

Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen ex artikel 41 RvO over bouwen in de buurt

Steller R. Asschert / M. de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 35 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO14. 4213156

Datum **12 MRT 2014** Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij reageren wij op schriftelijke vragen ex. artikel 41 RvO van mevrouw E. van Lente en mevrouw B. Enting van de PvdA over 'bouwen in de buurt'. De vragen en antwoorden vindt u hieronder.

- 1. De invoering van de Wabo leidt er wat de fractie van de PvdA toe dat bestemmingsplannen aan waarde inboeten. Deelt het college deze opvatting? Zo nee, waarom niet?*

Wij delen deze mening niet. Het bestemmingsplan blijft zijn betekenis houden, zowel voor het regelen van bestaand grondgebruik als het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De Wabo biedt echter voor ontwikkeling een alternatief: het projectafwijkingsbesluit. Een dergelijke procedure biedt bewoners niet minder waarborgen (er gelden in principe dezelfde onderzoeksverplichtingen en hetzelfde motiveringsvereiste als bij een bestemmingsplan en de procedure biedt evenveel mogelijkheden voor beïnvloeding door bewoners, omdat dezelfde zienswijzenprocedure van toepassing is, en evenveel rechtsbescherming).

- 2. De PvdA-fractie constateert dat de toepassing van de Wabo in samenhang met bestemmingsplannen voor Stadgers nogal technisch en lastig te begrijpen is. De fractie van de PvdA heeft in 2010 een initiatiefvoorstel "Tekende Stad in 3D" ingediend. De uitvoering hiervan is gestrand op de hiervoor benodigde ICT. Ziet het college de noodzaak om omwonenden beter op de hoogte te brengen van de inhoud van bestemmingsplannen en de toepassing van de Wabo? Zo ja, welke mogelijkheden ziet het college hier dan voor?*

De gemeentelijke website biedt informatie over vergunningen en bestemmingsplannen. Wij zijn het met de PvdA eens dat we informatie rondom bestemmingsplannen en procedures voor Stadgers zo begrijpelijk mogelijk moeten communiceren. We zullen nog eens kritisch kijken of er meer of andere

mogelijkheden zijn om procedures op een begrijpelijke manier uit te leggen en aan te geven hoe de verschillende instrumenten (bestemmingsplan en Wabo) zich tot elkaar verhouden.

3. *De PvdA-fractie vindt het van belang dat omwonenden goed worden betrokken bij plannen in hun buurt. Is de informatievoorziening rondom bouwprojecten een verantwoordelijkheid van de gemeente? Zo nee, wat is de rol van de gemeente in de informatievoorziening richting omwonenden?*

We zijn het er mee eens dat omwonenden goed moeten worden betrokken bij plannen in de buurt. De verantwoordelijkheid voor het betrekken van plannen in de buurt ligt primair bij de initiatiefnemende / ontwikkelende partij. Indien gewenst ondersteunen wij partijen daarbij. Bij grote projecten zal in overleg met de initiatiefnemer worden besproken hoe omwonenden voorafgaand aan het publiekrechtelijke traject geïnformeerd worden. De rol die we als gemeente vervullen is richting bewoners uitleggen hoe wij het plan beoordelen, hoe wij het bouwplan toetsen aan ons beleid en regels. Hoe procedures voor bestemmingsplannen en vergunningverlening werken en hoe men eventueel bezwaar en beroep kan instellen tegen plannen. We zijn daarbij zo transparant mogelijk.

De wet biedt verschillende beïnvloedingsmogelijkheden bij bestemmingsplanning en vergunningen. Bijvoorbeeld de wettelijke zienswijzen periode en de mogelijkheid tot bezwaar en beroep door belanghebbenden.

