

Het verhaal van het dogma van een achterhaald bestemmingsplan.

We schrijven begin september 2011.

Het onderwerp is de Peizerweg 132. Het pand is bekend bij veel Stadgers als Drukkerij erven van der Kamp alwaar jarenlang de Groninger Gezinsbode werd gedrukt.

De actoren zijn de eigenaar van het pand, diens makelaar, de belegger en de fitnesscentrumhouder met hun gezamenlijke adviseur/makelaar; de gemeente Groningen, meer specifiek de Dienst ROEZ en het vigerende bestemmingsplan.

In 2009 biedt de eigenaar via diens makelaar het pand ter verkoop aan. Uiteraard met een stevige verkoopprijs, maar zo zitten dit soort zaken in elkaar. Er is wel belangstelling, maar een voor een haken de kandidaten af: het gaat niet lukken wat zij voor ogen hebben.

Dan is het belangrijk uit te leggen welke rol het bestemmingsplan speelt.

In 2003 wordt het huidige bestemmingsplan vastgesteld. Feitelijk is het een actualisering van oudere plannen. Veel echt nieuws staat er niet in. Wat belangrijk in deze kwestie is op te merken zijn twee zaken: er wordt in het plan uitgebreid gesproken over de aanwezigheid van de suikerfabriek. En verder kent dit specifieke perceel de bestemming: industrie.

In het plan wordt wel enige ruimte gelaten voor andere ontwikkelingen, waaronder kleinschalige kantorenbouw (kantoor villa's). De zgn. perifere grootschalige detailhandel wordt geprojecteerd dicht bij de ringweg.

Om even een beeld te vormen: Vesta en directe omgeving en verder op de voormalige plek van de groentenveiling.

Gamma en Tuinland hebben daar inmiddels hun plek gevonden en naast Vesta hebben zich inmiddels o.a. Karwei en Welkoop gevestigd.

Verder richting Buitenhof / Hoogkerk (westelijke richting) vinden we Iederz (het voormalige DSW), City Box, het onderhavige pand, de garages/bergingen op het zgn. Thompson-terrein en Patrimonium. Naast en tegenover Patrimonium bevinden zich inderdaad industriepanden.

Om het beeld goed vast te houden: het beoogde pand ligt dus tussen CityBox en Thompson met buurman Patrimonium en recht tegenover Tuinland. Hoezo industrie?

De plannen: de fitnesscentrumhouder – hierna te noemen de ondernemer – is thans gevestigd in een pand dat eigendom is van de gemeente Groningen en welke op termijn ontruimd dient te worden (onderdeel van CiBoGa). Omdat een fitnesscentrum niet 1-2-3 naar een nieuwe plek verplaatst kan worden, wordt er reeds gedurende ruime tijd naar een nieuwe locatie uitgekeken. Ook eerder aangedragen opties konden geen genade vinden in de ogen van de gemeente (ROEZ).

Tegenvallende beslissingen, maar met enige moeite te billijken.

Totdat de Peizerweg in beeld kwam. De tijd had zijn werk gedaan en de verkoper bleek bereid tot een schappelijke verkoopprijs. Addertje onder het gras: de koop zou alleen doorgaan wanneer de gemeente (ROEZ) aangaf accoord te gaan met dit initiatief.

Hoe werkt een aanvraag in dit stadium? De dienst kent het zgn. LBI. Dat is het Loket Bijzondere Initiatieven. Als je op voorhand weet dat jouw plannen formeel ingaan tegen de regels, dan leg je een eerste aanvraag bij dit loket voor. Dan kan duidelijk worden of dat een formele aanvraag kans van slagen maakt.

Medio september ligt de initiële aanvraag bij het LBI. Dit “college” komt eens per 2 weken samen om de ingekomen stukken te beoordelen.

Na de eerste behandeling kwam het telefonische aankondiging dat het LBI dit initiatief niet ondersteunde. Niet de formele brief afwachtend is een brief met aanvullende argumentatie ingediend. Kort hierop was de EZ-kant van de dienst bereid hierover in een onderhoud met de initiatienemer van gedachten te wisselen. Uit dit gesprek kwam uiteindelijk naar voren dat de EZ-kant haar standpunt zou herzien en de zaak opnieuw in het LBI te behandelen.

Uit deze tweede behandeling kwam een positief advies van het LBI. Men vond onze argumenten sterk genoeg.

De gang van zaken is dan dat het advies van het LBI aan het DB (Dagelijks Bestuur) wordt voorgelegd. Het DB wordt gevormd door de Algemeen directeur ROEZ, de directeur Ruimte en de directeur Projectontwikkeling.

In de regel wordt dit advies overgenomen. Maar, zoals het tegenwoordig ook gaat met de 1e kamer tegenover de 2e Kamer, nam het DB dit advies niet over. Het dogma van het bestemmingsplan is sterker dan de realiteit. We schrijven medio december 2011. 3 Maanden na de eerste aanvraag.

Wat is deze realiteit: sinds 2003 is de wereld ingrijpend veranderd. Wat de gemeente destijds natuurlijk niet heeft (kunnen) voorzien is de uiterst snelle teloorgang van de suikerfabriek. Ook de huidige economische crisis is uiteraard niet voorzien. En de consequenties zijn verregaand. Iedereen kan bedenken en zelfs aan den lijve ondervinden wat dit inhoudt.

