

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 7 maart 2012

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 7 maart 2012
Aanvang: 20:00 tot 22:30 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mevr. A. Postma
Griffier: mevr. M. Wechgelaer; (050) 3677724; maaike.wechgelaer@groningen.nl

A. Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A2. Vaststelling agenda

A3. Lange-termijnagenda en lijst toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties

Bijlage - LTA (pdf)

Bijlage - Lijst van moties en toezeggingen (pdf)

A4. Conformstukken

a. Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein
(raadsvoorstel 9 februari 2012)

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein (pdf)

b. Voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan
(raadsvoorstel 16 februari 2012)

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan
(pdf)

c. Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard
(raadsvoorstel 16 februari 2012)

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard (pdf)

A5. Rondvraag

B. Inhoudelijk deel

B1. Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk
(raadsvoorstel 16 februari 2012)

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 7 maart 2012

- B2.** Uitwerking motie 'Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo' (griffiersbrief 13 februari 2012)
Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo (pdf)
- B3.** Procedure vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten (collegebrief 16 februari 2012)
Collegebrief - Procedure vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten. (pdf)

C. Huishoudelijk deel

- C1.** Ingekomen stukken
Lijst ingekomen stukken (pdf)

Meegezonden ingekomen stuk:

LTA raadscommissie Ruimte & Wonen
(collegebrief 22 februari 2012)

Collegebrief - Lange termijnagenda Raadscommissie Ruimte en wonen. (pdf)

- C2.** Vaststelling verslag 1 februari 2012
Verslag 1 februari (pdf)

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het spreekrecht bij de inhoudelijke agendapunten (inclusief de conformstukken onder A) en de rondvraag. U krijgt dan maximaal drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Bijlage - LTA

per 21 februari 2012

LANGE-TERMIJNAGENDA RAAD inclusief **POLITIEKE LTA**
Politieke items zijn onderwerpen waarop Raad geen uitsfel duidt.
 (nieuwe onderwerpen in blauw)

nr	dd	cie	onderwerp	portefeuille	dienst	opmerkingen
6	11-jan-12	R&W	Manifestatie Intense Verbouw + in kaart brengen waar leegstand en mogelijkheden zitten	De Vries	RO/EZ	informerende brief in cie. 7-12-11 Brief Wonen boven Winkels' van 16-12-11 betrekken bij bespreking Intense verbouw
7	1-feb-12	R&W	Borgstelling Infoversum	De Vries	RO/EZ	
8	1-feb-12	R&W	de raad ontvangt in februari een collegebrief over (het kostenplaatje van) de Floriade	De Vries	RO/EZ	
9	1-feb-12	R&W	Vaststelling visie Kardingse	De Vries	RO/EZ	
23	7-mrt-12	R&W	Uitwerking motie Erpacht van 28 sept. 2011	De Vries	RO/EZ	brief volgt in januari over de consequenties van deze motie
24	7-mrt-12	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds	De Vries	RO/EZ	
25	7-mrt-12	R&W	Grex driehoek Peizerweg/Zuiderweg	De Vries	RO/EZ	
26	7-mrt-12	R&W	Discussienotitie over sturingsmogelijkheden voor ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad in de periode tot aan de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan."	De Vries	RO/EZ	
27	7-mrt-12	R&W	Herziening visie Oosterhamriktracé	De Vries	RO/EZ	
57	4-apr-12	R&W	Masterplan Zernike	De Vries	RO/EZ	afh. Van uitkomst discussie Akkoord v. Gron.
58	4-apr-12	R&W	Herziene grex Hoendiep Noord/Westpark	De Vries	RO/EZ	
59	4-apr-12	R&W	Wijkvernieuwing Selwerd	De Vries	RO/EZ	
60	4-apr-12	R&W	Herziening grondbanksystematiek	De Vries	RO/EZ	
61	4-apr-12	R&W	Ontwikkelvisie Stationsgebied incl. ontwikkelingsstrategie	De Vries	RO/EZ	
85	9-mei-12	R&W	Herziene grex Zernike	De Vries	RO/EZ	
109	20-jun-12	R&W	Nacalculatie Watergang	De Vries	RO/EZ	
111	1-jul-12	R&W	Bijeenkomst voor commissie om met college in gesprek te gaan over toekomstige wijkaanpak. Thema's: wijkvernieuwing, wegvallende ISV gelden, mogelijke verplaatsing van problematiek naar Selwerd en het NICIS rapport.	De Vries	RO/EZ	In juli maar exacte datum nog te plannen.
139	7-nov-12	F&V/W&I/ O&W/R& W/B&V	Begroting 2013	Dekker	BD	
184	PM	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	Schroor	RO/EZ	
185	PM	R&W	Stand van zaken financieringen Bessemerstrook	De Vries	RO/EZ	weft. houdt cie. op de hoogte als toegezegde financieringen niet worden geleverd (toez. cie. 11-5-11)

Bijlage - LTA

186	PM	R&W	Toekomst IP dubo/Energie(k) loket	De Vries	RO/EZ	
187	PM	R&W	Bijeenkomst met Welstandsce. Thema's: mogelijk experiment werken Welstandsce, sturingsmogelijkheden binnenstad in periode tussen huidig en nieuw bestemmingsplan en resterende vragen Jaarverslag 2010.	De Vries	RO/EZ	exacte datum nog te plannen, iig voor zomer 2012
188	PM	R&W	Bestemmingsplan GAK UWV Dierenriemstraat	De Vries	RO/EZ	ikv jongerenhuisvesting

Bijlage - Lijst van moties en toezeggingen

Lijst toezeggingen en moties Raadscommissie Ruimte en Wonen 7 maart 2012

Nr.	Datum, collegelid, dienst	Agendapunt	Verzoek van	Toezegging	Opmerkingen
1.	12-05-10			De commissie krijgt de (verkeers)knip te zien (mbt bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG)	<i>Wordt meegenomen in visie Oosterhamriktraacé (juni)</i>
2.	06-04-11 De Vries (RO/EZ)	B.1 Sleutelprojecten-rapportage sep dec 2010 (R&W onderwerpen)	PvdA	Levert vertrouwelijk een overzicht van aanbestedingswinsten bij projecten waar de gemeente opdrachtgever is.	<i>Eind maart volgt een brief</i>
3.	11-05-11 Schroor (RO/EZ)	B.1 Rapport commissie Terlouw en reactie college	Stadsparthij, PvdD	Legt intentieverklaring van de RUG voor de aankoop van het bibliotheekpand in de Oude Boteringestraat ter visie.	<i>volgt (onderhandelingen in afrondende fase)</i>
4.	06-07-11 De Vries (RO/EZ)	Besloten gedeelte A.1 Rapportage grondbedrijf	Stadsparthij	Komt terug op vraag hoe de hoeveelheid grond die de gemeente Groningen bezit (605 hectare op december 2009) zich verhoudt tot het grondbezit van andere grote steden.	<i>Eind maart volgt een brief volgt</i>
5.	02-11-11 De Vries (RO/EZ)	Rondvraag	inspreker	Als het klopt dat er een paviljoen gebouwd wordt in het Noorderplantsoen (zoals inspreker mw. Kiki vermoedt) zal wethouder De Vries de cie. en de inspreker inlichten.	<i>Brief volgt in maart</i>
6.	02-11-11 Schroor (RO/EZ)	B.1 Ontwikkeling Grote Markt Oostzijde		Wethouder Schroor zegt toe de commissie te informeren over de opties en overwegingen m.b.t. afhandeling van het bouw- en bevoorradingsverkeer en stelt voor dit middels een presentatie toe te lichten.	<i>extra bijeenkomst in juni/juli (eventueel bij de dienst)</i>
7.	02-11-11 Schroor (RO/EZ)	B.1 Ontwikkeling Grote Markt Oostzijde		Wethouder Schroor brengt cie. op de hoogte over uitkomst gesprekken met het KNG.	<i>wethouder doet mondelinge mededeling</i>
8.	23-11-11 De Vries RO/EZ	B.1 Monitor Jongerenhuisvesting		Wethouder specificeert de knelpunten bij fietsparkeren die voortkomen uit studentengebruik. (vs. fietsen stadlers)	<i>Komt terug in het meerjarenprogramma Wonen in juni</i>
9.	23-11-11 De Vries	B.1 Monitor Jongerenhuisvesting	D66	Wethouder De Vries onderzoekt mogelijkheden keurmerk voor huisbazen particuliere verhuur.	<i>In mei volgt een brief</i>

Raadscommissie Ruimte en Wonen 02 november 2011

Bijlage - Lijst van moties en toezeggingen

Nr.	Datum,	Agendapunt	Indiener(s)	Motie	Opmerkingen
10.	RO/EZ 07-12-11 De Vries RO/EZ	B.1 Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven			Wethouder De Vries houdt commissie en bewoners op de hoogte van (de keuzes in) de daadwerkelijke uitvoering van de revitalisering.
11.	RO/EZ 07-12-11 De Vries RO/EZ	B.2 Balansventilatie	GL		Wethouder De Vries zegt toe dat energietoepassingen incl. de ventilatiesystemen in woningen de die nu in Meerstad zijn opgeleverd een plek krijgen in een presentatie aan de GR Meerstad in februari. Mogelijke resultaten zullen ook aan de commissie bekend gemaakt worden.
12.	RO/EZ 07-12-11 De Vries RO/EZ	B.4 Stand van zaken De Held 3	CU		Wethouder De Vries stuurt een afschrift van de brief aan bewonersvereniging Reitdiep betreffende de Groene enclave aan de cie.
13.	RO/EZ 11-01-12 Schroor RO/EZ	C.1 Ingekomen stukken	CU		College verzoekt Volker Wessels Vastgoed om naast de reguliere publieksmomenten over de architectonische ontwikkeling aan de Grote Markt Oostzijde, ook een moment te plannen waarop de commissie uitleg krijgt over het ontwerpproces.
14.	RO/EZ 25-01-12 De Vries RO/EZ	8.c Grex Meerstad (raadsvergadering)			College komt met een voorstel m.b.t. marketing Meerstad. <i>Wordt op LTA gezet voor sep/okt.</i> <i>voor de zomer volgt brief</i>
15.	RO/EZ 01-02-12 De Vries	B.2 Bouwplan Peizerweg 132	PvdA		Wethouder komt terug op mogelijke verbeteringen voor de informatievoorziening aan vergunningaanvragers. Is er naast informatie over het geldende bestemmingsplan ook duidelijk met welke beleidskaders de aanvrager rekening dient te houden?
16.	RO/EZ 01-02-12 De Vries	B.3 Reactie op jaarverslag 2010 Welstandscommissie			Er wordt een moment gepland voor de zomer om met de Welstandscommissie en het college in gesprek te gaan. Thema's zijn o.a.: mogelijk experiment om in bepaalde wijken zonder Welstandscommissie te werken, sturingsmogelijkheden in de binnenstad in de periode tussen het huidige en het nieuwe bestemmingsplan en resterende vragen Jaarverslag 2010. <i>Gaat naar LTA</i>

Raadscommissie Ruimte en Wonen 02 november 2011

Bijlage - Lijst van moties en toezeggingen

collegelid, dienst						
1.	23-06-10 Schroor (RO/EZ)		D66, Stadspartij		Verzoek aan college om de raad periodiek, specifiek te informeren over de economische ontwikkeling in en rond de Oostwand Grote Markt, naar aanleiding van de ontwikkeling van het Forum en de parkeergarage. Verzoekt het college in overleg met de Raad en corporaties een woningbouwmonitor te ontwikkelen en deze jaarlijks bij besprekingen van het Meerjarenprogramma Wonen aan te bieden. Verzoekt het college een voorstel te doen voor het toevoegen van extra groen op de Trefkoellocatie.	<i>Wordt meegenomen in reactie van het college op het rapport Terlow</i> <i>Wordt uitgewerkt en meegenomen in eerstvolgend MJP</i> <i>Eind maart volgt informerende brief.</i>
2.	20-07-11 De Vries (RO/EZ)	8.f Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012	S&S, D66, CDA		Verzoekt het college:	
3.	28-09-11 De Vries (RO/EZ)	8.b Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel	GL, D66, PvdD, CU		Verzoekt het college:	
4.	29-09-11 De Vries (RO/EZ)	7.f Collegebrief 'actualiteiten erfpacht	D66, CDA, VVD, CU, Stadspartij, PvdD, S&S		<ul style="list-style-type: none"> - erfpachtelijke particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoont de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; - de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; - in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfpachtgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; - ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten. 	
5.	09-11-11 De Vries RO/EZ	Gemeentebegroting 2012	SP, CDA, S&S, PvdD		Verzoekt het college om ouderen te verleiden om te kiezen voor een voor hen geschiktere woning concreter uit te werken in het meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen en voor te leggen aan de gemeenteraad.	<i>In het meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 zal concreter gekeken worden naar mogelijkheden om ouderen te verleiden om te verhuizen naar een voor hun geschiktere woning. Er wordt onderzocht welke instrumenten ingezet kunnen</i>

Raadcommissie Ruimte en Wonen 02 november 2011

Bijlage - Lijst van moties en toezeggingen

6.	09-11-11 De Vries RO/EZ	Gemeentebegeleiding 2012	D66, CU, VVD, CDA, PvdD	Verzoekt het college: - Binnen de plannen van ruimtelijke ordening, een prominente plek te geven aan de kaders voor een sportieve inrichting; - Om in de in 2012 op te stellen 'Kaders voor een sportieve inrichting' aandacht te besteden aan de samenwerking tussen sport en RO en de kansen die dat biedt.	worden. Het meerjarenprogramma wordt in mei 2012 aangeboden. (cbrf 1 dec 2011) In 2012 wordt het plan 'Kaders voor een sportieve inrichting' opgesteld. Hierin worden uitgangspunten hoe de openbare ruimte sportiever gemaakt kan worden en de sportieve ruimte (sportaccommodaties) meer openbaar. Er zal aandacht worden besteed aan de samenwerking tussen sport en ruimtelijke ordening. (cbrf 1 dec 2011)
7.	21-12-11 griffier	8.d Collegebrief met uitwerking toezegging in raadscmissie Ruimte en Wonen 23 november 2011 inzake Telstar	SP, GL	Verzoekt de griffier: - de evaluatie van het 'piepsysteem' vervoegd uit te voeren; - de raad voor 1 februari te informeren over de effectiviteit van het 'piepsysteem'; - indien nodig, voor 1 maart 2012 een aanbeveling te doen voor een goed functionerende invulling van de raadsbevoegdheid om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.	
8.	21-12-11 De Vries RO/EZ	8.e Collegebrief Monitor Jongerenhuisvesting	S&S, D66, PvdA, GL	Verzoekt het college: - een actieplan vorm te geven bij de eerstvolgende 'Monitor Jongerenhuisvesting' met daarin een overzicht van knelpunten qua fietsparkeren, mogelijke creatieve oplossingen voor fietsparkeerproblematiek.	meerjarenprogramma Wonen wordt aangeleverd thv junivergadering.
9.	25-01-12 De Vries RO/EZ	8.c Grondexploitatie Meerstad	D66, CDA, SP, PvdA	Verzoekt het college: - Om nadrukkelijk met de provincie in gesprek te gaan over: - Het concretiseren van de gezamenlijke inspanningen met de provincie inzake het binnenhalen van subsidies.	

Raadscmissie Ruimte en Wonen 02 november 2011

Bijlage - Lijst van moties en toezeggingen

					<ul style="list-style-type: none"> - Alternatieven wanneer de subsidies niet worden binnengehaald. - Constructies om het risico m.b.t. de herfinanciering over 10 jaar te beperken. - Alternatieve dekking voor de aankoop- en financieringslasten m.b.t. de realisatie van voorzieningen wanneer deze onverhoopt niet meer kunnen worden gedekt uit de reserve die de gemeente Slochteren hiervoor aanhoudt. - En aan de gemeenteraad voor het voorjaarsdebat te rapporteren over de resultaten van het gesprek met de provincie. 	
10.	25-01-12 De Vries RO/EZ	8.c Grondexploitatie Meerstad	GL, PvdA	<p>Verzoekt het college:</p> <p>Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandeel Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengstaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen.</p> <p>Verzoekt het college:</p> <p>In het DB van de GR Meerstad de herijking van de samenwerking tussen de gemeente Slochteren en gemeente Groningen aan de orde te stellen met als doel een dergelijke discussie voor de GR voor te bereiden.</p>		
11.	25-01-12 De Vries RO/EZ	8.c Grondexploitatie Meerstad	CDA, D66, PvdA			

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 28-3-2012
Raadscommissie R & W
Datum raadscommissie 7-3-2012
Publiciteit Persconferentie
Bijlagen 2

Registratienr. RO012.2934298
Datum B&W besluit 7-2-2012
Portefeuillehouder F. de Vries
Steller G.Y.Woudstra
Telefoon 050-3678116
E-mail gerlof.woudstra@groningen.nl

Onderwerp

Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculatie van project Overwinningsplein vast te stellen;
- II. het resultaat van € 48.223,- te laten vrijvallen ten gunste van het concern;
- III. het project Overwinningsplein te liquideren;
- IV. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten nog te verrekenen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

Publiekssamenvatting

Met de slotcalculatie wordt het project Overwinningsplein afgesloten. In het kader van de Wijkvernieuwing Corpus den Hoon is het plein heringericht. Het project Overwinningsplein omvat de herinrichting van het winkelplein dat in samenspraak met de herontwikkeling van de kerk aan de oostzijde van het plein door de ontwikkelaar van het plan is uitgevoerd. Het plein ligt bij het winkelcentrum Overwinningsplein ten oosten van de Paterswoldseweg. Het totale gebied is circa 1,4 hectare groot. Het project is gestart in 2006 en kan nu financieel worden afgesloten.

De eigenaar van de omliggende bebouwing heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van het kerkterrein. Door de sloop van de achterbouw van de kerk en de herbouw ervan aan de oostzijde is een terrein vrijgekomen waarop een appartementencomplex met supermarkt is gebouwd. Er is een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin onder meer de verkoop van grond en een vergoeding voor de herinrichting van een deel van het plein is geregeld.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. de slotcalculatie van project Overwinningsplein vast te stellen;
- II. het resultaat van € 48.223,- te laten vrijvallen ten gunste van het concern;
- III. het project Overwinningsplein te liquideren;
- IV. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten nog te verrekenen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

Inleiding

Op grond van het handboek financieel beheer worden slotcalculaties opgesteld als projecten voor 95% gereed zijn.

Beoogd resultaat

Het resultaat is de financiële afwikkeling van het complex Overwinningsplein.

