

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	25-03-2013
Raadscommissie	Ruimte & Wonen
Datum raadscommissie	08-05-2013
Bijlagen	div.

Registratienr.	RO 13.3608811
Datum B&W besluit	16 april 2013
Portefeuillehouder	V.d. Schaaf
Steller	Marije Harmsma
Telefoon	367 83 39
E-mail	marije.harmsma@groningen.nl

Onderwerp

Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort (Oosterweg 83)

Concept raadsbesluit

De raad besluit de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterpoort, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort-vg02.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van maart 2013, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen.

(Publieks-)samenvatting

Op 28 september 2011 heeft uw raad het bestemmingsplan Oosterpoort vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is door diverse omwonenden van het perceel Oosterweg 83 beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 9 oktober 2012 heeft in deze zaak een zitting plaatsgevonden en op 30 januari 2013 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. In deze tussenuitspraak wordt uw raad opgedragen om binnen 20 weken na de tussenuitspraak het bouwregime voor het perceel Oosterweg 83 alsnog toereikend te motiveren óf een gewijzigde planregeling vast te stellen voor het perceel. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een gewijzigde planregeling voor het perceel waarbij minder bouwmogelijkheden zijn opgenomen.

Inleiding

Op 30 januari 2013 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het bestemmingsplan Oosterpoort en meer in het bijzonder het perceel Oosterweg 83. Dit perceel kent een lange voor geschiedenis. Uw raad heeft in 2010 een voorbereidingsbesluit genomen voor het perceel omdat de bouwmogelijkheden die het oude bestemmingsplan Oosterpoort bood als veel te ruim werden gezien. Vlak voordat het voorbereidingsbesluit in werking trad heeft de eigenaar van het perceel een serie bouwaanvragen gedaan. Eén daarvan paste bij recht in het oude bestemmingsplan en moest dus worden vergund. Na een bezwaarprocedure moest een eerder geweigerde vergunning alsnog worden verleend. De eigenaar beschikte dus over twee bouwvergunningen. Deze vergunningen moesten vervolgens wel worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de Oosterpoort, hoewel met de nodige tegenzin. We hebben toen de vergunning zo strak mogelijk bestemd, waardoor de planologische positie van de omwonenden ten opzichte van het oude bestemmingsplan behoorlijk verbeterde. De omwonenden hebben altijd de bouwvergunningen én het bestemmingsplan aangevochten. In beroep bij de rechtbank zijn de bouwvergunningen in stand gebleven. Het hoger beroep tegen de bouwvergunningen, ook bij de Raad van State, diende op 13 maart 2013. Er is nog geen uitspraak gedaan.

Beoogd resultaat

Een planregeling voor het perceel Oosterweg 83 die stand houdt bij de rechter, recht doet aan de omwonenden en de planologische rechten van de eigenaar enigszins respecteert.

Kader

Om de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te verwerken is het bestemmingsplan Oosterpoort aangepast (zowel verbeelding, regels als toelichting). Er is een nieuw college- en raadsvoorstel gemaakt om de gewijzigde planregeling voor het perceel Oosterweg 83 toe te lichten en de achtergronden hiervan te schetsen.

Argumenten/afwegingen

Nu de Raad van State in zijn tussenuitspraak heeft bepaald dat uw raad binnen 20 weken na de tussenuitspraak een nieuw besluit moet nemen over het perceel kan gekozen worden uit twee opties:

1. De planregeling, inclusief de verleende vergunningen, handhaven, maar dan wel toereikend motiveren (de Raad van State vindt de motivatie onvoldoende, ook gelet op de motivering en de intenties van het in 2010 genomen voorbereidingsbesluit).
2. Het opnemen van een andere planregeling voor het perceel (een beperking van de bouwmogelijkheden, conform het oorspronkelijke doel van het voorbereidingsbesluit uit 2010).

Van belang in dit verband is dat sinds het voorjaar van 2012 door het Openbaar Ministerie beslag is gelegd op het perceel Oosterweg 83. Op dit moment kan de eigenaar dus geen gebruik maken van de bouwvergunningen. De omwonenden van het perceel hebben zowel in mei 2012, in september 2012 als in februari 2013 per brief verzocht om intrekking van de relevante vergunningen.

Inmiddels is door ons college besloten om de vergunninghouder een brief te sturen over het voor-nemen tot intrekken van de verleende omgevingsvergunningen. De eigenaar kan hiertegen nog wel bezwaar aantekenen en in beroep gaan.