De voorliggende vraag is: waarom is juist deze locatie zo belangrijk voor de ondernemer?

Er zijn al erg veel sportscholen/fitnesscentra in de Stad. Juist daarom moet je je als ondernemer onderscheiden. Het plan is om een binnen/buitensport/fitnesscentrum op te zetten. Dat is er nog niet in de Stad. En er zijn niet veel panden in de Stad (en dan ook nog op een gunstige locatie) die niet alleen erg veel buitenruimte hebben, maar ook nog eens ruimte parkeervoorzieningen op eigen terrein hebben. Een totale investering van zo'n € 1,5 mln. is hiermee gemoeid.

Nee, zegt de gemeente (i.c. het DB): we zijn niet bereid om op deze plek de bestemming "industrie" los te laten.

Is het niet welhaast onzedelijk van een gemeente om anno 2012 ondernemers op dergelijke gronden te weerhouden een dergelijk bedrag te investeren? Hun nek uit te steken. Dergelijke ondernemers moeten gekoesterd worden en aan alle kanten waar maar enigszins mogelijk geholpen worden.

In deze zaak speelt ook nog andere omstandigheden een rol. Een van de speerpunten van de gemeente is bijvoorbeeld het zgn. Healthy Aging. Ouderen moeten langer gezond kunnen zijn. Aan de andere kant van het spectrum, moeten jongeren meer bewegen. Door de aard van de nieuw te ontwikkelen binnen/buitensport formule worden beide groepen extra bediend. Niet zo maar wat bewegen op loopband of hometrainer. Nee, professionele begeleiding, 7 dagen in de week voor diverse doelgroepen. Voor de buitensporten wordt ook en nadrukkelijk een connectie met het achtergelegen Stadspark gezocht. Unieke aspecten welke juist dit pand zo uiterst geschikt maakt.

We vragen de gemeente niet om een gunst.

We hebben de dienst ROZE nodig om een "dwaling" uit 2003 publiek rechtelijk te corrigeren. Immers, de politiek, die hier tot op heden geen daadwerkelijke rol in heeft gespeeld, maar uiteindelijk wel verantwoordelijk is, moet hier het ambtelijk apparaat opdragen ondernemers alle faciliteiten ten dienste te stellen om te ondernemen. Het risico is aan die ondernemers, niet aan de gemeente. Het onderhavige artikel in het bestemmingsplan mag geen dogma zijn. Het bestemmingsplan dient een strak en tegelijk flexibel raamwerk te zijn.

Dat dit het geval is c.q. moet zijn, bewijzen 2 recente voorvallen, welke ogenschijnlijk niets met elkaar en deze zaak te maken hebben.

In de "strijd" om de firma Telstar in de stad te faciliteren is er met deze firma gesproken over de vrijgevallen Intersport locatie op de Westerhaven, een locatie op CiBoGa, maar ook het Vandermolen-pand (de voormalige Opelgarage). In dit laatste geval stond het betreffende bestemmingsplan een dergelijke invulling in de weg. In al haar voortvarendheid besloot de gemeente in elk geval op voorhand dat zij medewerking wilde verlenen aan een dergelijke ontwikkeling en bracht de bestemmingswijziging in alvast in procedure. Een dergelijke onderneming wil je immers graag binnen je stadsgrenzen. Dat de firma wellicht deze locatie niet kiest doet in dit geval niet terzake.

Verder de geluidswal aan de oostelijke ringweg. Door het ongelijkvloers maken van de kruising Ulgersmaborg/Lewenborg dient de geluidswal te worden verhoogd. Nu staat het onderhavige bestemmingsplan een bepaalde maximum hoogte toe. Deze hoogte is echter onvoldoende. Om de hogere geluidswal toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Hiertoe is – terecht – zonder verdere discussie besloten de wijziging van het bestemmingsplan in procedure te brengen. Immers, de inzichten en noodzakelijkheden zijn veranderd sinds het tot stand komen van het betreffende bestemmingsplan.

En laten we het dan maar niet hebben over de procedures welke noodzakelijk geacht worden/zijn voor het Forum-project.

Het kan dus wel.

Het moet nu ook.

De gemeente - politiek en het ambtelijk apparaat - moeten in dienst staan van de burgers en de ondernemers.

Volgens de regels maar faciliterend. In de letterlijke betekenis van het woord.

Dit unieke sport/fitnesscentrum moet er gewoon komen. Mede in het belang van de Stadgers.

Een modern bestemmingsplan dient die ruimte te scheppen. Geen dogma maar raamwerk.

Dat daarnaast de verkoper de mogelijkheid wordt ontnomen om met welverdiend pensioen te gaan (het pand is zijn pensioen), geeft deze kwestie een menselijk aspect. Op grond van de eerder genoemde ontbindende voorwaarde is de koopovereenkomst inmiddels formeel ontbonden.

Groningen, 22 december 2011

Kik Vastgoed Consultancy

H.G.N.M. Kik

(makelaar/adviseur koper & fitnesscentrumhouder)