Kader

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

Argumenten/afwegingen

In de slotcalculatie wordt verantwoording afgelegd naar de gemeenteraad over het verloop van het project.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

-

Financiële consequenties

De totale kosten van de herinrichting bedragen € 1.868.620,-. De kosten worden gedekt uit grondopbrengsten voor een bedrag van € 561.000,- ISV-middelen voor een bedrag van € 1.204.000,- en overige middelen € 71.000,-. De ISV middelen zijn eind 2010 geruild tegen structurele beleidsmiddelen. Het resultaat van het project bedraagt € 48.223,-. De financiële consequentie van deze slotcalculatie is een vrijval van € 48.223,-. Voorgesteld wordt om dit resultaat vrij te laten vallen ten gunste van het concernresultaat.

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

Realisering en evaluatie

Conform de beantwoording van de ingediende motie plan- en organisatiekosten d.d. 25 juni 2008, wordt er bij de slotcalculaties een analyse gegeven van de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht. Hierbij worden de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht vergeleken met de normering, welke in 2006 door RO/EZ is vastgesteld. De kern van de normering is, dat voor verschillende soorten projecten en in te zetten disciplines wordt gewerkt met verschillende percentages uitgedrukt in de totale projectkosten.

Deze percentages variëren van 15-26%. Voor het onderhavige project, ruim 1 hectare binnenstedelijk, wordt uitgegaan van een norm van 25%, van de kosten bouwrijp- en woonrijpmaken. Naast de percentages voor plankosten hanteert RO/EZ een vast percentage voor voorbereiding en toezicht, te weten 17%. In de slotcalculaties wordt op projectniveau nader ingegaan op de realisatie ten opzichte van de norm.

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

BIJLAGE

SLOT CALCULATIE 2011

8000760 Winkelcentrum Overwinningsplein

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 31 december 2011
Datum : 12 januari 2012

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

Slotcalculatie Winkelcentrum Overwinningsplein

Inhoudsopgave

- 1 Algemene gegevens/stand van zaken
- 2 Planbeschrijving
- 3 Oppervlakte-analyse
- 4 Kredietbesluiten/-analyse
- 5 Resultaat en verschillenanalyse
- 6 Aanbestedingsprocedure van werken
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk
- 8 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)
- 9 Administratieve afhandeling

Bijlagen

- 1 Overzicht aanbestedingen
- 2 Kaart plangebied

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

1. Algemene gegevens

Complexnummer: 8000760
Naam complex: Winkelcentrum Overwinningsplein
Projectleider: Gerrit Lieffering
Planeconoom: Anet Deen-Bergstra

2. Planbeschrijving/stand van zaken

In het kader van de Wijkvernieuwing Corpus den Hoorn is het Overwinningsplein heringericht. De eigenaar van de omliggende bebouwing heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van het kerkterrein. Door de sloop van de achterbouw van de kerk en de herbouw ervan aan de oostzijde is een terrein vrijgekomen waarop een appartementencomplex met supermarkt is gebouwd. De herinrichting van het Overwinningsplein is in samenhang met de herontwikkeling van de bebouwing opgepakt. Om een integrale inrichting van het terrein te waarborgen hebben ontwikkelaar en gemeente gezamenlijk opdracht gegeven tot het maken van een stedenbouwkundig plan. Daarnaast is een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin onder meer de verkoop van grond in het kader van de herinrichting van het plein is geregeld. Als afrondende maatregel is de Canadalaan afgesloten. In het kader van het project "Veilige schoolomgevingen" zijn diverse infrastructurele maatregelen voorgesteld voor verschillende schoollocaties in de wijk. Het deel wat samenhangt met de afsluiting Canadalaan is voor een deel gedekt uit het krediet voor het Overwinningsplein.

3. Oppervlakte-analyse

Het totale gebied is circa 1,4 hectare groot. Daarvan worden de kosten van zo'n 4600 vierkante meter herinrichting in rekening gebracht bij de ontwikkelaar; dit is verdisconteerd in de grondprijs; de rest is voor rekening van de gemeente.

4. Kredietbesluiten/-analyse

Raadsbesluit 20-12-2006, nr. 6v

€ 2.075.000

Bij het vaststellen van de meest recente herziening in 2010 is het krediet ongewijzigd gebleven. De kosten blijven naar verwachting binnen het krediet.

5. Resultaat en verschillenanalyse

	Slotcalculatie				Verschil
	Herziene Begroting 2010	Gerealiseerd t/m 31-12-2011	Nog te realiseren	Totaal	
KOSTEN					
Bodemonderzoek	0	0	0	0	0
Verwervingen	1.000	964	0	964	36
Bouwrijpmaken	0	0	0	0	0
Woonrijpmaken	1.143.000	1.064.898	80.000	1.144.898	-1.898
Planontwikkeling	440.000	412.637	12.000	424.637	15.363
Vorbereiding en toezicht	203.000	193.086	0	193.086	9.914
Exploitatielasten	-87.000	-95.365	0	-95.365	8.365
Afdracht ISV	200.000	0	200.000	200.000	
Totaal kosten	1.900.000	1.576.220	292.000	1.868.220	31.780

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningplein

OPBRENGSTEN					
Kavels voor woningen	561.000	661.023	-100.000	561.023	-23
Totaal opbrengsten	561.000	661.023	-100.000	561.023	-23
Exploitatieresultaat	1.339.000	915.197	392.000	1.307.197	31.757

DEKKING					
Verkeer en Vervoer	25.000	25.000	0	25.000	0
Stadsbeheer	46.000	46.420	0	46.420	420
ISV-II ambitieverhoging	125.000	0	0	0	-125.000
ISV-I Winkelcentra	159.000	0	0	0	-159.000
ISV-II winkelcentra	1.000.000	0	0	0	-1.000.000
Uitruil INB-SNB won.bouwprod	0	1.284.000	0	1.284.000	1.284.000
Nog te egaliseren binnen de exploitatiebegroting	0	0	0	0	0
Totaal dekking	1.339.000	1.355.420	0	1.355.420	0

Saldo, vrijval tgv concern 48.223

5.1 Kosten van planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

	Realisatie	Begroting	Vershil
Planontwikkeling	425.000	440.000	15.000
Vorbereiding en toezicht	193.000	203.000	10.000

Verklaring verschillen tussen begroting en realisatie:

De kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht zijn iets lager dan geraamd doordat er minder uren zijn gemaakt dan verwacht.

	Realisatie	Normering	Vershil
Planontwikkeling	425.000	285.000	140.000
Vorbereiding en toezicht	193.000	193.000	0

Verklaring verschillen tussen realisatie en normering:

De kosten voor planontwikkeling zijn toegenomen ten opzichte van de voorgaande raming doordat het project langer heeft geduurd dan toen werd aangenomen (38% van de uitvoeringskosten versus de norm voor een ontwikkeling van ruim 1 ha. binnenstedelijk van 25%). Daarnaast heeft het opstellen van het contract met de ontwikkelaar meer tijd gekost dan voorzien. Bovendien is een deel van de overhead over kosten voor voorbereiding en toezicht geboekt op de post planontwikkeling. Dit is in de laatste herziening ook gemeld.

5.2 Uitvoeringskosten

Verklaring verschillen:
n.v.t.

5.3 Opbrengsten

Over uitruil Incidenteel Extra Beleid en Structureel Nieuw Beleid is al in december 2010 besloten. Nog te realiseren: deze 100.000 wordt nog gereserveerd voor een mogelijke aanspraak op teruggave van opbrengsten wegens goedkoper uitvoeren van werkzaamheden.

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein

6. Aanbestedingsprocedure

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aanbestedingen, zowel openbaar als enkelvoudig onderhands. Het totaal van de aanbestedingen bedraagt afgerond € 513.000,--+p.m.. Waar nodig is e.e.a. conform de richtlijnen verricht.

7. Afwikkeling meer- en minderwerk

geen

8. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

De BTW van dit plan kan verrekend worden met het BTW compensatiefonds. Het BTW-compensatiefonds heeft geen nadelige financiële effecten voor het plan, aangezien de voorbelasting geheel verrekend wordt bij het BTW-compensatiefonds.

9. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- 1) Het uitgeven van 'bouwrijp' maken € 80.000,- en planontwikkeling € 20.000,- tbv Canadalaan richting verandering.
- 2) Het terugboeken van € 200.000 ISV in de ISV reserve. Bij de herziene begroting is besloten om € 200.000,- als ISV resultaat te oormerken. Deze terugboeking is inmiddels verwerkt in de vrijval ISV 2011 en wordt ingezet ten behoeve van de concernbezuiniging 2012.
- 3) Het opboeken van € 100.000 binnen 'bouwrijpe kavels' voor een mogelijke aanspraak op teruggave opbrengsten. Indien beoordeeld wordt dat de mogelijke aanspraak niet meer verwacht wordt, valt in de toekomst dit bedrag vrij ten gunste van de reserve Grondzaken.
- 4) Het verwerken van de resultaatbestemming: het saldo van € 48.223 valt vrij ten gunste van het concern, aangezien de dekking bestaat uit Extra beleidsmiddelen; dit wordt verwerkt bij Turap 2012-1.
- 5) Het administratief afsluiten van het complex.

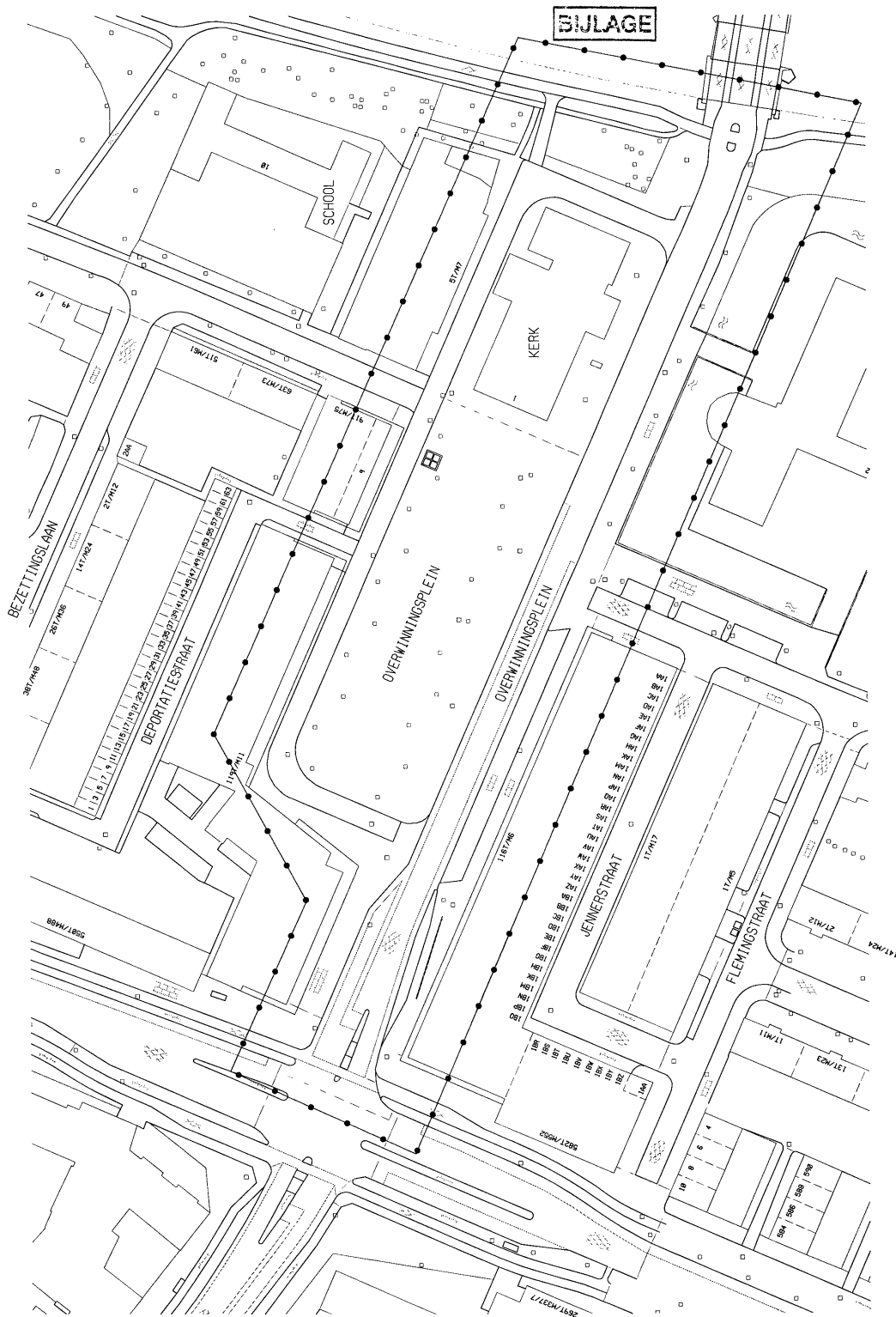
Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningplein

BIJLAGE

Bijlage 1: Overzicht aanbestedingen

nr	bestek	Omschrijving	Wijze aanbesteding	Datum aanbesteed	datum gunning	aannemer	aanbesteed bedrag	oordeel aanbesteding
1	28-2007	Aanleg plein	Meervoudig onderhands	05-09-2007	08-10-2007	Broekema wegebouw BV	330.000	c.f. toenmalige richtlijnen
2		Aankoop materialen	onderhands	div.	div.	Divers	183.000	c.f. toenmalige richtlijnen
3		Aankoop materialen	raamkontraakt	div.	div.	divers	p.m.	c.f. toenmalige richtlijnen

Raadsvoorstel - Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein



Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 28 maart 2012
Raadscommissie RO/EZ-JZ
Datum raadscommissie 7 maart 2012
Publiciteit PC
Bijlagen 1

Registratienr. RO 12.2925634
Datum B&W besluit
Portefeuillehouder De Vries
Steller J.A. Klok
Telefoon 367 81 06
E-mail jan.klok@groningen.nl

Onderwerp

Voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan.

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit horende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan);
- II. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- III. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op één jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan

2

Publiekssamenvatting

Voor het industriegebied Eemspoort-Roodehaan zijn enkele verouderde bestemmingsplannen van kracht. Deze worden binnenkort vervangen door één nieuw, actueel bestemmingsplan. Vooruitlopend hierop stelt het college de gemeenteraad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Op basis hiervan kan een revisie-vergunning voor het afvalbrengrstation ARCG worden verleend. De gemeente wil hieraan meewerken, maar het oude bestemmingsplan staat de aanpassing van deze vergunning nu nog in de weg.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit horende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan);
- II. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- III. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op één jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Inleiding

Bij de provincie is in behandeling een revisie van de milieuvergunning voor het afvalbrengrstation ARCG aan de Duinkerkenstraat aan de zuidoostzijde van onze gemeente. Het afvalbrengrstation valt vanwege de opslag van maximaal 100 ton klein gevaarlijk afval (KGA) onder het Registratiebesluit externe veiligheid dat op 29 maart 2007 in werking is getreden. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is de vergunningverlening gekoppeld aan de onderliggende bestemmingsplannen. Vanwege veiligheidsrisico's mogen in de omgeving van een Bevi-inrichting geen kantoren met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m² zijn of worden gevestigd. Het bestemmingsplan Milieuboulevard, waarin het afvalbrengrstation is gesitueerd, is in mei 2000 vastgesteld, dus voor de inwerkingtreding van het Registratiebesluit. In dit bestemmingsplan zijn kwetsbare objecten zoals woningen en kantoren uitgesloten, maar theoretisch gezien zou zich hier een groot bedrijf kunnen vestigen met een bijbehorende kantoorruimte van meer dan 1.500 m². Op grond van het Bevi-besluit mag de revisievergunning voor het ARCG, dan niet worden verleend. De provincie adviseert daarom een voorbereidingsbesluit te nemen om te voorkomen dat zich zo'n ongewenste ontwikkeling in de naaste omgeving van het afvalbrengrstation voordoet.

Beoogd resultaat

Wij willen medewerking verlenen aan de revisievergunning voor het ARCG en met dit voorstel voorkomen dat zich in de naaste omgeving van het ARCG vanwege veiligheidsrisico's kwetsbare objecten vestigen, waarin zich veel mensen bevinden, waaronder bedrijven met meer dan 1.500 m² kantoorruimte.

Kader

In het kader van het project actualisering bestemmingsplannen wordt het industriegebied Groningen Zuid-Oost, waaronder onder meer de bestemmingsplannen Milieuboulevard en Eemspoort vallen, voorzien van een actueel bestemmingsplan. De planvoorbereiding is onlangs opgestart. In dit nieuwe bestemmingsplan moet de regelgeving van het in 2007 in werking getreden Registratiebesluit externe veiligheid in acht worden genomen. Dit houdt in dat kwetsbare objecten, zoals woningen, scholen, kantoren en bedrijven met meer dan 1.500 m² kantoorruimte, in de planregels moeten worden uitgesloten voor het gebied waarin zich Bevi-inrichtingen bevinden.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan

3

Naar verwachting kan dit nieuwe bestemmingsplan genaamd Eemspoort-Roodehaan over ongeveer een jaar ter inzage worden gelegd op grond van de bepalingen van de Wet op de ruimtelijke ordening. Artikel 3.7 van de Wro biedt de mogelijkheid voor de raad, vooruitlopende op de bestemmingsplan-herziening, om een voorbereidingsbesluit te nemen waarmee het betrokken gebied beschermd kan worden tegen ongewenste ontwikkelingen.

In dit geval gaat het om het hele industriegebied Eemspoort-Roodehaan, met uitzondering van het daarbinnen gelegen Eemskanaal en het Winschoterdiep, waarvoor het recente bestemmingsplan Openbaar Vaarwater van kracht is. Ook de Hunzezone voorzover gelegen in Eemspoort wordt buiten dit voorbereidingsbesluit gelaten, omdat hiervoor het bestemmingsplan Herziening Eemspoort Hunzezone geldt, dat in 2010 in werking is getreden.

Argumenten/afwegingen

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het overleg met betrokken partijen, in dit geval de gevestigde bedrijven, vindt plaats bij het op te stellen nieuwe bestemmingsplan en nog niet bij het nemen van een voorbereidingsbesluit.