4. *De fractie van de PvdA ziet dat de gemeente individuele bouwprojecten toetst, maar dat er geen sprake lijkt van een toets op de optelsom van projecten in samenhang met het karakter van een buurt of wijk.*
- a. *Is het college het met de fractie van de PvdA eens dat een dergelijke 'toets op het geheel' nuttig zou kunnen zijn - zowel ten aanzien van criteria als parkeren en verkeersveiligheid, maar ook op het vlak van leefbaarheid en sociale draagkracht?*

De toets op het geheel wordt gewaarborgd door het bestemmingsplan. Daarin 'bewaken' we de balans tussen de historische omgeving, de aard van de buurt of wijk en de mogelijkheden tot vernieuwing. We beseffen dat een toevoeging van meerdere projecten gevolgen kan hebben voor het karakter van een buurt. In principe kijken we bij elk bouwplan dat strijdig is met het bestemmingsplan of het zowel programmatisch als ruimtelijk past bij ons stedelijk (woon)beleid. Voor bouwplannen die niet strijdig zijn met het bestemmingsplan doen we dit niet. Daar heeft immers de bestemmingsplanprocedure in voorzien. We kunnen en mogen indien er een bouwaanvraag wordt ingediend dat past binnen het bestemmingsplan geen nieuwe of aanvullende eisen stellen ten aanzien van bijvoorbeeld doelgroepen, leefbaarheid, et cetera.

Een 'toets op het geheel' kan nuttig zijn als wordt afgeweken van het bestemmingsplan. We zullen als gemeente bij nieuwe bouwprojecten altijd proberen een zo breed mogelijke afweging te maken. Een 'toets op het geheel' is echter alleen nuttig als er een helder referentiekader is waarbinnen de toets plaats kan vinden. We beschikken, behalve het bestemmingsplan en de 15% norm voor particuliere kamerverhuur per staat, niet over normen waaraan we kunnen toetsen of een project of een optelsom van projecten wel of niet past bij het karakter van een wijk of buurt. Daarnaast zijn we van mening dat thema's als leefbaarheid en sociale draagkracht moeilijk te objectiveren zijn. Dit in tegenstelling tot thema's als parkeren en verkeersveiligheid. Wel hebben we onze periodieke leefbaarheidsmonitor op basis waarvan we in de verschillende wijken ontwikkelingen signaleren.

- b. Bij de vestiging van kwetsbare groepen wordt vaak een VER uitgevoerd, een studie naar de veiligheids- en leefbaarheidsrisico's. Zou een dergelijk instrument ook nuttig kunnen zijn bij de bouw van grote aantallen wooneenheden (onafhankelijk van wie er komt te wonen) in één keer in een buurt of wijk?*

Nee, wij vinden een dergelijk instrument hierbij niet toepasbaar. Een veiligheidseffectrapportage is voornamelijk gericht op het vroegtijdig in een bouw/planproces veiligheid voor de omgeving mee te nemen. Bij de realisatie van grote aantallen wooneenheden gaat het in de meeste gevallen niet om huisvesten van kwetsbare groepen zoals drugsverslaafden of ex-gedetineerden. Wij zullen wel bevorderen dat bij grote projecten sociale inpassing als thema aandacht krijgt. Deze is gericht op vergroten van draagvlak voor dergelijke ontwikkelingen.

- 5. Is het college het met de fractie van de PvdA eens dat raad en college weinig tot geen instrumenten in handen hebben om te sturen op het realiseren van de doelen uit de Structuurvisie Wonen (een evenwichtige wijk met gemêleerde bevolking)? Zo nee, waarom niet?*

We hebben hier wel instrumenten voor. We kunnen als gemeente op verschillende manier sturen op de doelen uit de structuurvisie. Het belangrijkste instrument is het bestemmingsplan waarin wij de bestemmingen en regels vastleggen voor ontwikkelingen in de stad. Daarnaast hebben we ons woonbeleid. Met bijvoorbeeld ons beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% norm sturen wij op het aantal woningen dat mag worden onttrokken aan de woningvoorraad, zodat we voldoende zelfstandige woningen in straten houden voor andere doelgroepen, bijvoorbeeld gezinnen. Daarnaast kunnen we als gemeente privaatrechtelijk sturen op onze doelen als het gaat om gronden die in ons bezit zijn. We kunnen immers dan als gemeente zelf bepalen of we gronden wel of niet voor een ontwikkeling willen verkopen.