Op dit moment kan er dus een win-winsituatie ontstaan. Er is voor gekozen om, in lijn met het in 2010 genomen voorbereidingsbesluit, opnieuw vanuit ruimtelijk perspectief te kijken naar het binnenterrein en een studie te doen naar een planregeling die de eigenaar nog steeds bepaalde bouw mogelijkheden geeft (alles wegbestemmen is financieel niet haalbaar en ruimtelijk gezien ook niet nodig en niet gewenst) en toch voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat garandeert.

Ruimtelijke onderbouwing Oosterweg 83.

De Oosterpoort is een stadswoonwijk, opgebouwd uit gesloten bouwblokken. Door diversiteit in de afmetingen van de bouwblokken en straten en het verschil in de periodes van ontstaan, is een aantal buurten te onderscheiden met elk hun eigen sfeer en kenmerken. Het deel van de Oosterpoort waarin het perceel Oosterweg 83 is gelegen wordt gekenmerkt door een patroon van rechte straten en relatief grote bouwblokken. De bebouwing laat een grote verscheidenheid zien aan woningtypen. In de grotere bouwblokken zijn de binnenterreinen voorzien van bebouwing in de vorm van wonin-gen, scholen, bedrijvigheid en een buurtstalling voor auto's. Op het perceel staat in de huidige situa-tie een gebouw bestaande uit een deel van één en een deel van twee bouwlagen. Het perceel wordt omringd door een tot wooneenheden verbouwde kerk aan de zuidzijde en woningen met achtertui-nen aan de west-, noord- en oostzijde. Deze woningen variëren in hoogte van 1 laag met kap tot 3 bouwlagen.

In de wijk is het niet ongebruikelijk dat op de (grotere) binnenterreinen woningen voorkomen. Het oude en nieuwe bestemmingsplan staan een woonfunctie met bebouwing dan ook toe. Op het perceel hebben grondgebonden woningen de voorkeur boven appartementen vanwege de minder grote druk ervan op de omgeving. Om aan de huidige gevraagde woonkwaliteit voor nieuw te bouwen woningen te voldoen moeten de grondgebonden woningen uit minimaal twee lagen plus een kapverdieping bestaan. Met minder volume zijn de woningen niet verkoopbaar. Met de grondgebonden woningen ontstaat er een type waarbij op de begane grond gewoond (en geleefd) wordt, en waar op de verdieping(-en) geslapen wordt. Zodoende ontstaat er geen onevenredige aantasting van de privacy in de achtertuinen van de omliggende woningen.

De toekomstige bebouwing op het perceel Oosterweg 83 kan invloed hebben op de bezonning en het uitzicht van de omliggende bebouwing en percelen. Het uitgangspunt voor de nieuwe kaders is dat de woonkwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Vandaar dat zonnediagrammen zijn gemaakt en impressies van de situatie die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Conclusie van de zonnediagrammen is dat nauwelijks vermindering van bezonning optreedt bij de gekozen hoogte van 11 meter. In maart en september is er om 10 uur in de ochtend ongeveer een halve meter minder zonlicht in de betreffende tuinen aan de Boumanstraat.

In de zomer treedt geen vermindering van zonlicht op in deze tuinen.





Zonnediagrammen situatie 21 maart 10.00 uur



Impressie zicht vanaf achtergevel Boumanstraat op zithoogte

Deze ruimtelijke studie, inclusief het maken van de zonnediagrammen en impressies van het zicht, heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen aan de planregeling van het perceel Oosterweg 83:

- Oude bestemmingsplan Oosterpoort (1996): bebouwing in 3 bouwlagen (3 maal 3,75 meter = 11.25 meter plus een onderbouw tot maximaal 1.20 meter en een zolder) mogelijk tot op de erf grenzen, met een bebouwingspercentage van 40% van het bouwperceel (het perceel is circa 673 m² groot, er mag dus 269 m² aan bebouwing worden gerealiseerd), een vloerindex van 0.8 meter (op basis van de perceels grootte van 673 m² mag de vloeroppervlakte van het gebouw 538 m² bedragen) en een korrelgrootte van 5 meter.
- Nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort, eerste vastgestelde versie: bebouwing tot 9.5 meter mogelijk plus 5 dakopbouwen van 30 m² per stuk tot een hoogte van 11.5 meter vanaf peil en 4.5 meter vanaf het dak van het onderliggende gebouw en 1.5 meter terugliggend vanaf de noordelijke gevel. Het bouwvlak ligt in deze versie op 3 meter vanaf de noordelijke erf grens, 2.9 meter vanaf de westelijke erf grens en 5.7 meter vanaf de oostelijke erf grens.
- Nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort, hernieuwde vast te stellen versie: bebouwing tot 7 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte op 3 meter vanaf de noordelijke erf grens, 2.9 meter vanaf de westelijke erf grens en 5.7 meter vanaf de oostelijke erf grens.