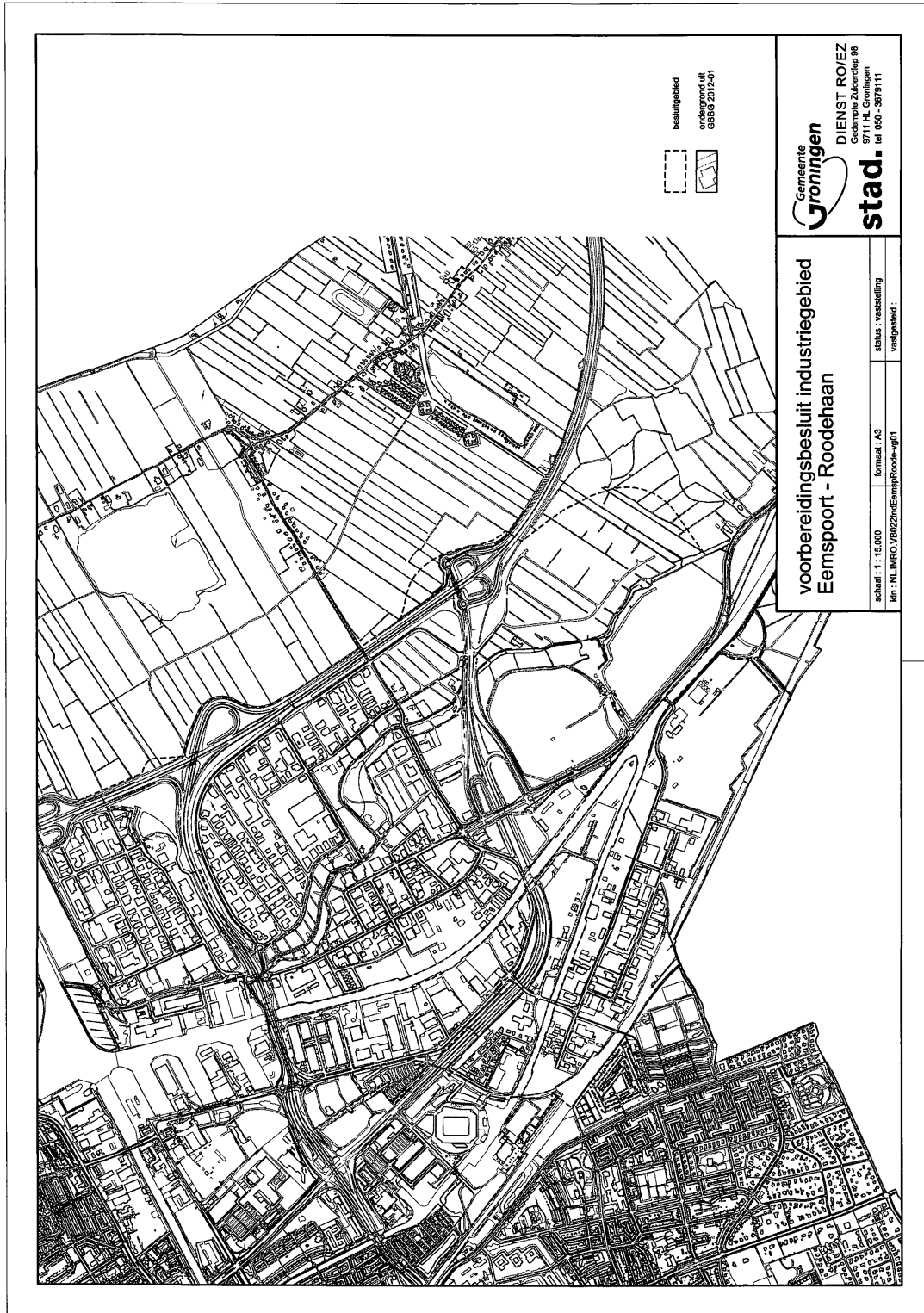
Financiële consequenties

N.v.t.

Realisering en evaluatie

Als het voorbereidingsbesluit dit voorjaar wordt genomen, is het plangebied voor een jaar planologisch beschermd. Volgens de planning van het project actualisering bestemmingsplannen is in het voorjaar 2013 het ontwerp-bestemmingsplan voor dit gebied gereed, zodat de beschermende werking dan kan worden overgenomen.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 28 maart 2012
Raadscommissie Ruimte en Wonen
Datum raadscommissie 7 maart 2012
Publiciteit Persbericht PB
Bijlagen div.

Registratienr. RO 12.2924263
Datum B&W besluit 14 februari 2012
Portefeuillehouder De Vries
Steller A. Schuiling
Telefoon 367 81 04
E-mail alischlr@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen van N.V. Nederlandse Gasunie, De Scheepsraad, bewonerscommissie van de wijk Lewenborg, en een bewoner aan de Vaargeul niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP497LewenborgRuis-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van december 2011, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum Classificatienr.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard

- 2 -

Publiekssamenvatting

In het kader van de vernieuwing van verouderde bestemmingsplannen is een bestemmingsplan voor de wijken Lewenborg, Ruischerwaard, Zilvermeer en Drielanden gemaakt. Het plan legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Dit geldt ook voor een drietal locaties waar mogelijkheden liggen voor ontwikkelingen. Hier is de bestaande situatie vastgelegd maar is tegelijkertijd een zogeheten wijzigingsbevoegd van toepassing. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om te zijner tijd een apart wijzigingsplan voor deze locaties op te stellen, binnen de marges die nu zijn vastgelegd. Dit is mogelijk voor de Aldilocatie aan de Lichtboei, de oude bibliotheek aan de Midscheeps en het oostelijk deel van de Boerhoflocatie aan de Rijksweg.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen van N.V. Nederlandse Gasunie, De Scheepsraad, bewonerscommissie van de wijk Lewenborg, en een bewoner aan de Vaargeul niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP497LewenborgRuis-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van december 2011, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen is een bestemmingsplan voor de wijken Lewenborg, Ruischerwaard, Zilvermeer en Drielanden gemaakt. Het plan legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Het plan is in het voorjaar van 2011 in de inspraak geweest en heeft ter voorbereiding op de vaststelling door de raad nogmaals zes weken ter visie gelegen. Hierop zijn enkele zienswijzen binnengekomen die nu in dit raadsvoorstel in de afweging zijn betrokken. Als de raad hiermee instemt zal het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Het plan is in het kader van het project versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen opgesteld.

Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn.

Kader

Tijdens de voorbereidende fase is het bestemmingsplan in de inspraak geweest conform de Inspraakverordening. Ook is het plan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan diverse (semi-)overleginstanties. De gemaakte opmerkingen zijn voor zover mogelijk en wenselijk verwerkt in het plan, waarna het eind 2011 nogmaals zes weken ter visie heeft gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De in dit kader ingediende zienswijzen zijn in dit raadsvoorstel behandeld en voorzien van een voorstel. Als de raad hiermee instemt, is het plan vastgesteld en zal het opnieuw zes weken ter visie gaan. Binnen deze termijn kan eventueel beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Argumenten/afwegingen

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de wijken Lewenborg, Ruischerwaard, Zilvermeer en Drielanden en zorgt voor een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Het plan is voor het overgrote deel een bevestiging van de bestaande steden-

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard

- 3 -

bouwkundige structuur. De bestaande bebouwingsstructuur en bebouwingshoogte worden met enige marge vastgelegd. Onder de bestaande situatie vallen eveneens de in de afgelopen jaren, door middel van artikel 19 uit de oude WRO tot stand gekomen ontwikkelingen, zoals de woningbouw op de Boerhoflocatie aan de Rijksweg, de nieuwe scholencampus aan de Kluijverboom en de daarmee samenhangende verplaatste sportvelden aan de Langsij. Voor een drietal locaties waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden bevat het bestemmingsplan een regeling die het mogelijk maakt de bestemmingen op deze plaatsen te wijzigen, een zogeheten wijzigingsbevoegdheid. Deze mogelijkheid is opgenomen voor de Aldilocatie aan de Lichtboei, de oude bibliotheek aan de Midscheeps en het oostelijk deel van de Boerhoflocatie aan de Rijksweg. Op de eerste twee locaties wordt aan woningbouw gedacht en de laatst genoemde locatie is geschikt voor lichte vormen van bedrijvigheid en dienstverlening. Hier ligt een beperking vanwege de nabijheid van het benzinestation aan de Rijksweg.

Na de voorbereidingsfase, waar inspraak en overleg deel van heeft uitgemaakt is het bestemmingsplan nu zover dat het door de raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd van 18 november tot en met 29 december 2011. U bent hiervan per brief (RO 11.2785710, 18 oktober 2011) op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de vier ingekomen zienswijzen aan u bekend.

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 17 november 2011. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

1. N.V. Nederlandse Gasunie;
2. de Scheepsraad, bewonerscommissie van de wijk Lewenborg;
3. een bewoner aan de Vaargeul;
4. Waterschap Noorderzijlvest.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 30 december 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Dit resulteert in ons voorstel om de zienswijze wel of niet over te nemen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard

- 4 -

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. Dit hebben we voor kennisgeving aangenomen. Onderstaand wordt deze brief daarom niet behandeld.

Ad 1. N.V. Nederlandse Gasunie.

De Gasunie merkt op dat de gastransportleidingen correct in het bestemmingsplan zijn geregeld, maar dat dit niet het geval is voor het gasontvangstation aan de Stuurboordswal. Verzocht wordt een specifieke bestemming te leggen op het gehele terrein in plaats van alleen op het gebouw, zoals nu in het bestemmingsplan geregeld. Een voorbeeldbestemming is bijgevoegd.

Reactie: Het gasontvangstation is in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding "nutsvoorziening", zoals dat in onze gemeente gebruikelijk is bij gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Ons inziens is het kunnen functioneren van het gasontvangstation hiermee in planologische zin voldoende gegarandeerd, zeker gezien de ligging in het groen op ruime afstand van (woon)bebouwing. Aan de aanduiding nutsvoorziening zijn bouwregels gekoppeld, waarmee het station van een conserverende regeling is voorzien.

De gronden in de directe nabijheid van het gasontvangstation hebben de bestemming Groen, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Op basis van dit bestemmingsplan zijn in dit groengebied geen ontwikkelingen aan de orde die de werking van, of de veiligheid rond, het gasontvangstation negatief beïnvloeden. Het huidige hekwerk rondom het terrein past overigens binnen de groenbestemming. Hiermee bevat het bestemmingsplan eveneens voldoende mogelijkheden voor afscherming van het gasontvangstation en de omliggende gronden. Een eventuele verplaatsing of vervanging van het hekwerk kan binnen de bestemming Groen tot stand komen. Samenvattend zijn wij van mening dat het gasontvangstation is bestemd in lijn met andere nutsvoorzieningen in en rond de stad. De regeling zoals nu opgenomen biedt voldoende waarborgen voor het goed en veilig kunnen functioneren van het station.

Voorstel: *Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van N.V. Nederlandse Gasunie niet over te nemen.*

Ad 2. De Scheepsraad.

De Scheepsraad geeft aan verbaasd te zijn nu de gemaakte opmerking tijdens een overleg in het voorjaar van 2011 over de Noorddijkerweg niet is meegenomen in het bestemmingsplan. De grens van Lewenborg is blijkbaar verschoven. In het vorige bestemmingsplan ligt de grens bij de Noorddijkerweg. Deze is nu zodanig verschoven dat de bebouwing en voorzieningen aan de Noorddijkerweg buiten de plangrens vallen. Dit gebied hoort in de beleving van De Scheepsraad bij Lewenborg en moet onderdeel zijn van dit bestemmingsplan. Als er gegronde redenen zijn om het gebied nu anders te begrenzen dan in 2001 dan hoort De Scheepsraad deze graag.

Tot slot wordt opgemerkt dat de via het internet ingediende inspraakreactie niet terug is te vinden in het verslag.

Reactie: De constatering is correct. In het bestemmingsplan Lewenborg 2001 maakte de lintbebouwing langs de Noorddijkerweg deel uit van het plangebied. In het nu voorliggend bestemmingsplan is dit deel eruit gelaten omdat de gehele Noorddijk en de achterliggende gronden zijn meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied dat binnenkort door de raad zal worden vastgesteld. Bij het opstarten van het bestemmingsplan Buitengebied is ervoor gekozen de hele Noorddijk hierin mee te nemen vanwege de behoefte vanuit de gemeenteraad aan betere bescherming van de Noorddijk en de achterliggende gronden. Op deze wijze is de aangenomen motie van GroenLinks, gericht op het tegengaan van de "verrommeling" aan de Noorddijk, ingevuld. Ook stedenbouwkundig is er wat voor te

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard

- 5 -

zeggen de historische structuur van verspreid staande bebouwing langs de "dijk" van een eenduidige regeling te voorzien door het in één plan te regelen.

Overigens is het zo dat de begrenzing van een bestemmingsplan helemaal los staat van de sociaal-maatschappelijke structuur van een wijk of gebied. De plangrens hoeft niet per se samen te vallen met het werkgebied van de De Scheepsraad. Het bestemmingsplan regelt 'slechts' de functies, zoals wonen of bedrijven, en de bijbehorende bebouwing. Hierbij is een belangrijk uitgangspunt dat ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden, zoals het lint van Noorddijk of de wijk Lewenborg, onder één regime vallen.

Wat de digitale inspraakreactie betreft betreuren we het dat deze niet is binnengekomen bij de gemeente. Navraag bij de postverwerking, waar ook de digitale post binnenkomt, heeft bevestigd dat de digitale inspraakreactie niet is ontvangen.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van De Scheepsraad niet over te nemen.

Ad 3. Een bewoner aan de Vaargeul.

De opmerkingen hebben vooral betrekking op het aspect geluid. De indiener van de zienswijze grijpt hierbij terug op de bezwaar- en beroepsprocedure voor de herinrichting van de sportvelden van FC Lewenborg en de komst van het scholencomplex. De milieu-aspecten in het vorige bestemmingsplan (bedoeld wordt de ruimtelijke onderbouwing bij de artikel 19-procedure op grond van de oude WRO) waren nogal magertjes belicht. Achteraf moest aanvullend akoestisch onderzoek de gemaakte keuzes onderbouwen en rechtvaardigen. Dit akoestisch rapport is zowel door de Rechtbank Groningen als de Raad van State geaccepteerd en in de uitspraak benoemd als onderbouwing. De indiener van de zienswijze leidt hieruit af dat het oude bestemmingsplan onvoldoende aanknopingspunten bood om de gebiedstypering 'woonwijk in de stad' in plaats van de gebiedstypering "rustige woonwijk" te kunnen rechtvaardigen. De gebiedstyperingen drukken de milieuambities uit. In verband met mogelijke nieuwe ontwikkelingen in de toekomst is het volgens de bewoner aan de Vaargeul van belang dat milieuambities ondubbelzinnig worden vastgelegd zodat daaraan kan worden getoetst. Op dit punt blijft het bestemmingsplan in gebreke. Ter onderbouwing worden drie voorbeelden genoemd.

Reactie: Zoals de indiener van de zienswijze zelf al constateert is de geluidssituatie rond de schoolcampus en de sportvelden destijds voldoende onderbouwd in aanvullende akoestische onderzoeken. Wel vindt de bewoner dat er een gebiedstypering in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd, zodat eventuele toekomstige ontwikkelingen daaraan getoetst kunnen worden als het gaat om geluidhinder. Wij zijn het hier niet mee eens en vinden het niet correct om een dergelijke gebiedstypering juridisch-planologisch te regelen in een bestemmingsplan. De typering komt uit de *Handreiking industrielawaai en vergunningverlening* van het ministerie van VROM uit 1998. De hierin genoemde geluidsniveaus zijn "aanbevolen richtwaarden" die geen directe vertaling in een bestemmingsplan behoeven. In het in 2009 uitgevoerde akoestisch onderzoek, voor de vrijstelling voor de voorzieningen ten behoeve van de sportvelden, is voldoende aangetoond en gemotiveerd dat het geluidniveau van de sportvelden binnen de maximaal toelaatbare grenswaarde blijft. Een ander punt is het feit dat een bestemmingsplan toelatingsregels voor functies en bebouwing bevat voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. Aan een eventuele aanduiding met een gebiedstypering zijn geen regels te koppelen met betrekking tot functies en bebouwing. Deze zijn immers al in de onderliggende bestemmingsplannen geregeld. Bovendien is er, los van het bestemmingsplan, wet- en regelgeving die geluidhinder in nieuwe situaties voorkomt. De Wet geluidhinder, de richtlijnafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en het Activiteitenbesluit vormen het kader waar

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard

- 6 -

binnen nieuwe functies planologisch worden ingepast. Deze regels hoeven niet nogmaals in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Dit is zelfs onwenselijk. In geval de wet- en regelgeving wordt gewijzigd en/of wordt aangevuld zou het bestemmingsplan achterhaalde informatie bevatten.

Eventuele beleidsuitspraken aangaande milieu-ambities staan in de toelichting op het bestemmingsplan. Het vormt dan, het woord zegt het al, een toelichting op de regels, maar heeft geen juridische status, zoals de regels en de verbeelding (de vroegere plankaart). In het bestemmingsplan zijn echter geen nieuwe geluidproducerende functies toegestaan, waardoor een motivering ten aanzien van geluid en nieuwe functies niet aan de orde is.

In het eerste voorbeeld geeft de indiener van de zienswijze aan dat in de toelichting op het bestemmingsplan alleen de milieucategorie 3-bedrijven worden genoemd en niet de sportvelden met lichtmasten die in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering ook in categorie 3 vallen. Aan de bijbehorende richtlijnafstand wordt niet voldaan. Gevreesd wordt dat er bij een bestemmingswijziging op de sportvelden, nieuwe categorie 3 bedrijven of voorzieningen kunnen komen, nu eenmaal categorie 3 is toegestaan.

Reactie: In paragraaf 3.4.2 van de bestemmingsplantoelichting is aangegeven welke bedrijven in het plangebied gevestigd zijn en in welke milieucategorie deze vallen. Alleen de bedrijven zijn genoemd en niet de voorzieningen, zoals scholen, sportvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kinderopvang, detailhandel, en dergelijke, waarvoor eveneens VNG-richtlijnafstanden gelden. Er wordt hier alleen ingegaan op de bedrijven omdat hiervoor in het bestemmingsplan specifiek de milieucategorie is geregeld in de bestemming Gemengd zodat bij uitbreiding of een veranderende bedrijfsvoering aan de categorisering moet worden voldaan. Ook het tankstation is voorzien van een specifieke aanduiding in de bestemming verkeer. Hieraan is geen milieucategorie gekoppeld omdat alleen dit bedrijf is toegestaan en geen enkel ander bedrijf.

Voor de voorzieningen is het niet nodig dat de milieucategorie wordt vastgelegd. Ter plaatse van de sportvelden geldt de bestemming Sport. Hierin zijn geen andere functies toegestaan. De angst dat zich ter plekke een categorie 3-bedrijf kan vestigen is onterecht. Bij een bestemmingswijziging van sport naar een andere bestemming, die overigens niet aan de orde is, moet opnieuw worden aangetoond dat aan de wet- en regelgeving wordt voldaan. Op basis van het bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard is een bestemmingswijziging niet mogelijk.

