag binnengekomen voor het project Zaagdam. Het bouwplan is getoetst aan alle gebruikelijke wet- en regelgeving en past binnen de vrijstellingsmogelijkheden van het Bestemmingsplan. De parkeernorm is getoetst aan de Nota parkeernormen. In de bijlage van de Nota parkeernormen wordt verwezen naar de NEN 2580 voor het berekenen van de Bruto vloeroppervlakte (BVO). Sinds de allereerste Nota parkeernormen uit 2006 (nog voor de aanpassing in 2008) wordt gebruik gemaakt van de NEN 2580 uit 1997.

Bezwaar.

De bezwaarden geven in hun verweer aan dat er wordt gerekend met een verouderde NEN norm die niet meer rechtsgeldig zou zijn. In 2007 is er namelijk een vervangende NEN uitgebracht. De bezwaarden geven aan dat deze NEN 2580 uit 2007 voorschrijft dat wij de bergingen mee moeten nemen in onze berekening voor de BVO's. Wij plegen de BVO's zonder bergingen te berekenen.

Naast het parkeren maken omwonenden bezwaar tegen de bouwhoogte, de vloerindex, wonen op de eerste bouwlaag, de verdiepte parkeervoorziening en de onderdoorgang naar het binnenterrein.

Wel of geen berging.

De hele essentie van het bezwaar beperkt zich tot de discussie of er wel of niet rekening moet worden gehouden met de berging in de berekening van de BVO's volgens de NEN 2580. Wij als gemeente hebben het oppervlakte van de berging niet meegenomen. De parkeernota kent en kende ook in vorige versies een verwijzing naar de NEN 2580 als berekeningsnorm van de oppervlakte. De NEN 2580 kende oorspronkelijk geen bepaling of tekening op grond waarvan een externe berging bij de berekening van het vloeroppervlakte en aldus bij de berekening van de genormeerde parkeerbehoefte diende te worden betrokken. De NEN 2580 van 2007 gaf evenwel door middel van een tekening aan dat dit wel het geval was. De parkeernota is nooit aangepast op deze gewijzigde, dan wel verduidelijkte NEN 2580, dit is ook nooit de bedoeling geweest en het beleid is ook nooit bedoeld om de oppervlakte van de berging mee te rekenen. Niet alleen het beleid is in die zin bedoeld, het is ook nooit zo toegepast.

De voorzieningenrechter stelt dat de parkeernorm geen beleidregel is maar een gedragerel omdat deze is vastgesteld door de gemeenteraad en niet door het bevoegd gezag, in dit geval het college. Echter van de gedragsregels gaat wel een bindende werking uit.

De voorzieningenrechter komt op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting tot de conclusie dat de berekening van het aantal parkeerplaatsen uitgaat van een berekening van de oppervlakte van de appartementen zonder de oppervlakte van de bergingen.

Tot deze conclusie komt de voorzieningenrechter omdat de berekening spoort met het idee achter de gedragslijn. Dit komt er op neer dat de gemeente de parkeerbehoefte koppelt aan de te verwachten doelgroep. Of terwijl, hoe groter het appartement, hoe groter de kans is op de

behoefte van meer parkeerplaatsen. Daarnaast komt de NEN 2580 niet naar voren in de tekst van de parkeernormennota, doch voor het eerst in bijlage I.

De voorzieningen rechter hecht daarnaast veel waarde aan het feit dat de gemeente aan heeft gegeven de parkeerbehoefte nooit anders te hebben willen berekenen dan exclusief een externe berging. De voorzieningenrechter merkt het aan als *bestendige bestuurspraktijk*.

De klaarblijkelijk wijziging van de NEN 2580 in de parkeernormennota die is vastgesteld door de gemeenteraad maakt dat het specifieke onderdeel van meten niet gelijk loopt met de door de gemeente toegepaste bestendige praktijk. Dit kan volgens de voorzieningenrechter echter niet leiden tot het oordeel dat verweerde zijn gedragslijn heeft aangepast. Al helemaal niet omdat de gemeente Groningen nog steeds de gedragslijn van voor de wijziging van de NEN 2580 beoogt, volgt en zich daar ook aan houdt.

In dit opzicht stelt de voorzieningenrechter zelfs dat het *ontheffingsbesluit voor 24 parkeerplaatsen achterwege had kunnen blijven*. Dit omdat de berekening volgens de bestendige bestuurlijke praktijk is uitgevoerd.

Overige bezwaren.

Ten aanzien van de *vrijstelling van de bouwhoogte* met twee extra bouwlagen.

Met betrekking tot de schaduweffecten heeft gemeente Groningen voldoende aangetoond doormiddel van berekeningen dat het schaduweffect verwaarloosbaar is. Eveneens heeft gemeente Groningen voldoende aangetoond dat de effecten ten aanzien van lichtinval en privacy beperkt blijven, naar oordeel van de voorzieningen rechter. Ook ten aanzien van de *vloerindex* heeft gemeente Groningen gelijk gekregen. De berekening is juist uitgevoerd volgens de voorzieningenrechter. Ook op de overige bezwaren is gemeente Groningen in het gelijk gesteld door de voorzieningenrechter. Dit betreft de *woondoeleinden op de eerste woonlaag*. Volgens de bezwaarden zou de geluidsbelasting op de eerste woonlaag te hoog zijn.

De *ondergrondse parkeervoorziening*. De bezwaarden hebben aangevoerd dat de ondergrondse parkeergarage ten onrechte deels niet is aangemerkt als garage. Volgens de voorzieningenrechter is er echter geen sprake van een garage(box) en verwerpt ook deze grief. De *onderdoorgang naar het binnenterrein*. Deze grief was volgens de voorzieningenrechter echter onvoldoende onderbouwd en daarom verworpen.

De grieven ten aanzien van de daglichttoetreding, de grondwaterstand en het parkeerdek als bouwwerk worden door de voorzieningenrechter onderbouwd verworpen.

Vervolg.

De bezwaarden gaan in hoger beroep.

Simon Benus heeft aangegeven verder te gaan met de sloopwerkzaamheden. Wanneer de sloopwerkzaamheden gereed zijn, worden de bouwwerkzaamheden opgepakt.