6. *Bij nieuwbouw- of verbouwprojecten zou in de ogen van de PvdA een balans gevonden moeten worden tussen het stimuleren van nieuwe investeringen, de rechten en plichten zoals beschreven in het bestemmingsplan en de leefbaarheid en sociale draagkracht van een buurt of wijk.*
- a. *Hoe kijkt het college hier tegenaan?*

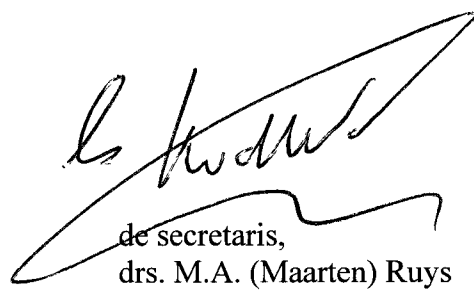
Uiteraard is het bij nieuwe initiatieven altijd van belang om te streven naar een dergelijke balans. Tegelijkertijd geldt dat de rechten en plichten die voortkomen uit de bepalingen van het bestemmingsplan juridisch bindend zijn. Dit geldt voor zowel initiatiefnemers / investeerders als omwonenden.

- b. *Op welke wijze zou hier gestalte aan gegeven kunnen worden? Zou een nieuw op te stellen beleid op het gebied van volkshuisvesting hier een bijdrage aan kunnen leveren?*

Zoals aangegeven in het meerjarenprogramma Wonen dat in december 2013 door uw raad is vastgesteld, gaan we in 2014 onze woonvisie actualiseren. We zullen bij het opstellen hiervan bekijken of en hoe we hieraan invulling kunnen geven. Tevens zullen we voor specifieke wijken een wijkvolkshuisvestingsvisie ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

*bla*  
  
de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

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



## Schriftelijke vragen ex Art 42 RvO

**Aan:** Het college van B&W van Groningen

**Betreft:** Bouwen in de buurt

**Datum:** 9 februari 2014

Geacht college,

### Inleiding

De structuurvisie Wonen 2010-2020 van de gemeente Groningen zet in op een compacte stad met evenwichtige wijken met een gemêleerde bevolking. In het nieuwbouwprogramma wordt ingezet op drie doelgroepen: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen.

### Vrijwel alleen projecten jongerenhuisvesting komen van de grond

Door de crisis wordt er op dit moment erg weinig gebouwd. Vrijwel alleen op het gebied van jongerenhuisvesting worden nieuwe projecten geïnitieerd. Hierbij stelt Groningen zich ten doel 4500 eenheden nieuw te bouwen. Op dit moment zijn er zo'n 1000 gerealiseerd. Er is dus nog een flink aantal te gaan. Vanuit dat perspectief worden alle nieuwe projecten toegejuicht. Ook omdat veel van deze projecten gerealiseerd worden in leegstaande panden, zoals lege kantoorgebouwen. Nieuwe projecten leiden er dan toe dat een leegstaand pand wordt getransformeerd in eenheden voor jongerenhuisvesting. Hierdoor wordt voorkomen dat verloedering van het pand optreedt en kan een gebied aantrekkelijk gehouden of gemaakt worden.

### Structuurvisie, meerjarenprogramma wonen en bestemmingsplan

De gemeenteraad is aan zet waar het gaat om het vaststellen van de structuurvisie Wonen en het meerjarenprogramma wonen. Daarmee stelt de gemeenteraad de koers van het beleid vast. Voor alle buurten en wijken in de stad heeft de gemeenteraad ook een bestemmingsplan vastgesteld. Hierin wordt voor alle kavels in de stad bepaald welke bouwmogelijkheden hier worden toegestaan. Een bestemmingsplan leidt voor zowel bouwers als omwonenden tot een overzicht van rechten en plichten.