In het tweede voorbeeld wordt ingegaan op de typering "woonwijk in de stad" en de bijbehorende milieu-doelstellingen. Onduidelijk is voor welk deel van Lewenborg welke typering geldt. Nu dit niet in het bestemmingsplan is opgenomen wordt de milieudoelstelling afhankelijk gemaakt van de toevallige situatie ter plekke. Voorgesteld wordt dat het bestemmingsplan de aangewezen plek is om de gebiedstypering vast te leggen.

Reactie: Deze bewering is onterecht. Er wordt niet ad hoc met milieufstanden omgegaan als de "doelstelling" ten aanzien van Lewenborg niet in het bestemmingsplan is opgenomen, zoals de bewoner suggereert. Bij het wijzigen van functies vindt altijd een toets plaats aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving, zoals beschreven in onze voorgaande reactie. Deze wet- en regelgeving beoogt te voorkomen dat er een verslechtering van het woonklimaat optreedt. Omdat er in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kan van een verslechtering van het woonklimaat geen sprake zijn. De scholencampus en de nieuwe verlichting van de sportvelden moet immers als planologisch "bestaande situatie" worden beschouwd. Dit is ook uitvoerig beschreven in het inspraakverslag als reactie op de inspraak van de bewoners met betrekking tot de sportvelden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard

- 7 -

Bovendien kan niet op grond van de Wro, de Bro, Wet geluidhinder en Wet milieubeheer gesteld worden dat de gemeente in bestemmingsplannen vast moet leggen om welk type woonwijk het gaat. Met de woonbestemming ter plaatse van de woonwijk is voldoende aangegeven dat het om een milieugevoelige functie gaat.

Het enige milieuaspect dat verplicht een vertaling in bestemmingsplannen behoort te krijgen is de geluidzone van gezoneerde industrieterreinen (artikel 40 Wet geluidhinder). In het bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard is dat niet aan de orde.

In voorbeeld drie gaat de indiener van de zienswijze in op de piekbelasting van geluid van de sportvelden. De berekende piekbelasting uit het eerder genoemde akoestisch onderzoek zou in het bestemmingsplan geregeld moeten worden. Het is voor de rechtszekerheid van de bewoners van belang deze hoge maar door de gemeente en Raad van State acceptabel geachte geluidsniveaus vast te leggen in het bestemmingsplan.

Reactie: Het akoestisch onderzoek is in 2009 uitgevoerd om aan te tonen dat de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de afstand tussen sportvelden en woningen in het onderhavige geval voldoende was. Zoals al in onze vorige reactie duidelijk gemaakt kan niet worden gesteld dat de resultaten uit dit onderzoek in het bestemmingsplan vertaald moeten worden. Anders gezegd: het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de voorzieningen ten behoeve van de functie (sportvelden) inpasbaar is, waarna deze juridisch-planologisch geregeld kunnen worden. In het geval van de sportvelden met verlichting is dit in de vorm van een vrijstelling gebeurd. Voor het bestemmingsplan Lewenborg / Ruischerwaard moet deze vrijstelling als een bestaande situatie worden beschouwd die niet meer ter discussie staat.

Voorstel: *Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de bewoner aan de Vaargeul niet over te nemen.*

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Uit de hiervoor weergegeven reacties op de zienswijzen blijkt dat deze niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan leiden. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen:

- In artikel 7 lid 7.2.2 onder a is geschrapt: "er maximaal één gebouw wordt opgericht". Deze bepaling is niet nodig omdat er een oppervlaktebepaling voor gebouwen is opgenomen. Bovendien is voor het nieuwe gebouw in het Le Roy-gebied inmiddels een omgevingsvergunning afgegeven. Het toegestane bebouwingsoppervlak is hiermee bijna volledig gebruikt;
- Op de verbeelding is het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak van de bestemming Maatschappelijk aan de Vaargeul verruimd van 70 naar 100%. Hiermee ontstaan binnen het huidige bouwvlak meer mogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van de school als gevolg van de op handen zijnde fusie.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is er overleg geweest met de wijkverenigingen van Lewenborg en Ruischerwaard en met de Stichting Le Roy. Vervolgens is het plan in het voorjaar van 2011 in de inspraak geweest. De in dit kader gemaakte opmerkingen zijn voor zover mogelijk en wenselijk in het voorontwerp verwerkt. Eind 2011 heeft het bestemmingsplan ter voorbereiding op de vaststelling door de raad zes weken ter visie gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend die in dit raadsvoorstel zijn behandeld en voorzien van een voorstel. Als de raad met dit voorstel instemt is het plan vastgesteld en zal een beroepstermijn van zes weken ingaan.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg Ruischerwaard

- 8 -

Financiële consequenties

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Omdat dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie regelt en alleen door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, is het niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt. De plicht van een exploitatieplan is pas aan de orde ten tijde van de wijziging van de bestemming.

Realisering en evaluatie

N.v.t.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	28-03-2012
Raadscommissie	Ruimte en Wonen
Datum raadscommissie	07-03-2012
Publiciteit	persconferentie PC
Bijlagen	div.

Registratienr.	RO12.2895008
Datum B&W besluit	14 februari 2012
Portefeuillehouder	de Vries
Steller	M.A. Harmsma
Telefoon	367 83 39
E-mail	marije.harmsma@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze van diverse bewoners van de Slachthuisstraat en het Damsterdiep deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a niet van toepassing te verklaren op het perceel Zaagmuldersweg 1 (bouwplan Zaagdam), door "parkeervoorzieningen" expliciet te noemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen en door een foutieve verwijzing te corrigeren, de zienswijze van een bewoner van de Henk Cornelisstraat deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder b niet van toepassing te verklaren op de Piet Fransenlaan, de Henk Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de Koestraat en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Oosterparkwijk vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterparkwijk, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP489Oosterparkwijk-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van januari 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum Classificatienr. _____

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

2

Publiekssamenvatting

Het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk, een bestemmingsplan in het kader van de actualisering, heeft zes weken ter inzage gelegen van 9 september 2011 tot en met 20 oktober 2011. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Onder andere als gevolg daarvan zijn diverse aanpassingen gedaan.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze van diverse bewoners van de Slachthuisstraat en het Damsterdiep deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a niet van toepassing te verklaren op het perceel Zaagmuldersweg 1 (bouwplan Zaagdam), door 'parkeervoorzieningen' expliciet te noemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen en door een foutieve verwijzing te corrigeren, de zienswijze van een bewoner van de Henk Cornelisstraat deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder b niet van toepassing te verklaren op de Piet Fransenlaan, de Henk Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de Koestraat en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Oosterparkwijk vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterparkwijk, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP489Oosterparkwijk-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van januari 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan Oosterparkwijk omvat de hele Oosterparkwijk en het Damsterbuurtje tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal. In het gebied gelden op dit moment bestemmingsplannen die (veel) ouder zijn dan 10 jaar. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven. Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, van 9 september 2011 tot en met 20 oktober 2011. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 4 ingekomen zienswijzen aan u bekend.

Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is het vervangen van oude bestemmingsplannen om daarmee te voldoen aan de actualiseringsverplichting die geldt voor alle bestemmingsplannen met als deadline 1 juli 2013.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan Oosterparkwijk is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

3

terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbo-
de en de Staatscourant. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzageleg-
ging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp-bestemmings-
plan naar voren kan brengen bij uw raad.

Argumenten/afwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk heeft, ter voorbereiding op de vaststelling door uw
raad, zes weken ter inzage gelegen. U bent hiervan per brief (RO 11.2705305) op de hoogte gesteld.
Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. Hieronder gaan we op de inhoud van de zienswijzen in en
geven we aan op welke punten de zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden. Voor
het overige wordt verwezen naar de bijlage "inhoudelijke bespreking zienswijzen Oosterparkwijk".

Ontvankelijkheid zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door het Woonsche-
pencomité Groningen, de Bewonersorganisatie Oosterparkwijk, een bewoner van de Henk Cornelis-
straat en een groep bewoners van de Slachthuisstraat en het Damsterdiep. De ingediende zienswijzen
zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle
zienswijzen zijn vóór 21 oktober 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend. Op 4 januari 2012 is één
van de zienswijzen nog inhoudelijk aangevuld. Uit jurisprudentie volgt dat als een aanvulling be-
trekking heeft op punten die al in de oorspronkelijke zienswijze zijn genoemd, deze aanvulling nog
wel betrokken moet worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Aangezien dat in dit geval
aan de orde was is de aanvullende zienswijze in de inhoudelijke bespreking van de zienswijzen, be-
trokken, ook al is de aanvulling (ver) buiten de termijn ingediend.

Wijzigingen als gevolg van de zienswijzen

De zienswijzen hebben tot de volgende wijzigingen geleid:

- Er zijn begripsbepalingen van de begrippen "ligplaats" en "woonschip" opgenomen.
- Het abusievelijk ingetekende hoogteaccent op de hoek van de Parkzijde en de Merelstraat is
van de plankaart verwijderd.
- De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a is aangepast in die zin dat
deze afwijkingsbevoegdheid niet langer van toepassing is op het perceel Zaagmuldersweg 1
(bouwplan Zaagdam).
- De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder b is aangepast in die zin dat
deze afwijkingsbevoegdheid niet langer van toepassing is op de Piet Fransenlaan, de Henk
Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de
Koestraat.
- Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen zijn "parkeervoorzieningen"
expliciet genoemd.
- Een foutieve verwijzing in de juridische toelichting is gecorrigeerd.

In de bijlage bij het raadsvoorstel "inhoudelijke bespreking zienswijzen Oosterparkwijk" is een uit-
gebreide beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De functie wonen op de bovengelegen verdiepingen van het H.A. Kooykerplein is positief be-
stemd. In het ontwerp-plan was deze functie per abuis niet positief bestemd.
- De bouwmogelijkheden op het achtererf van de schippershuisjes aan het Damsterdiep zijn ver-
ruimd naar aanleiding van een recent ingediend bouwplan. De inperking van de bouwmo-
gelijkheden in het ontwerp-plan ten opzichte van het oude bestemmingsplan bleek te fors te zijn.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

4

- Naar aanleiding van een bij het Loket Bijzondere Initiatieven ingediend plan is de functie wonen met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in het pand aan de Zaagmuldersweg 530. De functie wonen was ook onder het oude bestemmingsplan met een binnenplanse vrijstelling mogelijk.
- De bouwhoogte van het perceel Enno Dirk Wiersmastraat 3 is naar aanleiding van een ingediend bouwplan opgehoogd naar 12 meter.
- Binnen de bestemming Verkeer is een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor het perceel Zaagmuldersweg 1, om overhangende balkons en een overhangende galerij bij het bouwplan Zaagdam positief te bestemmen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Op 31 januari 2011 is het voorontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk toegelicht aan de Bewonersorganisatie Oosterparkwijk. Vervolgens heeft in maart/april 2011 inspraak en overleg plaatsgevonden. Van 9 september 2011 tot en met 20 oktober 2011 heeft het ontwerp-plan ter inzage geleiden. Er zijn 4 zienswijzen ingediend, die deels tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid (zie hiervoor en de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlage "inhoudelijke bespreking zienswijzen Oosterparkwijk").

Financiële consequenties

Het plan is in het kader van het project versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen opgesteld. Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro (grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. In het bestemmingsplan is voor de eventuele ontwikkeling van het Treslinghuis een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

BIJLAGE

Bijlage bij het raadsvoorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Oosterparkwijk

Inhoudelijke bespreking zienswijzen

Ad. 1. Woonschepencomité Groningen (WCG) d.d. 19 september 2011

Het WCG constateert dat er redelijk en in overeenstemming met andere regelingen bepalingen zijn opgenomen over ligplaatsen, woonschepen en walgebruik. Het WCG heeft desalniettemin een fundamenteel bezwaar tegen het bestemmingsplan. De ligplaatsen van de woonschepen en het bijbehorende walgebruik horen thuis in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Het WCG heeft in die zin ook beroep ingesteld tegen dat bestemmingsplan. De behandeling van dat beroep heeft op 13 oktober 2011 plaatsgevonden bij de Raad van State. Om diezelfde reden heeft het WCG ook beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. De Raad van State buigt zich op 21 november 2011 over dat beroep. Ligplaatsen voor woonschepen en aangrenzende oevers moeten uitsluitend in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater worden opgenomen teneinde een gelijke behandeling van alle bewoners van woonschepen in de gemeente Groningen te garanderen.

Daarnaast maakt het WCG bezwaar tegen de onduidelijke definitie van ligplaats. Deze is niet gelijklopend met de definitie van ligplaats in de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV) en het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Het gaat met name om het koppelen van het begrip 'grond' aan het begrip ligplaats zoals dat gebeurt in de artikelen 13.1, 13.3.1 en 13.3.2. Er is noch een noodzaak, noch een aanleiding om af te wijken van de definitie van zowel de VOV als het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Door dit wel te doen wordt onduidelijkheid geschapen die de helderheid van de regelgeving in de gemeente Groningen niet ten goede komt.

Reactie:

De Raad van State heeft op 23 november 2011 uitspraak gedaan in de zaak bestemmingsplan Openbaar Vaarwater en het beroep van twee bewoners van woonschepen in het Oosterhamrikkanaal ongegrond verklaard. Op 7 december 2011 is vervolgens ook uitspraak gedaan in de zaak bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Ook in die zaak is het beroep ongegrond verklaard. De kade van het westelijk deel van het Oosterhamrikkanaal blijft dan ook vallen onder het bestemmingsplan Oosterparkwijk. Wij zijn van mening dat ondanks het feit dat woonschepen en oevers/kades van het Oosterhamrikkanaal in drie bestemmingsplannen vallen, de bewoners van de woonschepen in het Oosterhamrikkanaal gelijk worden behandeld en dat daar waar sprake is van verschillende rechten, dit goed gemotiveerd is.

Ten aanzien van de definitie van ligplaats en de koppeling aan het begrip 'grond' kunnen wij het WCG moeilijk volgen. In artikel 13.1 is hetzelfde opgenomen als in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater, waaraan indiener refereert. Alleen de zinsnede 'uitsluitend voor zover aan de gronden op de kaart de aanduiding ligplaats is gegeven' is gewijzigd in de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding ligplaats'. Dit betekent feitelijk hetzelfde. De reden voor de wijziging ligt in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), de landelijke standaard voor het maken van bestemmingsplannen die voor elke gemeente een verplicht uitgangspunt is. Deze Standaard schrijft voor dat aanduidingen worden geformuleerd als 'ter plaatse van de aanduiding xxx'. Ook artikel 13.3.1 is identiek aan het vergelijkbare artikel in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Tot slot is ook het door indiener aangehaalde artikel 13.3.2 identiek aan het vergelijkbare artikel in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Wij kunnen geen afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater ontdekken en dus ook geen onduidelijkheid in de regelgeving.

Wel hebben wij opgemerkt dat er in het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk geen begripsbepaling van 'ligplaats' en 'woonschip' was opgenomen. Dit is in de vaststellingsversie van dit bestemmingsplan hersteld.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Ad. 2. Bewonersorganisatie Oosterparkwijk (BO) d.d. 17 oktober 2011

Er is nog een tweetal punten die de BO onder de aandacht wil brengen. Het eerste punt betreft de begrenzing van het plangebied, deze is nu goed geformuleerd. De genoemde reden voor de eerstgenoemde uitzonderingslocatie klopt naar hun mening echter niet. De BO heeft begrepen dat het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk nog niet definitief is vastgesteld omdat diverse bewoners het niet eens zijn met het voorstel van de gemeente. De betreffende tekst in het bestemmingsplan ziet de BO graag aangepast.

Het tweede punt betreft het bouwproject Zaagdam. De BO is verheugd te lezen dat de maximale bouwhoogte voor deze bouwlocatie naar beneden is bijgesteld. De bewoners rondom het bouwproject vechten het besluit om vergunning te verlenen aan via een beroepsprocedure. De BO is van mening dat het bestemmingsplan Oosterparkwijk pas vastgesteld mag worden nadat de uitslag van de beroepsprocedure bekend is. Op die manier wordt voorkomen dat de gemeente een omstreden plan legaliseert door snel een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Reactie:

Ten aanzien van het gebied dat onder het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk valt is er kennelijk onduidelijkheid over de status van dat plan. Het plan is op 30 september 2009 vastgesteld, maar vervolgens is tegen het plan beroep ingesteld. Daardoor was het plan lange tijd nog niet onherroepelijk. Het plan was echter al wel in werking getreden. Als er een bouw aanvraag komt voor het gebied werd dus wel getoetst aan het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Op 7 december 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Vanaf die datum is het plan onherroepelijk. Theoretisch gezien zou het gebied dus nu opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan voor de hele Oosterparkwijk. Toch is de keuze gemaakt dat niet te doen. Het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk biedt een goed kader voor het mogelijk maken van ontwikkelingen in het gebied. Bij een volgende actualisering van het bestemmingsplan voor de Oosterparkwijk, als de ontwikkelingen rond de Waterrand meer zijn uitgekristalliseerd, kan het gebied weer opgenomen worden in het totaalplan voor de wijk.

Op 8 november 2011 heeft de rechtbank van Groningen het beroep van de omwonenden van Zaagdam tegen het bouwproject ongegrond verklaard. Zoals al eerder is aangegeven acht de gemeente Groningen op de locatie van Zaagdam een bouwplan van de betreffende hoogte mogelijk en wenselijk. De mogelijkheid om op die locatie tot die bepaalde hoogte en in die bepaalde omvang te bouwen blijft dan ook opgenomen in dit voorliggende bestemmingsplan. Het feit dat er nog een hoger beroepsprocedure loopt over Zaagdam doet daaraan niet af. Het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk maakte op deze locatie ook al bouwen tot een hoogte van (circa) 16,2 meter mogelijk. Dat is door de rechtbank van Groningen nog eens bevestigd in zijn uitspraak van 8 november 2011. Het in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maken van een bouwhoogte van 17 meter handhaaft die eerdere mogelijkheid. De hoogte van (circa) 16,2 meter wordt naar boven afgerond.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad. 3. Een bewoner van de Henk Cornelisstraat d.d. 18 oktober 2011

Indiener is het niet eens met het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk. Het stedenbouwkundig plan voor De Velden voorziet langs de noordwestelijke zijde van de Piet Fransenlaan een maximale bouwhoogte van 3 tot 4 lagen. De bovenste laag mag voor 50% bebouwd worden. Dit komt overeen met een maximale hoogte van 10 meter plus de binnenplanse afwijkingmogelijkheid van 4 meter. In totaal geeft dit 14 meter. Het maximum in het ontwerp-bestemmingsplan is echter 14 meter plus de binnenplanse afwijkingmogelijkheid van 4 meter. In totaal geeft dit 18 meter. Dat is bijna 25% hoger.