De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Oosterpoort is overeenkomstig aangepast, evenals de regels (bestemming Wonen in artikel 15) en de toelichting (paragraaf 1.3 voorgeschiedenis) en paragraaf 2.1.2 (de huidige ruimtelijk-functionele structuur, onder het kopje ontwikkelingen). Daarbij moet opgemerkt worden dat er op het perceel wel minder bebouwingsmogelijkheden zijn dan onder het oude bestemmingsplan Oosterpoort. Hierdoor ontstaat er risico op planschade. Tot maximaal vijf jaren na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort kan de eigenaar van het perceel een verzoek om planschadevergoeding indienen. Zie hiervoor onder het kopje Financiële consequenties.

Aan de andere kant levert het beperken van de bouw mogelijkheden op het perceel erg veel goodwill op in de buurt. Het is in lijn met de intenties uit 2010 die uitmondten in het nemen van het voorbereidingsbesluit en met uitspraken van de toenmalige wethouder De Vries die altijd openlijk heeft aangegeven tegen het plan te zijn.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Om te voldoen aan de tussenuitspraak van de Raad van State is uitsluitend de planregeling voor het perceel Oosterweg 83 aangepast. Voor het overige is niets aan het bestemmingsplan Oosterpoort veranderd. Het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan is niet nodig en ook niet mogelijk binnen de door de Raad van State gestelde maximale tijd van 20 weken. De omwonenden van het perceel Oosterweg 83 zullen per brief op de hoogte worden gesteld van de aanpassing van het bestemmingsplan en zijn tevens uitgenodigd voor de behandeling van dit raadsvoorstel in de raadscommissie. Het intrekken van de bouwvergunningen en het beperken van de bouw mogelijkheden op het perceel Oosterweg 83 zal naar verwachting op instemming vanuit de omwonenden kunnen rekenen, al is niet in te schatten of de omwonenden de nieuwe planregeling voor het perceel beperkt genoeg vinden. Zij hebben eerder aangegeven de situatie te willen houden zoals die nu feitelijk is (een gebouw in deels één, deels twee bouwlagen met een oppervlakte van circa 177 m²).

Financiële consequenties

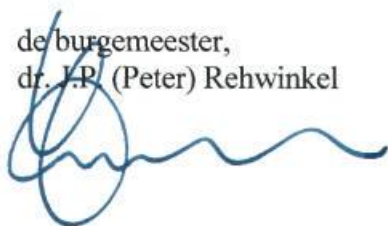
De hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan Oosterpoort heeft financiële consequenties in de zin van een risico op planschade. Aan het perceel Oosterweg 83 worden immers bouw mogelijkheden ontnomen. Getracht is dit risico zoveel mogelijk te beperken in die zin dat het maximale aantal te realiseren vierkante meters onder het oude bestemmingsplan is berekend en dat bij het bepalen van een ruimtelijk aanvaardbare planregeling voor het perceel zoveel mogelijk rekening is gehouden met dat aantal. Toch blijft er een planschaderisico bestaan. Dat is een onvermijdelijk gevolg van het wijzigen van het planologische regime. Dit risico is ook al gesignaleerd bij het nemen van het voorbereidingsbesluit in 2010. Het verschil in aantal te realiseren vierkante meters bedraagt circa 130 m². De vraag is of dit beperkte verschil in aantal vierkante meters, dat met name zit in de onderbouw en zolder die onder het oude bestemmingsplan mogelijk waren, leidt tot een vermogensschade voor de eigenaar in de vorm van een waardevermindering van het perceel. De inschatting op dit moment is dat dit risico voor de gemeente beperkt zal zijn.

Realisering en evaluatie

Nadat uw raad het bestemmingsplan opnieuw heeft vastgesteld zal het bestemmingsplan worden toegezonden naar de Raad van State die vervolgens een definitieve uitspraak zal doen over het beroep van de omwonenden van het perceel Oosterweg 83. Ook zal het vastgestelde plan op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt (in de Staatscourant, in de Groninger Gezinsbode, op de gemeentelijke website, op de gemeentelijke bestemmingsplannensite en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl) en medegedeeld aan omwonenden en eigenaar van het perceel.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