### Nieuwe mogelijkheden door de Wabo

Als gevolg van de invoering van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) per 1 oktober 2010 is een nieuwe situatie ontstaan. De Wabo heeft tot doel eenvoudigere en snellere vergunningverlening en een betere dienstverlening door de overheid op het terrein van bouwen, ruimte en milieu. Met de invoering van de Wabo is het voor bedrijven en burgers makkelijker geworden aanbouwen of uitbouwen te realiseren aan en op panden/gebouwen. Het is door de Wabo ook (zelfs) mogelijk geworden om te bouwen in strijd met het bestemmingsplan (bijv. artikel 2.1 en artikel 2.12), op voorwaarde dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### Effect op omwonenden

De PvdA-fractie is sinds de invoering van de Wabo regelmatig in contact gekomen met stadjes die vragen hebben over een bouwplan in hun buurt. De afgelopen tijd ging het om vragen van bewoners aan de Oosterhamrikkade, de Laan Corpus den Hoorn en de Grote Beerstraat. De bewoners maken zich daarbij zorgen om het effect van dat een individuele bouwplan heeft op hun eigen woongenot, maar vragen zich ook af wie het sociale evenwicht van de buurt in de gaten houdt en hoe de leefbaarheid in hun buurt of wijk geborgd is. Daarnaast wil de buurt ook graag tijdig op de hoogte gebracht worden van projecten. Een vraag die ook vaak aan de orde is, is wat de gemeenteraad kan betekenen. In mailwisselingen, telefoongesprekken en aan de keukentafel blijkt de PvdA-fractie vaak dat de gemeenteraad nog wel wat invloed kan hebben op een bouwproject, maar dat er eigenlijk geen sturing (mogelijk) is op de optelsom van projecten in een buurt of wijk.

Bovengenoemde schets leidt wat de fractie van de PvdA betreft tot de volgende vragen:

1. De invoering van de Wabo leidt er wat de fractie van de PvdA toe dat bestemmingsplannen aan waarde inboeten. Deelt het college deze opvatting? Zo nee, waarom niet?
2. De PvdA-fractie constateert dat de toepassing van de Wabo in samenhang met bestemmingsplannen voor Stadgers nogal technisch en lastig te begrijpen is. De fractie van de PvdA heeft in 2010 een initiatiefvoorstel "Tekende Stad in 3D" ingediend. De uitvoering hiervan is gestrand op de hiervoor benodigde ICT. Ziet het college de noodzaak om omwonenden beter op de hoogte te brengen van de inhoud van bestemmingsplannen en de toepassing van de Wabo? Zo ja, welke mogelijkheden ziet het college hier dan voor?
3. De PvdA-fractie vindt het van belang dat omwonenden goed worden betrokken bij plannen in hun buurt. Is de informatievoorziening rondom bouwprojecten een verantwoordelijkheid van de gemeente? Zo nee, wat is de rol van de gemeente in de informatievoorziening richting omwonenden?
4. De fractie van de PvdA ziet dat de gemeente individuele bouwprojecten toetst, maar dat er geen sprake lijkt van een toets op de optelsom van projecten in samenhang met het karakter van een buurt of wijk.
  - a. Is het college het met de fractie van de PvdA eens dat een dergelijke 'toets op het geheel' nuttig zou kunnen zijn - zowel ten aanzien van criteria als parkeren en verkeersveiligheid, maar ook op het vlak van leefbaarheid en sociale draagkracht?
  - b. Bij de vestiging van kwetsbare groepen wordt vaak een VER uitgevoerd, een studie naar de veiligheids- en leefbaarheidsrisico's. Zou een dergelijk instrument ook nuttig kunnen zijn bij de bouw van grote aantallen wooneenheden (onafhankelijk van wie er komt te wonen) in één keer in een buurt of wijk?
5. Is het college het met de fractie van de PvdA eens dat raad en college weinig tot geen instrumenten in handen hebben om te sturen op het realiseren van de doelen uit de Structuurvisie Wonen (een evenwichtige wijk met gemêleerde bevolking)? Zo nee, waarom niet?
6. Bij nieuwbouw- of verbouwprojecten zou in de ogen van de PvdA een balans gevonden moeten worden tussen het stimuleren van nieuwe investeringen, de rechten en plichten zoals beschreven in het bestemmingsplan en de leefbaarheid en sociale draagkracht van een buurt of wijk.
  - a. Hoe kijkt het college hier tegenaan?
  - b. Op welke wijze zou hier gestalte aan gegeven kunnen worden? Zou een nieuw op te stellen beleid op het gebied van volkshuisvesting hier een bijdrage aan kunnen leveren?

Namens de fractie van de PvdA,

E. van Lente

B. Enting