Ook de appartementenblokken op de hoek (Parkzijde, Piet Fransenlaan) worden aanzienlijk hoger dan in het stedenbouwkundig plan. De appartementen zouden 4 tot 5 lagen worden met een parkeergarage. Dit kan gerealiseerd worden binnen 15 meter met de binnenplanse afwijkingmogelijkheid van 4 meter. Echter in het ontwerp-bestemmingsplan staat een hoogte van 21 meter plus de binnenplanse

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

afwijkingmogelijkheid van 4 meter. Dat maakt in totaal 25 meter. Dit resulteert in een gebouw van maximaal 8 lagen. Dat zou twee keer zoveel zijn als eerder voorgesteld.

Verder is duidelijk te zien dat de plannen op de hoek een aanzienlijk groter bouwvlak hebben gekregen. In het stedenbouwkundig plan wordt de achtergevel uitgelijnd met de naastgelegen blokken aan de Parkzijde en de Piet Fransenlaan (een L-vorm). In het ontwerp-bestemmingsplan loopt het bouwvlak tot aan de hoek van de achtertuin van indiener (een vierkant). Het bebouwingsvlak is daarmee toegenomen met 10 bij 10 meter.

In het stedenbouwkundig plan wordt opgemerkt dat er rekening moet worden gehouden met de bezonning van de tegenovergelegen woningen. Met een hoogte van 18 en 25 meter kan indiener garanderen dat van zon geen sprake zal zijn in de achtertuin van indiener. Wel zal sprake zijn van inijk als de nog te realiseren blokken hoger en dichterbij worden gebouwd. Indiener verzoekt het bestemmingsplan aan te passen zodat dit weer in lijn is met het stedenbouwkundig plan van 2005.

Indiener is van mening dat de zuidelijke steeg tussen de Henk Cornelisstraat en de Parkzijde erg krap staat ingetekend. Met de huidige problemen in verband met de verkeersafwikkeling en parkeren lijkt het indiener dat deze veel te smal is, tenzij de steeg alleen gebruikt zal worden voor langzaam verkeer.

In het 'Advies verkeer en vervoer d.d. 28 september 2009' wordt aangehaald dat een lage parkeernorm van 1,6 en parkeren in eigen tuin in De Hunze en Piccardthof tot problemen heeft geleid waardoor de parkeerdruk te veel is toegenomen. Er is volgens indiener geen garantie dat de overloop van parkeervoorzieningen (de 0,6 parkeerplaatsen extra per woning) voor de al gebouwde woningen wel gerealiseerd gaan worden in toekomstige plannen. Ook is niet duidelijk wat de precieze invulling van de woningen van Oving (langs de Zaagmuldersweg) wordt. Gemakshalve wordt daar slechts gerekend met een lage parkeerbelasting van 0,6. De parkeerbelasting aan de noordwestelijke kant van het plan is sowieso al hoog door het ontbreken van enige over-ruimte in het parkeren. De nu nog beschikbare plaatsen aan de Merelstraat worden straks door nog te realiseren woningen langs de Merelstraat gebruikt. In de parkeertoetsen is voornamelijk gerekend met parkeergelegenheid onder het zuidoostelijke deel van het plan. Terwijl al het 'overige' parkeren van de bewoners van het noordwestelijke blok in de Merelstraat en achtergelegen straten te verwachten is. Een parkeernorm van 2,0 per woning lijkt nog steeds aannemelijker voor de nieuwbouw van De Velden. Zeker omdat niet duidelijk is wat er in de toekomst nog allemaal aan (gewijzigde) bouwplannen te verwachten is.

Reactie:

Indiener spreekt over het stedenbouwkundig plan voor 'De Velden' van augustus 2005 en andere aan hem voorgestelde plannen. Naast het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan van augustus 2005 op basis waarvan een artikel 19 lid 2 WRO (oud) procedure is gevoerd is sprake van het Kwaliteitsplan Oosterpark 'S', oftewel het Kwaliteitsplan Oosterpark 'Super' van AAS Architecten uit februari 2006. Onderdeel van dit document is een stedenbouwkundige plankaart (zie pagina 20 van dat document). Deze kaart is afkomstig uit het stedenbouwkundig plan voor 'De Velden' van augustus 2005. De kaart uit het stedenbouwkundig plan geeft het maximum en het minimum aantal bouwlagen aan. De op de stedenbouwkundige plankaart genoemde vierde bouwlaag, die uitsluitend is toegestaan mits teruggelegd, geldt voor de woningen aan de westkant van de Piet de Koestraat. Dit om de bezonning van de woningen aan de oostkant van deze straat voldoende te waarborgen. Deze beperking geldt dus niet voor de woningen aan de noordkant van de Piet Fransenlaan.

De teruggelegde vierde bouwlaag voor de westzijde van de Piet de Koestraat is overigens volgens het ontwerp-bestemmingsplan niet met recht toegestaan. Voor de woningen aan de westkant van deze straat geldt immers een maximum bouwhoogte van elf meter. Standaard wordt echter, tenzij dit stedenbouwkundig gezien apert ongewenst is, in bestemmingsplannen een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een bouwhoogte van vier meter extra (een extra bouwlaag). Mocht een eigenaar deze extra bouwlaag willen realiseren dan wordt op dat moment gekeken of zo'n extra laag stedenbouwkundig verantwoord is. Daarbij kan bijvoorbeeld ook geëist worden dat deze extra laag wordt teruggelegd. De afwijkingmogelijkheid wordt in het bestemmingsplan opgenomen om

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

onvoorziene, maar toch gewenste, ontwikkelingen de ruimte te kunnen geven. Na heroverweging vinden wij echter dat de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag voor de Piet Fransenlaan, de Henk Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de Koestraat niet van toepassing verklaard moet worden. De bouwhoogtes bij recht dekken de hoogtes uit het stedenbouwkundig plan goed.

De maximum bouwhoogten en de bouwvlakken, zoals vermeld op de plankaart bij het ontwerp-bestemmingsplan, staan allen vermeld in het Kwaliteitsplan Oosterpark 'S'. Op de in het plan opgenomen stedenbouwkundige plankaart (zie pagina 20) zijn aan de Parkzijde twee hoogteaccenten aangegeven. Op de kaart 'woningtypologie' (zie pagina 24) is zichtbaar, dat met hoogteaccenten een hoogte van zes lagen wordt bedoeld. Niet vermeld in de zienswijze, maar wel abusievelijk vermeld op de bestemmingsplankaart, is een hoogteaccent op de hoek bij de Merelstraat. Dit is een fout. Dit hoogteaccent is van de kaart gehaald. Zoals hierboven vermeld, wordt de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag, ook voor de hoogteaccenten, niet van toepassing verklaard.

De maximum bouwhoogten, zoals vermeld op de bestemmingsplankaart, zijn nergens hoger dan in het Kwaliteitsplan Oosterpark 'S'. Soms wel lager, zie bijvoorbeeld de woningen tussen de Henk Cornelisstraat en de Piet de Koestraat en tussen de Tjerk Bolhuisstraat en de Jan Groningerstraat. Op het kaartje met de woningtypologie (zie pagina 24) zijn op de hoeken van de Piet Fransenlaan met de Parkzijde ruime bouwvlakken getekend. De grootte van de bouwvlakken en de hoogte van bebouwing hebben bijna altijd invloed op de mate van bezonning en inkijk op en in omliggende woningen en tuinen. De op de bestemmingsplankaart vermelde bouwvlakken en hoogten zijn echter conform het stedenbouwkundig plan van 2005.

Onderdeel van de zienswijze is de opmerking dat de steeg tussen de gebouwen te smal is voor autoverkeer. Dat kan geen reden zijn de gekozen bestemming Verkeer te wijzigen: immers ook voetgangers en fietsers maken gebruik van een weg. In het bestemmingsplan krijgt de verkeersruimte de bestemming Verkeer. Op basis van de Wegenverkeerswet worden vervolgens voertuigcategorieën op die weg toegelaten of juist uitgezonderd. Hierover worden aparte verkeersbesluiten gepubliceerd en kan apart bezwaar worden gemaakt. Het argument dat de steeg te smal is voor autoverkeer, doet dus geen afbreuk aan de gekozen bestemming. Desalniettemin staan we toch stil bij de gemaakte opmerking. De huidige breedte van de weg is voldoende om de huidige en toekomstige hoeveelheid verkeer vlot en veilig af te wikkelen. In Groningen kennen wij verschillende referenties waar een vergelijkbaar krap profiel historisch ontstaan is, zoals de Sophiastreet. Ondanks dit krappe profiel blijkt de combinatie van auto's en fietsers goed te functioneren. De verkeersveiligheid en doorstroming zijn in deze straten niet in het geding.

Wat parkeren betreft, is De Velden gebaseerd op het principe 'parkeren op eigen erf'. Op het moment dat geparkeerde auto's in de openbare ruimte staan en deze leveren problemen op in de verkeersveiligheid en de doorstroming, dan kunnen hier maatregelen tegen genomen worden. Deze verkeersmaatregelen nemen wij op grond van de Wegenverkeerswet. Vooralsnog hebben wij geen problemen in de verkeersveiligheid en doorstroming op de genoemde locatie geconstateerd. In de opmerking in de zienswijze zien wij ook onvoldoende aanleiding om over te gaan tot het nemen van verkeersmaatregelen.

Uit de reactie van indiener maken wij op, dat hij een aanpassing van de parkeernormen voor De Velden wenst. Ook begrijpen wij, dat indiener de verdeling van de parkeercapaciteit over het plangebied scheef vindt. Een parkeernorm is een ervaringscijfer, waarop de parkeerbehoefte van nieuwbouwplannen getoetst wordt. De norm komt tot stand op basis van continu onderzoek naar de ontwikkeling van autobezit in Groningen. Daarvoor wordt onderscheid gemaakt in de functie, het type stedelijk gebied en het type woning. Bij De Velden is gekozen voor het aanhouden van dezelfde parkeernorm die geldt voor een grondgebonden woning in een vooroorlogse wijk. Deze is dus gelijk aan de parkeernorm voor andere grondgebonden woningen in de Oosterparkwijk. Hoewel voor

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

De Velden sprake is van nieuwbouw, is dat voor ons geen reden om de parkeernorm te herzien. Immers, de functie, het type stedelijk gebied en het type woning wijzigen niet.

Bewust is de keuze gemaakt om in alle bestemmingsplannen te verwijzen naar de Nota Parkeernormen. Op die manier wordt een transparant en eenduidig gebruik van parkeernormen bij nieuwbouwplannen gegarandeerd. Op basis van voorgaande bestaat geen aanleiding om een uitzondering te maken voor dit ontwerp-bestemmingsplan, als het gaat om de toepassing en hoogte van parkeernormen. De Nota Parkeernormen is een zogenaamde beleidsregel. Na vaststelling kan hiertegen bezwaar worden gemaakt. Het indienen van een zienswijze tegen een ontwerp-bestemmingsplan is geen middel om de hoogte van de toe te passen normen ter discussie te stellen.

Voor De Velden geldt verder, dat de parkeerbehoefte van de nieuwbouw opgelost wordt binnen het plangebied. De gemeente stuurt erop, dat zoveel mogelijk van deze parkeerbehoefte op het eigen terrein van de toekomstige bewoners opgelost wordt. Dat gaat echter niet overal lukken. Daarom is er bij de planvorming van uitgegaan, dat een deel van de parkeerbehoefte ook in de toekomstige openbare ruimte opgelost wordt. Daarbij wordt geaccepteerd dat in het ene deel van het plan misschien meer parkeerruimte is dan in het andere deel. Binnen redelijke loopafstand kan echter altijd een parkeerplaats gevonden worden. Hoe bewoners straks in de praktijk een parkeerplaats zoeken en vinden, moet blijken. Bij het maken van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van normen, waarmee het aantal parkeerplaatsen voldoende moet zijn. Het gebruik (wie staat waar) kan echter niet worden gereguleerd.

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen straks aanvragen voor omgevingsvergunningen ingediend worden. Deze worden getoetst aan de vastgestelde normen. Wanneer een aanvraag hier niet aan kan voldoen, kan dit reden zijn om de aanvraag te weigeren. De parkeernorm van 0,6 voor de ontwikkeling van Oving is gebaseerd op aanleunwoningen. Wanneer hier een andere ontwikkeling gepland zou worden, bijvoorbeeld een ander type woning, dan zal dat initiatief getoetst worden aan de norm van dat type woning. De hoogte van de norm hangt dus af van de functie; wanneer de functie verandert, verandert de norm mee. In de Nota Parkeernormen wordt dit allemaal geregeld.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder b niet van toepassing te verklaren op de Piet Fransenlaan, de Henk Cornelisstraat, de Tjerk Bolhuisstraat, de Jan Groningerstraat en de oostzijde van de Piet de Koestraat.

Ad. 4. Diverse bewoners van de Slachthuisstraat en het Damsterdiep d.d. 19 oktober 2011

Vooraf

Indieners willen wezenlijk invloed uitoefenen op de bouwmogelijkheden van het hele gebied van de Oosterparkwijk en in het bijzonder van de locatie Zaagdam. Indieners blijven van mening, ondanks de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie, dat het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk op een verdacht moment komt. Men heeft nog steeds de indruk dat geprobeerd wordt om zekerheidshalve de spelregels aan te passen voor het geval de bezwaren van indieners tegen het bouwplan Zaagdam worden gehonoreerd.

Ad 1

De door het ontwerp-bestemmingsplan en zonder vrijstelling te realiseren bouwhoogte ter plaatse van de locatie Zaagdam is ten onrechte bepaald op 17 meter, terwijl de beroepsprocedure over de bovenste twee bouwlagen nog loopt.

Ad 2

De bestemmingswijziging naar Wonen kan nu niet worden vastgesteld omdat de rechter nog moet oordelen over belangrijke bezwaarpunten, zoals de geluidonderzoeken.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Ad 3

Het ontwerp-bestemmingsplan kent geen verbod meer voor een doorsteek in de gevel en daarmee ook geen ontheffingsmogelijkheid daarvan. Hierdoor wordt het makkelijker om doorgangen te creëren voor parkeren op binnenterreinen. Indieners vinden het onwenselijk dat het college het parkeren op binnenterreinen wil bevorderen. Indieners zien een directe link met het bouwplan Zaagdam. Zij zullen nooit meer een beroep kunnen doen op de afbreuk van hun woonkwaliteit die een parkeerterrein op het binnenterrein veroorzaakt.

Ad 4

De voorwaarden voor het verlenen van ontheffingen zijn onder het ontwerp-bestemmingsplan minder streng dan onder het geldende bestemmingsplan Oosterparkwijk. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat van de wijkbewoners kunnen verslechteren. Indieners geven een aantal voorbeelden van in hun ogen niet objectieve criteria waaraan ontheffingen worden getoetst, waaronder 'redelijke lichttoetreding' en 'voldoende privacy'. Indieners vinden dit een verslechtering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Oosterparkwijk, waarin gesproken wordt over 'voldoende lichtinval, bezonning én privacy'.

Ad 5/6/7

Het hogere-waardenbesluit en het voorschrijven van dove gevels is ten onrechte niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit besluit bleek ten onrechte niet opgenomen bij het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk. Indieners zijn van mening dat de bouwbeperking nu wel in het ontwerp-bestemmingsplan moet worden opgenomen. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening als in het bestemmingsplan een ongelimiteerd aantal toekomstige bewoners aan lawaai wordt blootgesteld. Indieners refereren aan een wijzigingsbevoegdheid en een afwijkingsbevoegdheid waarin hogere grenswaarden worden aangehaald. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt volgens indieners nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Er kunnen bijvoorbeeld wel 200 geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd. De 10% regeling moet nu alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Indieners zijn van mening dat de gemeente selectief fouten in het plan verbeterd. Indieners refereren hierbij aan een recent ingediend bouwplan voor Damsterdiep 170 waar een geluidgevoelig object wordt toegevoegd. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld vanwege overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor geluid. De vastgestelde hogere grenswaarde van 63 dB wordt ter hoogte van de eerste twee bouwlagen van het bouwplan Zaagdam overschreden. Indieners zijn van mening dat in het bestemmingsplan alsnog een voorschrift inzake dove gevels opgenomen moet worden, ook in de planregels. Het in het verleden genomen hogere-waardenbesluit moet volgens indieners in het bestemmingsplan worden verwerkt en daardoor tevens de koppeling met dove gevels. Indieners geven aan dat er binnen het bestemmingsplan wel allerlei nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zoals Zaagdam en 200 toe te voegen geluidgevoelige bestemmingen aan het Damsterdiep.

Ad 8

Gebouwen die op dit moment met maximale ontheffing wat betreft hoogte zijn gebouwd moeten in de toekomst niet nog verder opgehoogd kunnen worden. Indieners zijn van mening dat van de plankaart afgelezen moet kunnen worden dat de maximale bouwhoogte middels ontheffing is of wordt verleend. De extra binnenplanse ontheffing van 4 meter is op die locaties dan niet mogelijk.

Ad 9

Er is ten onrechte geen beperking opgenomen voor het bij ontheffing mogen overschrijden van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen. In het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk komt het woordje 'gering' voor bij de soortgelijke ontheffingsmogelijkheid. Indieners dringen aan op het opnemen van een objectieve, kwantificeerbare beperking bij de afwijkingsbevoegdheid. Ook willen indieners dat het woord 'galerijen' terugkomt in de opsomming, net als onder het oude plan.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Ad 10

De functie garageboxen moet niet zonder een ontheffing mogelijk zijn. Op grond van de bijbehorende bouwwerken-regeling is volgens indieners op nieuwe plaatsen de bouw van garageboxen mogelijk. Het strookt niet met een goede ruimtelijke ordening dat het plaatsen van garageboxen overal, zonder beperking, is toegestaan. Daarnaast strookt het niet met een goede ruimtelijke ordening dat het realiseren van garages in hogere bouwlagen of halfverdiept, zonder beperking, is toegestaan. Hiervoor moet een ontheffing opgenomen worden. Het begrip garages moet daarnaast gedefinieerd worden.

Ad 11

Met een ontheffing is het mogelijk ondergrondse of halfverdiepte parkeervoorzieningen te realiseren, onafhankelijk van de bouwgrenzen. Deze ontheffing wordt in geen enkel ander recent vastgesteld bestemmingsplan gehanteerd. Indieners hebben de indruk dat deze ontheffing is opgenomen omdat de parkeergelegenheid in het huidige bouwplan Zaagdam niet strookt met het geldende bestemmingsplan Oosterparkwijk. Voor een eventueel later ingediend bouwplan kan dan onder het bewind van het nieuwe bestemmingsplan met de genoemde ontheffing een parkeergelegenheid worden toegestaan. Indieners willen dat deze ontheffingsmogelijkheid vervalt of dat er in ieder geval een beperking aan gekoppeld wordt. Ook de begrippen 'ondergronds', 'halfverdiept' en 'parkeervoorzieningen' moeten worden gedefinieerd. Daarbij merken indieners op dat een halfverdiepte parkeervoorziening een door wanden omsloten en geheel overdekt gebouw is.

Ad 12

Er zitten onduidelijkheden en onvolledigheden in het ontwerp-bestemmingsplan, bijvoorbeeld ten aanzien van brutovloeroppervlakte. De definitie van brutovloeroppervlakte dient volgens NEN 2580 opgenomen te worden in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. De definitie van brutovloeroppervlakte van een bouwlaag moet dan ook genuanceerd worden opdat duidelijk is dat brutovloeroppervlakte zich ook in een onderbouw kan bevinden.

Ad 13

Ten aanzien van het verhogen van gebouwen is in het ontwerp-bestemmingsplan geen specifieke eis meer opgenomen dat een verhoging van woningen alleen collectief, per woonblok of straatwand, mag geschieden. Dit betekent een wildgroei van afzonderlijke verhogingen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan moet een specifiek artikel opgenomen worden dat stelt dat verhogingen alleen collectief, dus per blok woningen, gerealiseerd mogen worden.

Ad 14

Indieners verzoeken 'parkeervoorzieningen' toe te voegen aan onderdeel h. 'additionele voorzieningen' bij de bestemming Wonen. Indieners begrijpen niet waarom bij bepaalde bestemmingen, zoals Bedrijf, Maatschappelijk, Verkeer enz., parkeervoorzieningen apart worden genoemd, naast additionele voorzieningen en dit niet het geval is bij de bestemming Wonen.

Ad 15

In twee artikelen moet een correctie plaatsvinden. Het betreft de Artikelsgewijze toelichting ten aanzien van het uitsluiten van de binnenplanse afwijking voor het vergroten van de bouwhoogte voor het project Zaagdam. Ten tweede vermoeden indieners een fout in artikel 14.2.3 (de regeling voor bijbehorende bouwwerken).

Ad 16

Het van toepassing zijn van de Nota Parkeernormen moet opgenomen worden in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan en niet alleen in de toelichting, omdat die geen juridische status heeft. Indieners vinden het zorgvuldig en juridisch correct dat in de regels opgenomen wordt dat de Nota Parkeernormen van toepassing is, met uitzondering van de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Ad 17

Er moet onderzocht worden of groen beschermd en bevorderd kan worden in het bestemmingsplan of op andere wijze. Binnen het nieuwe bestemmingsplan heeft het overgrote deel van de binnenterreinen de bestemming Wonen gekregen, waarbij alle tuinen parkeerterrein mogen worden. Indieners blijven van mening dat het nieuwe bestemmingsplan een voorschrift moet hebben dat het huidige groen beschermt (ook tuinen) en de aanwezigheid van groen bevordert. In geval van een nieuwbouwplan moet het opnemen van groen in de vorm van in elk geval bomen een vereiste zijn. Indieners verzoeken vriendelijk te zoeken naar mogelijkheden om de opname van groen bij een nieuwbouwplan verplicht te stellen.

Ad 18

Er moet onderzocht worden of duurzaamheid verankerd kan worden in het bestemmingsplan of op andere wijze. Indieners zijn van mening met de punten 'negeren hogere-waardenbesluit' en 'dove gevels' aangetoond te hebben dat qua milieuaspect 'geluid' de duurzaamheid niet goed verankerd is. De gemeente maakt zichzelf volstrekt ongeloofwaardig doordat zij tegelijkertijd elkaar uitsluitende standpunten inneemt inzake duurzaamheid. Indieners verzoeken vriendelijk te zoeken naar mogelijkheden waarbij duurzaamheid van omwonenden in geval van een nieuwbouwplan serieus in ogenschouw genomen moet worden.

Op 4 januari 2012 hebben indieners hun zienswijze aangevuld op de punten 2 (bestemmingswijziging voor perceel Zaagmuldersweg 1 is nu niet vast te stellen), 5 (negeren van het hogere waardenbesluit), 6 (vaststelling nieuwe bestemmingsplan kan niet wegens overschrijding maximale ontheffingswaarde geluid) en 7 (negeren van het voorschrift dove gevels). Tot slot is sprake van een aanvulling op het punt 'de verleende ontheffing op basis van artikel 6.3 lid 1 sub A is ondeugdelijk'. Als aanvulling zijn twee onderzoeksrapporten opgenomen. Het betreft ten eerste het Onderzoek gevelisolatie appartementencomplex Zaagdam Groningen gewijzigd eindrapport van 27 april 2010. Uit dit rapport blijkt volgens indieners nogmaals dat de geluidsbelasting op vijf woningen op de begane grond de maximale ontheffingswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting is daar namelijk 63 dB(A). Ten tweede betreft het enkele pagina's uit Reconstructie- en Saneringsplan Slachthuissterrein e.o. uit het begin van de jaren tachtig. Deze pagina's hebben betrekking op een geluidsonderzoek dat door de gemeente Groningen is verricht ten behoeve van nieuwbouw op het Slachthuissterrein, grenzend aan het Damsterdiep. Men heeft indertijd wegens geluidproblematiek besloten de bebouwing op rekenpunt III fors terug te roeien tot 20 meter uit de as van het Damsterdiep. De geplande bebouwing op rekenpunt II is nooit gerealiseerd. Het ontwerp was gepland op 14 meter uit de as van het Damsterdiep. Die situatie is volstrekt vergelijkbaar met de geplande bebouwingsplaats van Zaagdam. Het geluidsonderzoek geeft aan dat rekenpunt II al in de jaren tachtig van de vorige eeuw maar liefst 68 dB(A) gevelbelasting noteert. Indieners geven aan dat zij hiermee aantonen dat vanwege het geluidsaspect de eind vorige eeuw opgerichte nieuwbouw aan het Damsterdiep al meer naar achteren, verder van de weg af, geplaatst diende te worden. Indieners hebben naar hun mening nu opnieuw aangetoond dat de maximale ontheffingswaarde op een aantal plaatsen van Zaagdam wordt overschreden. Het komt indieners zeer curieus over dat er nu, anno 2012, niet meer gekeken wordt naar het geluidsaspect en de overschrijding hiervan. Indieners zijn onbekend met nieuw beleid van de gemeenteraad en het college om tegenwoordig in de regelgeving welbewust en expliciet minder eisen te gaan stellen ten aanzien van wonen nabij drukke wegen.

Reactie:

Vooraf

Het staat indieners vrij om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oosterparkwijk. Dat indieners van mening zijn dat het ontwerp-bestemmingsplan op een verdacht moment komt nemen wij voor kennisgeving aan. Eerder, in het inspraakrapport en in vele andere contacten, is duidelijk aangegeven dat sprake is van een actualiseringscyclus waarbij de Oosterparkwijk nu aan de beurt is én dat het inderdaad gewenst wordt geacht dat op de locatie Zaagdam een bouwplan met een bepaalde omvang en hoogte wordt gerealiseerd. De gemeente zal een dergelijk bouwplan, ook in het nieuwe bestemmingsplan, mogelijk maken en daarmee faciliteren. Dat er inmiddels ook een uitspraak is van de rechtbank Groningen inzake het door indieners aanhangig

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

gemaakte beroep tegen de verleende bouwvergunning voor Zaagdam (d.d. 8 november 2011) én de door indieners gevraagde voorlopige voorziening door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 januari 2012 is afgewezen, sterkt de gemeente in zijn oordeel dat het betreffende bouwplan op deze plek mogelijk moet zijn.

Ad 1

Inmiddels is op 8 november 2011 uitspraak gedaan door de rechtbank Groningen over het door indieners aanhangig gemaakte beroep tegen de bouwvergunning van Zaagdam. Daarbij is nadrukkelijk bepaald dat de hoogte die bij recht mogelijk is onder het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk 16,20 meter bedraagt. Het in het nieuwe bestemmingsplan opnemen van een hoogte van 17 meter is daarmee nauwelijks meer dan het handhaven van dezelfde bouwmogelijkheden op het perceel.

Ad 2

Voor het project Zaagdam is de procedure voor een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan gevolgd. Bij deze ontheffing is getoetst aan het bestemmingsplan Oosterparkwijk van 2000. Bij een binnenplanse ontheffing is geen toetsing aan een hogere-waardenbesluit mogelijk c.q. nodig. Het al dan niet overschrijden van de maximale ontheffingswaarde is daarom niet van toepassing. In de hierboven aangehaalde uitspraak van de rechtbank Groningen is in dat kader ook aangegeven dat de functiewijziging naar wonen in het kader van een vergunningstraject niet getoetst kon en mocht worden aan de Wet Geluidhinder. De functiewijziging naar wonen wordt nu als onderdeel van de voor Zaagdam verleende vergunning positief bestemd in het nieuwe bestemmingsplan.

Ad 3

Een eigenaar mag met zijn eigen binnenterrein in principe doen wat hij of zij wil. Zoals al eerder aangegeven in het inspraakrapport verbodt het oude bestemmingsplan niet dat binnenterreinen als parkeerterrein werden ingericht. Alleen in hele bijzondere gevallen (bijvoorbeeld een beschermd stadsgezicht met waardevolle tuinen) kan verharding van een private tuin aan een vergunning worden gekoppeld.

Ad 4

De vrees van indieners dat de voorwaarden voor het verlenen van ontheffingen onder het ontwerp-bestemmingsplan minder streng zijn dan onder het geldende bestemmingsplan Oosterparkwijk kan op dit moment niet voldoende weggenomen worden. Eerder is al aangegeven dat hetzelfde toetsingskader geldt en dat helemaal niet wordt beoogd om ontheffingen minder streng of anders te toetsen. Dit zal in de komende jaren in de praktijk duidelijk worden.

Ad 5/6/7

Zoals eerder uitgebreid aangegeven kent het nieuwe bestemmingsplan geen 10%-regeling. De oude 10%-regeling verliest met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan zijn gelding. Die oude regeling hoeft dan ook niet meer geborgd te worden in het nieuwe plan. Het opnemen van de voorwaarde in de aangehaalde wijzigingsbevoegdheid is juist bedoeld om de geluidtoets naar de toekomst te verplaatsen, wanneer er concreet gebruik gemaakt gaat worden van die wijzigingsbevoegdheid. Hetzelfde geldt voor de afwijkingsbevoegdheid. De stelling van indieners dat er wel 200 nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd kan niet worden gevolgd. De huidige situatie is vastgelegd. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen het plan. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt en een hogere-waardenbesluit alleen van toepassing is bij nieuwe geluidgevoelige objecten, is voor dit ontwerp-bestemmingsplan geen hogere-waardenbesluit van toepassing.

Ten aanzien van Damsterdiep 170 geldt dat uit het bouwplan blijkt dat de bouwhoogte en de rooilijn binnen het bestaande bestemmingsplan passen. Daarnaast blijkt dat ook de voorgevel niet gewijzigd wordt. Doordat de voorgevel niet gewijzigd wordt is er geen akoestisch onderzoek nodig. Het gaat hier om een binnenplanse procedure. Het gevolg hiervan is dat er geen hogere-waardenbesluit nodig is.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Ten aanzien van dove gevels geldt dat het ontwerp-bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt die voorzien moeten worden van dove gevels. Dit betekent dat het voorschrijven van dove gevels in dit plan niet aan de orde is.

Ad 8

Over dit punt is inmiddels ook buiten de zienswijze om al gecorrespondeerd met indieners. Bij het actualiseren van een bestemmingsplan voor een bepaalde woonwijk wordt gekeken naar de feitelijke situatie (welk gebouw staat er) en de planologische situatie (wat mocht er staan op grond van het oude bestemmingsplan). Dat is het juridische uitgangspunt. Daarnaast bepaalt de stedenbouwkundige die de wijk onder zich heeft wat er aan bepaalde straten, op bepaalde hoeken, stedenbouwkundig mogelijk zou zijn. De door indieners voorgestelde werkwijze kan incidenteel wel gehanteerd worden, zoals dat ook gedaan is bij het perceel Zaagmuldersweg 1 (uitsluiten extra bouwlaag van 4 meter). Maar in zijn algemeenheid is het gewenst binnen de bestemming Wonen de mogelijkheid open te houden dat er een laag boven op kan komen. Mocht iemand van die mogelijkheid gebruik willen maken dan vindt eerst altijd een stedenbouwkundige afweging plaats. Alleen waar dat stedenbouwkundig kan, wordt dan een afwijking verleend. Bij die stedenbouwkundige afweging zou een rol kunnen spelen dat er in het verleden al met ontheffing gebouwd is. Dat hoeft echter niet. Als er stedenbouwkundig nog ruimte zit dan kan een extra laag toch acceptabel zijn. Daarnaast is het voor concrete gevallen, zoals Zaagdam, een optie om een extra bouwlaag uit te sluiten. Maar om per perceel de ontstaansgeschiedenis van elk gebouw te onderzoeken en op basis daarvan te besluiten de extra bouwlaag bij afwijking wel of niet mogelijk te maken is niet werkbaar, maar ook stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Voor Zaagdam is daar in het nieuwe bestemmingsplan Oosterparkwijk wel voor gekozen, omdat de hoogte van het bouwplan vaststaat en een extra laag ongewenst is.

Ad 9

De door indieners aangehaalde algemene afwijkingsbevoegdheid is een standaardafwijking die in elk bestemmingsplan binnen de gemeente Groningen wordt opgenomen. Het is ongewenst om daar in het bestemmingsplan voor de Oosterparkwijk van af te wijken.

Ad 10

De bestaande complexen met garageboxen zijn met een aanduiding op de plankaart positief bestemd. Op andere plekken zijn geen (nieuwe) complexen met garageboxen mogelijk. De bouwregels waar indieners naar verwijzen gaan over bijbehorende bouwwerken. Een individuele garage bij een woning zou daaronder kunnen vallen. Het zou ook niet juist zijn om een garage bij een woning onmogelijk te maken. Dezelfde bouwregels bepalen echter dat dergelijke bouwwerken uitsluitend op het achtererfgebied zijn toegestaan. Maar als het achtererf toegankelijk is en een eigenaar wil daar een garage neerzetten dan kan dat niet onmogelijk gemaakt worden. Zolang binnen het bouwvlak wordt gebouwd kan inderdaad ook halfverdiept een garage/parkeervoorziening worden gerealiseerd. Een garage/parkeervoorziening in hogere bouwlagen komt elders in de stad wel incidenteel voor. Dit zou echter alleen kunnen voorkomen bij inpandig parkeren. Losse garageboxen mogen immers maar een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben, net als vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Een definitie van het begrip garage is niet nodig, omdat het begrip niet voorkomt in het nieuwe bestemmingsplan. Alleen het begrip garageboxen komt voor en naar onze mening is dat begrip voldoende duidelijk.

Ad 11

Indieners verwijzen naar artikel 14.4.1 onder a. Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor de wijkvernieuwing die Nijestee nog wil gaan doorvoeren in de Oosterparkwijk. Bij het revitaliseren van sommige blokken is het gewenst dat er een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd wordt. In overleg met Nijestee is deze bepaling dan ook opgenomen. Wij betreuren het dat indieners denken dat zo bepaalde zaken in de vergunningverlening van Zaagdam rechtgebreed zouden moeten worden. Eén en ander heeft niets met elkaar van doen. Het bestemmingsplan ziet op de hele Oosterparkwijk en er spelen meer zaken dan uitsluitend het bouwplan Zaagdam. Om complextheorieën te voorkomen zal het bestemmingsplan zo aangepast worden dat ook de

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a niet van toepassing is op het bouwplan Zaagdam.

Ad 12

De begripsbepalingen van brutovloeroppervlakte en van bouwlaag worden niet aangepast. De relatie met de NEN 2580 is niet relevant voor het bestemmingsplan. De Nota Parkeernormen zal aangepast moeten worden om duidelijk te maken dat in de gemeente nog steeds met een brutovloeroppervlakte zonder de bergingen wordt gerekend. Dit heeft met de brutovloeroppervlakte in het bestemmingsplan niets te maken. In de begripsbepaling van bouwlaag staat nadrukkelijk dat een onderbouw geen bouwlaag is (in de systematiek van het *nieuwe* bestemmingsplan). Een onderbouw telt in de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet mee bij het bepalen van de brutovloeroppervlakte.

Ad 13

De eis van een collectieve, dat wil zeggen per straatwand, uitgevoerde ophoging is inderdaad vervallen. Dat wil niet zeggen dat bij een concrete aanvraag of bij concrete plannen voor ophoging dit aspect niet een rol kan spelen. Onder de noemer van geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld als voorwaarde voor het verlenen van een dergelijke binnenplanse afwijking kan de betrokken stedenbouwkundige sturen op de uitvoering van zo'n ophoging. De eis van een collectieve ophoging achten wij niet meer in alle gevallen nodig. Immers was in het oude bestemmingsplan sprake van een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 2 bouwlagen. In het nieuwe bestemmingsplan is dit teruggebracht tot één bouwlaag.

Ad 14

Een begripsbepaling voor het begrip parkeervoorziening is ons inziens niet nodig. Een parkeervoorziening kan een parkeerterrein zijn, een gebouwde parkeervoorziening, overdekt, niet overdekt, halfverdiept enzovoorts. De suggestie om parkeervoorzieningen expliciet te noemen bij additionele voorzieningen wordt overgenomen.

Ad 15

De Artikelsgewijze toelichting is overeenkomstig de zienswijze aangepast. Het tweede punt dat indieners naar voren brengen is niet juist. Bedoeld is dat de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken én alle bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied opgeteld niet meer is dan 50m². Het achtererfgebied mag daarnaast voor niet meer dan 50% bebouwd zijn. De artikelleden 14.2.3 onder c en 14.2.4 onder c moeten dus juist hetzelfde zijn.

Ad 16

De verwijzing naar de Nota Parkeernormen zit in artikel 21. Daarin is bepaald dat de Bouwverordening niet geldt, met uitzondering van de regels over parkeergelegenheid. Wat betreft parkeren geldt dus wel de Bouwverordening en via de Bouwverordening de Nota Parkeernormen.

Ad 17

Ook onder het oude bestemmingsplan Oosterparkwijk kon niet worden voorkomen dat binnenterreinen die in eigendom zijn van een particulier worden ingericht als parkeerterrein. Dat is nu eenmaal het brede recht van eigendom. Alleen als sprake is van bijvoorbeeld een beschermd stadsgezicht met hele oude, waardevolle tuinen (denk in Groningen aan het Zuiderpark) dan kunnen extra eisen worden gesteld aan het verharderen van die tuinen. De instrumenten die voorhanden zijn, zijn ingezet: bouwvlakken zo intekenen dat binnengebieden vrij blijven van hoofdgebouwen en het maximaliseren van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken tot 50m² en een percentage van 50%. Bij een nieuwbouwplan is altijd sprake van een verplichting tot groencompensatie. Als er in de bestaande situatie geen sprake is van groen kan juridisch niet worden afgedwongen dat er groen gerealiseerd wordt. Dan is de enige optie de weg van overleg waarmee wellicht nog iets kan worden bereikt. Van belang is dat potentiële kopers van een nieuwbouwplan vaak ook graag een groene omgeving willen. Via de markt wordt groen dus ook in enige mate afgedwongen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk

Ad 18

Zoals al eerder aangegeven regelt een bestemmingsplan niets over duurzaamheid op individueel bouwplanniveau. Wel kan via de voorwaarden voor afwijking of de nadere eisen onder de noemer 'woonsituatie', 'milieusituatie' of 'gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden' soms iets worden bereikt op dit gebied. Voor het overige moet op bouwplanniveau resultaat gehaald worden. Dat is niet anders. Een bestemmingsplan maakt dingen mogelijk, maar kan geen dingen afdwingen.

Tav de aanvullende zienswijze d.d. 4 januari 2012

De aanvullende zienswijze gaat over het punt van geluid. Zoals hierboven ook al is aangegeven is voor het project Zaagdam de procedure voor een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan gevolgd. Bij een binnenplanse ontheffing kan én mag niet getoetst worden aan een hogere-waardenbesluit. Het is alleen daarom al niet relevant of er sprake is van het al dan niet overschrijden van de maximale ontheffingswaarde. Deze lijn is bevestigd door de rechtbank Groningen in de uitspraak van 8 november 2011. Dit heeft dan ook niets te maken met beleid van de gemeente zelf. Dit geldt op grond van de Wet Geluidhinder.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze deels over te nemen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 14.4.1 onder a niet van toepassing te verklaren op het perceel Zaagmuldersweg 1 (bouwplan Zaagdam), door 'parkeervoorzieningen' expliciet te noemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen en door een foutieve verwijzing te corrigeren.

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

.

Griffie



Onderwerp Griffie
Uitwerking motie 'Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo'

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Leden van de Gemeenteraad Groningen

Wij zijn met het openbaar vervoer bereikbaar, buslijnen 1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Telefoon (050) 367 7724 Bijlage(n) 4 Ons kenmerk GR 12. 2952477

Informatie over vertrektijden krijgt u via 0900-92 92

Datum 13 FEB 2012 Uw brief van Uw kenmerk

In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

Geachte dames en heren,

E-mailadres
griffie@groningen.nl

In uw vergadering van 21 december 2011 nam u de motie 'Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo' aan (bijlage I). Uit de inmiddels gedane evaluatie blijkt dat het piepsysteem naar behoren heeft gewerkt. U ontvangt bij deze een toelichting.

Website
www.gemeenteraad.groningen.nl

Inleiding

Eén van de gevolgen van de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) moet afgeven bij aanvragen van omgevingsvergunningen (voorheen bouw aanvraag) die afwijken van het bestemmingsplan maar die niet kunnen worden toegestaan met behulp van de in de Wabo zelf opgenomen afwijkingmogelijkheden.

In mei 2011 stelde uw raad de procedure vast voor omgevingsvergunningen waarvoor een vvgb vereist is (bijlage II). Uw raad stelde daarbij een categorieënlijst vast van (bouw)plannen waarvoor u geen vvgb afgeeft maar de bevoegdheid aan het college van B&W laat. Afgesproken werd dat het college u wel middels een 'piepsysteem' op de hoogte zou brengen van de betreffende omgevingsvergunningaanvragen waarbij het college voornemens is de vergunning te verlenen. U zou dan alsnog kenbaar kunnen maken bij het project betrokken te willen zijn. In een aanvullende collegebrief (bijlage III) werden deze afspraken en uw rechten en mogelijkheden als raadslid nogmaals uiteengezet.

Aanleiding evaluatie

Volgens bovenstaande afspraken heeft de commissie Ruimte en Wonen tot nu toe twaalf voorgenomen vergunningsverleningen (bijlage IV) ontvangen via het piepsysteem. Bij één daarvan werd 'gepiept'; nr. 9 de aanvraag van Telstar Holding BV om aan het Sontplein 1 de functie van 'autobedrijf' naar 'grootschalige detailhandel' te wijzigen. Na behandeling in de commissie, werd het onderwerp in de raadsvergadering van 21 december 2011 geagendeerd. Omdat het college aangaf niet af te kunnen zien van de voorgenomen verlening van de vergunning, rees bij u de vraag of het piepsysteem geen 'wassen neus' was. Er werd een motie aangenomen waarin u verzocht om een vervroegde evaluatie van (de effectiviteit van) het piepsysteem. Bij de evaluatie zijn naast ondergetekende ook een aantal ambtelijk vertegenwoordigers en de voorzitter en commissiegriffier van de commissie Ruimte en Wonen betrokken geweest.



2954764

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

Bladzijde 2 van 3
Onderwerp



Uitkomst evaluatie

In tegenstelling tot wat de motie en de praktijk rondom de zaak Telstar doen vermoeden, lijkt het piepsysteem te werken. Hieronder wordt dit nader onderbouwd.

Vooraf moet vermeld worden dat Telstar t.o.v. de andere elf voorgenomen vergunningsverleningen een bijzondere situatie vormt, in die zin dat de voorgenomen afwijking gebaseerd is op een recent door uw raad vastgesteld beleidskader, de Structuurvisie detailhandel. De andere gevallen betreffen initiatieven van kleinere omvang of betekenis die ruimtelijk geen bezwaar ontmoeten en geringe afwijkingen van het geldende bestemmingsplan zijn. Bij Telstar spitste de discussie zich terecht toe op het feit of Telstar wel of geen modezaak is, en de vergunning dus op basis van de detailhandelsvisie wel of niet verleend kon worden.

Dat het college in dit geval om juridische redenen niet anders zou kunnen dan de vergunning te verlenen, klopt. Telstar is volgens de landelijke codering meer sport- dan modezaak en past dus in de detailhandelsvisie. Als ten tijde van de raadsdiscussie duidelijk was geworden dat Telstar in werkelijkheid toch meer mode- dan sportzaak is, had het college af kunnen zien van de vergunning. Telstar had in dat geval namelijk niet gepast in het geldende beleidskader. De evaluatiegroep is van mening dat het piepsysteem naar behoren heeft gefunctioneerd, omdat het deze discussie mogelijk maakte. De grens echter van het maximaal toegestane percentage modeartikelen in het assortiment van Telstar was voorafgaand aan de discussie niet gesteld. Dit bemoeilijkte het debat.

Overigens kan de gemeente een vergunning ook na de verlening alsnog intrekken. Dit is mogelijk als blijkt dat een onderneming bij de vergunningaanvraag foutieve informatie heeft aangeleverd over hun daadwerkelijke activiteiten en daardoor in de praktijk toch niet voldoet aan het geldende beleidskader.

Aanbevelingen

De ervaring met Telstar heeft tevens aangetoond dat er wel verbeteringen mogelijk zijn in de werkwijze met de categorieënlijst en het piepsysteem:

- 1) T.b.v. van een helder en efficiënt debat is vroegtijdigere informatievoorziening nodig over de kaders waarbinnen het debat zich af moet spelen. In het voorbeeld van Telstar zou dat het maximaal toegestane percentage modeartikelen in het assortiment geweest kunnen zijn.
- 2) De raad heeft meer mogelijkheden dan alleen 'ja of nee'. Hij kan bijvoorbeeld ook voorwaarden aan de vergunningverlening meegeven aan het college. In het voorbeeld van Telstar zou vastlegging in de vergunning van een maximaal percentage aan modeartikelen in het assortiment een voorwaarde kunnen zijn.
- 3) Via het Loket Bijzondere Initiatieven, waar de aanvrager veelal terecht komt, moet duidelijk(er) gecommuniceerd worden dat ook een mogelijk oordeel van de raad nog kan leiden tot aanpassing of weigering van de vergunning.

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

Bladzijde 3 van 3
Onderwerp



- 4) Commissieleden wordt nu gevraagd z.s.m. te reageren als zij willen piepen. Om het proces te bespoedigen zou er een uiterlijke termijn voor reacties ingesteld moeten worden, bijvoorbeeld twee weken.
- 5) Wanneer er gepiept is, moeten eventuele zienswijzen van derden z.s.m. kenbaar gemaakt worden aan de commissie.

Conclusie

De werkwijze met de categorieënlijst en het piepsysteem kan worden voortgezet met inachtneming van bovenstaande aanbevelingen. Het systeem werkt naar behoren. Bovendien zou een werkwijze zonder categorieënlijst leiden tot verlengde doorlooptijden voor burgers en een verzwaring van de raadsagenda. Voor elke aanvraag zou dan immers door de raad een vvgb afgegeven moeten worden. Ik stel voor om het systeem aan het einde van dit kalenderjaar opnieuw te evalueren.

Met vriendelijke groeten,

Drs. A.G.M. (Toon) Dashorst
Griffier

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

BIJLAGE

M8



GROENLINKS
ZIN IN DE TOEKOMST

GRIFFIE

reg.nr. *GR11.2885097*
ingek. *22 DEC 2011*
class. *- 2.004.51*
te beh. door: *GR*
kopie gez. aan:

Motie 'Vervroegde evaluatie Piepsysteem Categorieënlijst Wabo'

De gemeenteraad van Groningen, bijeen in de vergadering van 21 december 2011,
besprekende de geplande vergunningverlening aan Telstar sports & fashion aan het Sontplein,

Constatierende

- Dat sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor een bepaalde categorie omgevingsvergunningen een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is;
- Dat in de raadsvergadering van mei 2011 een categorieënlijst is vastgesteld, waarvoor de raad heeft besloten af te zien van het verlenen van een verklaring en deze bevoegdheid heeft gemandateerd aan het college;
- Dat tegelijkertijd een 'piepsysteem' is ingevoerd voor aanvragen waarover de raad toch haar bedenkingen wil uiten;
- Dat deze werkwijze voor de periode van een jaar als van proef wordt uitgevoerd;
- Dat de aanvraag omgevingsvergunning van Telstar valt onder de categorieënlijst;
- Dat bij de aanvraag omgevingsvergunning van Telstar door meerdere partijen gebruik is gemaakt van het 'piepsysteem';
- Dat onduidelijkheid bestaat of het college de mogelijkheid heeft deze omgevingsvergunning te weigeren, zelfs als de raad haar bedenkingen zou uiten;

Overwegende

- Dat de raad veel waarde hecht aan haar bevoegdheid om te kunnen ingrijpen bij ongewenste vergunningverlening, zoals door een aantal fracties bij Telstar gepoogd is;
- Dat het 'piepsysteem' hiervoor niet lijkt te voldoen;

Van mening


- Dat op korte termijn duidelijk moet worden of het 'piepsysteem' goed functioneert;
- Dat bij onvoldoende functioneren van het 'piepsysteem' de raad haar bevoegdheid terug zou moeten krijgen;

Verzoekt de griffier

- De evaluatie van het 'piepsysteem' vervroegd uit te voeren;
- De raad voor 1 februari 2012 te informeren over de effectiviteit van het 'piepsysteem';
- Indien nodig, voor 1 maart 2012 een aanbeveling te doen voor een goed functionerende invulling van de raadsbevoegdheid om een verklaring van geen bedenkingen af te geven

En gaat over tot de orde van de dag.


Jimmy Dijk
SP


Lizette van der Vegt
GroenLinks

aangenomen

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

BIJLAGE

Bestuursdienst



- GEWIJZIGD RAADSVORSTEL - - (TWEEDE GEWIJZIGDE VERSIE D.D. 24 MEI 2011) -

RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk RO 11 2516754

Registratienummer GR 11

Ingekomen op

Onderwerp Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo

Groningen, 24 MEI 2011

Aan de raad,

Inleiding.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft ingrijpende veranderingen aangebracht in de procedures voor ruimtelijke projecten. Meest in het oog springend is dat een initiatiefnemer voor een project nog maar één aanvraag hoeft in te dienen (en daaruit volgt ook maar één vergunning). Verder is er ook maar één bestuursorgaan, meestal het college van burgemeester en wethouders, het Bevoegde Gezag dat de vergunning verleent of weigert.

Daarmee is niet gezegd dat andere bestuursorganen, zoals de gemeenteraad of de burgemeester, geen rol meer hebben. Voor de raad gaat het dan om de grotere/ingrijpendere afwijkingen van het bestemmingsplan waarvoor vergunning wordt gevraagd. In deze nota beschrijven we de procedure voor omgevingsvergunningen waarbij een verklaring van geen bedenkingen (verder v v g b) van u, raad, aan de orde is. Daarbij doen we een voorstel om u niet te belasten met plannen die op zich passen in het gemeentelijk (door u vastgestelde) ruimtelijke beleid of planologisch van beperkt belang zijn. Wij stellen u voor een lijst vast te stellen van projecten waarvoor geen v v g b nodig is.

Gevolgen Wabo voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn vergunningsystemen uit verschillende andere wetten gehaald en geïntegreerd. Voorbeelden daarvan zijn de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.10 en volgende over het projectbesluit, de aanlegvergunning en de sloopregeling in een bestemmingsplan), de Woningwet (Hoofdstuk 4 de bouwvergunning), de Monumentenwet, Wet milieubeheer en Mijnbouwwet. Maar ook vergunningen van lagere overheden zoals de (provinciale en) gemeentelijke monumentenvergunning, de sloopvergunning in een door provincie of gemeente aangewezen beschermd stadsgezicht, de uitwegvergunning, de reclamevergunning en de kapvergunning. Die vergunningen gaan allemaal op in één omgevingsvergunning, die

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

2

bestaat uit de verschillende deelactiviteiten (de voormalige vergunningen)

Voor bouwactiviteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning (ten minste) de activiteiten "bouwen" en "opheffen strijdig gebruik" (artikel 2 1, eerste lid, onder a en onder c van de Wabo) af te geven. Het opheffen van de strijdigheid kan plaatsvinden met een binnenplanse ontheffing (bevoegdheid van ons als college), met een buitenplanse "kruimelontheffing" (de voormalige vrijstelling van artikel 19, lid 3 WRO, bevoegdheid van ons als college) of met een "verklaring van geen bedenkingen" (bevoegdheid van u als raad)

De procedures voor aanvragen omgevingsvergunning.

De Wabo kent twee procedures voor aanvragen: de reguliere en de uitgebreide procedure. Eerstgenoemde procedure is van toepassing tenzij in de omgevingsvergunning activiteiten zitten die in artikel 3 10 Wabo expliciet zijn genoemd. De reguliere procedure duurt maximaal 8 weken en kan eenmaal met 6 weken verlengd worden. Als dan nog geen besluit op de aanvraag is genomen is de omgevingsvergunning, zoals aangevraagd, van rechtswege verleend.

De uitgebreide procedure voor aanvragen (art. 3 10 Wabo) komt overeen met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht en bestaat uit een ter inzage legging van het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken en het beoordelen van ingebrachte zienswijzen. Op de aanvraag moet binnen 26 weken na indiening beslist worden en ook deze termijn kan eenmaal met 6 weken verlengd worden.

De uitgebreide procedure geldt ook voor aanvragen die in strijd zijn met een bestemmingsplan en waarbij die strijdigheid minimaal met een "projectbesluit" opgeheven kan worden. Naar verwachting zal het daarbij gaan om circa 10 à 15 bouwplannen per jaar. U dient in deze gevallen te bepalen of u medewerking wilt verlenen aan een dergelijk bouwplan door al dan niet een v v g b af te geven. Zonder v v g b **moeten** wij de aanvraag omgevingsvergunning overigens **weigeren**. Om van een aanvraag te kunnen komen tot een verlening, met een v v g b, moeten de volgende stappen worden gezet:

- 1 Beoordeling van de ontvankelijkheid/volledigheid van de aanvraag
- 2 Toets aan het bestemmingsplan
- 3 Advies van de stedenbouwkundige wanneer het initiatief niet in het bestemmingsplan past
- 4 Behandeling in het Loket Bijzondere Initiatieven (toets op haalbaarheid en wenselijkheid)
- 5 Besluit om mee te werken (startaanvraag, alleen voor grotere projecten)
- 6 Inwinnen van adviezen
- 7 Ontwerpen van een concept-ruimtelijke onderbouwing (voor medewerking)
- 8 Opvragen van de v v g b
- 9 Tervisielegging ontwerp-omgevingsvergunning
- 10 Beoordeling ingebrachte zienswijzen
- 11 Ontvangen van de v v g b (na behandeling in raad of raadscommissie)
- 12 Vergunningverlening en bekendmaking

Totaal gaat het om minimaal 31 weken (bij weinig omstrede afwijkingen) tot zeker

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

3

42 weken om tot besluitvorming te komen. Hierbij is er nog geen rekening mee gehouden dat wij van aanvrager een nadere toelichting nodig hebben of behandeling in raad(scommissie) verlengd of uitgesteld wordt. Dit betekent dat de wettelijke termijn voor de gevraagde beslissing (binnen 26 weken, in bijzondere gevallen eenmaal te verlengen met 6 weken) praktisch nooit gehaald kan worden.

Een andere werkwijze voor dergelijke aanvragen voor een omgevingsvergunning is dan ook gewenst.

In eerste instantie zullen we dat doen door er bij initiatiefnemers op aan te dringen dat gebruik gemaakt wordt van de voorbehandeling. Daarbij wordt, zonder dat de beslistermijn loopt, de aanvraag inhoudelijk voorbereid. Hiervoor is dus instemming van de aanvrager nodig.

Wanneer de aanvrager dat niet wenst blijven (theoretisch) drie mogelijkheden over. We overschrijden de beslistermijn (met financieel risico), we wijzen de aanvraag af omdat wij op het uiterste beslismoment (nog) geen v v g b van u hebben ontvangen of we slagen erin om de proceduretijd te verkorten.

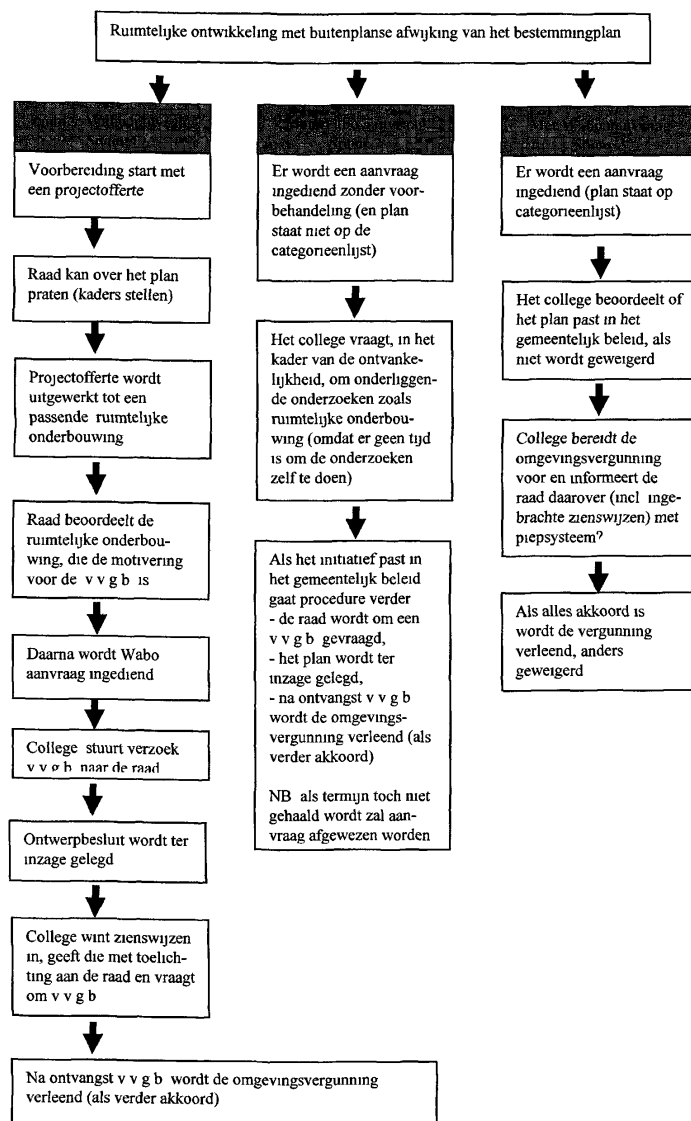
Bij dat laatste kan gebruik gemaakt worden van de in het Besluit omgevingsrecht staande mogelijkheid voor u om projecten aan te wijzen waarvoor geen v v g b gevraagd hoeft te worden. Deze mogelijkheid lijkt sterk op de provinciale lijst voor de voormalige art. 19, lid 2, WRO-procedures (waarbij het college geen bevoegdheidsverklaring bij GS hoefde te vragen). Daarna bestaan nog drie behandelsporen.

Drie sporen.

Sinds de inwerkingtreding van de Wabo zijn voor de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen, die alleen met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt, drie sporen.

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

4



Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

5

Spoor 1

In dit spoor stemt de initiatiefnemer in met een voorbehandeling. Hierna kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Er moet wel een praktische oplossing worden gevonden voor de datum waarop v v g b wordt afgegeven op een zo laat mogelijk moment, zodat u dan de laatste info heeft.

Spoor 2

Wanneer we een aanvraag voor een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ontvangen, zonder voorbehandeling, hebben wij onvoldoende tijd om diverse onderzoeken te doen die nodig zijn voor een goede ruimtelijke onderbouwing. In die situatie zullen we die informatie van aanvrager moeten eisen (in het kader van de ontvankelijkheid van de aanvraag). Dan zijn er drie mogelijkheden:

- a de informatie wordt niet op tijd aangeleverd. Dan zullen wij de aanvraag buiten behandeling moeten laten (aanvrager hoeft geen leges te betalen en kan dezelfde aanvraag, alleen dan wel volledig, op elk moment weer indienen),
- b de informatie wordt aangeleverd en de gemeente (college en raad) heeft voldoende tijd om het plan te beoordelen. Dan stellen wij u voor de v v g b af te geven, waarna wij de omgevingsvergunning af kunnen geven en de leges in rekening kunnen brengen,
- c de informatie wordt aangeleverd en de gemeente (college en raad) heeft onvoldoende tijd om het plan te beoordelen. Dan zullen wij de omgevingsvergunning moeten weigeren omdat er geen goede ruimtelijke onderbouwing en dus geen v v g b is. (De aanvrager moet wel leges betalen, maar kan een deel daarvan terugkrijgen.)

Spoor 3

De verklaring van geen bedenkingen lijkt inhoudelijk op de bevoegdheidsverklaring die van toepassing was bij de oude WRO. Onder de WRO moest de provincie bij buitenplanse vrijstellingen (nu buitenplanse afwijking) van het bestemmingsplan art. 19, lid 2 een bevoegdheidsverklaring afgeven alvorens een bouwvergunning kon worden verleend. Echter, onder bepaalde voorwaarden was deze provinciale verklaring niet noodzakelijk. De provincie had hiervoor een zogenaamde categorieënlijst (zie bijlage 1) vastgesteld waarin het bouwinitiatief moest passen.

In dit spoor heeft u aangegeven dat voor bepaalde plannen geen v v g b nodig is (omdat die plannen passen in het gemeentelijk beleid). Wij beoordelen dan of de aanvraag voldoet aan de wettelijke criteria (er is geen weigeringsgrond) en informeren u over het plan. U kunt dan nog laten weten wat u van het plan vindt, op basis waarvan wij kunnen nagaan of er nog nadere eisen of voorwaarden gesteld moeten worden aan de vergunning.

Mogelijke werkwijze v.v.g.b.

Hoewel we dit juridisch niet kunnen afdwingen, zullen we aanvragers van een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan verzoeken om pas een aanvraag in te dienen op het moment dat de voorfase en voorbereiding al gevorderd zijn, waarbij u in een vroeg stadium over het initiatief geïnformeerd wordt. Mocht u het initiatief niet zien zitten of nader geïnformeerd willen worden, dan wordt de voorbereiding opgeschort. Op het moment dat de voorbereiding

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

6

van het project vordert en we een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, dan vragen wij u om een v v g b U kunt die afgeven nadat u kennis hebt genomen van de uitkomsten van inspraak (ingebrachte zienswijzen en onze beoordeling daarvan)

Het gebruik van een projectenlijst.

Voor zowel aanvrager als gemeente is het niet goed dat een aanvraag wordt afgewezen omdat er, eigenlijk, te weinig tijd is om u goed te laten kijken naar de pro's en contra's van een initiatief. Onder tijddruk zou dan geen v v g b afgegeven kunnen worden. De initiatiefnemer is dan wel bouwleges verschuldigd en (vaak) zal een ook door de gemeente gewenste ontwikkeling niet door kunnen gaan.

Om de kans daarop te verkleinen stellen we voor dat u een projectenlijst vaststelt waarvoor u geen v v g b meer afgeeft. Wij zullen u wel altijd informeren over de bouwactiviteiten die met gebruikmaking van deze lijst gerealiseerd worden. In de bijlage bij deze nota is deze lijst met een toelichting opgenomen. Naar aanleiding van de bespreking van dit voorstel in de raadscommissie Ruimte en Wonen stellen wij u voor na een jaar het functioneren van de lijst te evalueren. In dat jaar kunnen dan aan de hand van concrete plannen de grenzen afgebakend worden van wat wel en niet onder de lijst kan vallen.

Sturing door de raad.

Onderstaande indeling in 3 niveaus is in wezen een continuering van de werkwijze zoals die bestond onder de oude WRO, toen gebruik werd gemaakt van art. 19 WRO. De invloedssfeer van de raad in die oude situatie komt nu, onder de nieuwe Wro en de Wabo, inhoudelijk ongewijzigd terug. Alleen de terminologie is gewijzigd. De Wabo verkort proceduretijden en vergemakkelijkt het aanvragen van vergunningen voor burger en organisatie, maar wat betreft de betrokkenheid van de raad vinden er geen wezenlijke wijzigingen plaats. Dat vinden wij ook niet wenselijk.

Er valt een drietal niveaus aan te wijzen waarbij afgeweken kan worden van een bestemmingsplan. Hoe zwaarder de afwijking, hoe meer de raad daarbij betrokken zal zijn. Niveau 2 heeft betrekking op de projectenlijst in de bijlage bij dit voorstel.

Niveau 1

Ingrijpende afwijkingen van het bestemmingsplan. Het gaat hier doorgaans om grote bouwplannen die veel invloed op de omgeving hebben. Te denken valt aan de bouw van een grote school of tientallen woningen op een voormalig sportveldencomplex, of een woontoren op een voormalige bedrijfslocatie. Voor deze gevallen is nog niet eerder ruimtelijk beleid vastgesteld. In dergelijke gevallen wordt er ofwel een nieuw bestemmingsplan gemaakt, ofwel met gebruikmaking van de Wabo een afwijking van het bestemmingsplan toegestaan, waarbij de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Onderlegger is dan een ruimtelijke onderbouwing of een stedenbouwkundig plan.

Niveau 2

Minder ingrijpende afwijkingen van het bestemmingsplan die

a. passen binnen eerder door de raad vastgesteld ruimtelijk beleid (een structuurvisie, een bestemmingsplan, of een stedenbouwkundig plan, zoals bedoeld onder niveau 1).

1) Voorbeelden zijn

I. Het herbouwen van een blok gesloopte woningen op dezelfde locatie, maar buiten de in het bestemmingsplan vastliggende bouwgrenzen en met een groter bouwvlak,

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

7

- II het gewijzigd positioneren van bouwblokken, zonder dat het onderliggende stedenbouwkundige plan wezenlijk wordt aangetast Voorbeeld hiervan is het afwijken van het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tunwijk voor het realiseren van woningbouw in Paddepoel zuidoost,
- b van zodanige aard en omvang zijn, dat afwijking zonder bezwaar kan worden toegestaan Voorbeelden zijn
 - I het invullen van een open plek die is ontstaan door brand of sloop van oude bebouwing en waarvoor het bouwplan bv een laag hoger is dan het bestemmingsplan toestaat of een groter bouwvlak heeft Dit is bv het geval op de hoek Damsterdiep-Nieuweweg,
 - II het wijzigen van gebruik en/of functies al dan niet in combinatie met verbouw of vervangende nieuwbouw,
 - III het aanbrengen van beperkte wijzigingen en/of bebouwing in infrastructuur en openbare ruimte, water en natuur

Niveau 3

Afwijkingen op basis van de zgn krummellijst (artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht) Dit zijn kleinere afwijkingen waarvoor de Wabo de toestemmingsbevoegdheid heeft neergelegd bij het college van burgemeester en wethouders

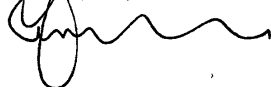
De onder niveau 2 genoemde afwijkingen zijn opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel Met name de categorieën A en B van de lijst in deze bijlage bieden in principe de mogelijkheid om ook projecten met grotere impact op de omgeving onder deze noemer toe te staan Daarom zullen wij afwijkingen, die wij met gebruikmaking van deze lijst willen realiseren, telkens via het RIS aan u kenbaar maken, zodat uw raad de gelegenheid heeft om aan te geven op welke wijze u eventueel alsnog bij het project betrokken wilt zijn Niet alleen de aard en omvang spelen dan een rol, maar ook de politieke gevoeligheid en/of de betekenis voor de buurt Het gaat naar verwachting om enkele tientallen aanvragen per jaar

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten

- I in te stemmen met de procedure voor een omgevingsvergunning waarvoor een verklaring van geen bedenkingen vereist is,
- II de lijst met categorieën (bouw)plannen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is vast te stellen, en het functioneren ervan over een jaar te evalueren,
- III. na een jaar de procedure van werken met de lijst alsook de inhoud van de lijst te evalueren;**
- IV. het besluit de lijst vast te stellen en bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

.

BIJLAGE



drs. M.A. Ruys
Gemeentesecretaris

Directie BST/BA/Stol
Onderwerp Toezegging raadscommissie R. en W. 11 mei 2011:
Categorieëlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo

Bezoekadres
Grote Markt 1
Groningen

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen
Telefoon (050) 367 76 00
Fax (050) 367 78 00
e-mail:
maarten.ruys@groningen.nl

Leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 76 64

Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 11.2625754

Datum **23 MEI 2011** Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op 11 mei jl. is door wethouder De Vries toegezegd u een collegebrief te leveren met een overzicht van rechten/mogelijkheden voor de raad om bij een bouwvoorstel geen verklaring van geen bezwaar af te kunnen geven. Dit naar aanleiding van de behandeling van de Categorieëlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo.

Waarom een verklaring van geen bedenkingen?

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden verschillende juridische procedures samengevoegd tot één omgevingsvergunning. Voor die ene vergunning is één bestuursorgaan bevoegd gezag (vergunningverlener). In die ene vergunning kunnen ook onderdelen van de bevoegdheid van een andere bestuursorgaan zitten, bijvoorbeeld "grotere" afwijkingen van het bestemmingsplan (bevoegdheid van de raad; was voor 1 oktober 2010 een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, WRO respectievelijk een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro) in een "bouwvergunning". De Wabo heeft voor deze afwijkingen het instrument van de verklaring van geen bedenkingen in het leven geroepen: de raad heeft een beslissende stem of de afwijking toegestaan kan worden of niet. Omdat niet alle "grotere" afwijkingen ook ruimtelijk ingrijpend of politiek gevoelig zijn, heeft de wetgever bepaald dat de raad voor die "kleinere grote" afwijkingen kan bepalen dat hij geen verklaring van geen bedenking nodig vindt. Het moet dan wel gaan om categorieën projecten.

Welke vergunningen betreft het wel en niet?

Tot de bevoegdheid van de raad blijven behoren de ontwikkelingen en afwijkingen zoals genoemd onder Niveau 1 in het raadsvoorstel: bestemmingsplannen en grote afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze laatste zijn dan onderbouwd in een stedenbouwkundig plan of een ruimtelijke onderbouwing. Zoals in het raadsvoorstel aangegeven, zal het aantal afwijkingen van het bestemmingsplan dat met de

.

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

Volgvel 1 van 2
Onderwerp Toezegging raadscommissie R. en W. 11 mei 2011:
Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo



aantal omgevingsvergunningen dat wordt afgegeven. Daarbij zullen grofweg, naar verwachting, evenveel zaken onder Niveau 1 gaan vallen als onder Niveau 2: tussen tien en vijftien per jaar.

Consequenties voor bevoegdheden raad.

Zoals gezegd heeft de raad bij de bespreking van de lijst aangegeven dat er geen v.v.g.b. nodig is. In formeel juridische zin heeft de raad voor die gevallen dan ook geen bevoegdheid meer. Dit neemt niet weg dat, zoals in het raadsvoorstel nu besloten ligt, de raad met ons college wel de afspraak maakt dat de raad geïnformeerd wordt over de gevallen die onder de lijst vallen. Dit zal plaatsvinden op het moment dat de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie zal worden gelegd en belanghebbenden zes weken de tijd hebben om zienswijzen in te dienen. Onderdeel van die afspraak is dan ook dat de raad kan aangeven dat zij daar ruimtelijk een andere opvatting over heeft en dat niet op deze manier met een concreet project wordt meegewerkt. Formeel juridisch kan de raad, bij verschil van inzicht met het college, een motie aannemen waarmee het college dringend wordt verzocht zich te conformeren aan de mening van de raad. Het zal duidelijk zijn dat ons college het daar niet op aan wil laten komen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

BIJLAGE

Onderstaand is een overzicht van de omgevingsaanvragen die vallen onder de Wabo categorieënlijst en sinds de vaststelling van de lijst in mei 2011 middels het piepsysteem aan de raad gestuurd zijn.

nr.	datum	locatie	inhoud
1.	15-06-11	Friesestraatweg 221	De voormalige Karwei bouwmarkt zal worden getransformeerd tot een kerkgebouw (bijeenkomstgebouw).
2.	15-06-11	Abeelstraat/ Spaanse Aakstraat	Het plaatsen van een sportvoorziening (voetbalkooi).
3.	15-06-11	Locatie Tuinland	Wijziging op de reeds verleende vergunning. Het terrein wordt nu ontwikkeld van 84 naar 75 woningen.
4.	15-06-11	Akerkhof 16	Het vergroten van het pand middels een 'achterhuis'
5.	15-06-11	Bloemstraat 45	De aanvraag omvat het realiseren van een appartementencomplex met winkelruimte bestaande uit 4 bouwlagen.
6.	15-06-11	Sontweg 16a	De aanvraag betreft het gedeeltelijk veranderen van een kantoorfunctie naar wonen. Een gedeelte van het pand zal worden gebruikt als een woning
7.	06-07-11	Gasfabrieksterrein Boterdiepgarage, zijde Bloemsingel	Veranderen van de parkeergarage (3 ^e inrit, Bloemsingel zijde)
8.	06-07-11	Gedempte Zuiderdiep 98	Aanpassen en veranderen fietsenstalling (Gedempte Zuiderdiep 98)
9.	12-10-11	Sontplein 1	Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 11 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de functie 'autobedrijf' naar 'grootschalige detailhandel' met bijbehorende werkzaamheden. De aanvraag is aangevraagd door Telstar Holding BV
10.	27-10-11	Woldweg 98/AA	Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 11 juli 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning. De aanvraag is aangevraagd door R.S. Wagenmakers
11.	20-12-11	Noorddijkerweg 12	Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 1 juli 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor

Bijlage - Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënlijst Wabo

			het verbouwen van de boerderij. De aanvraag is aangevraagd door College Kerkrentmeesters Damsterboord.
12.	06-01-12	Bessemoerstraat/Dierenriemstraat	Het oprichten van 32 "rug-aan-rug" woningen

Collegebrief - Procedure vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten.

Bestuursdienst
Afdeling Juridische Zaken
Steller J.A. Klok
Onderwerp Procedure vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 06

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO12.2925660

Datum **16 FEB 2012**

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

In uw vergadering van 26 oktober 2011 is door wethouder F. de Vries naar aanleiding van vragen van de Stadspartij over de procedure rond de voorbereidingsbesluiten Oosterweg 83 en Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat toegezegd dat een nota wordt opgesteld over de techniek van voorbereidingsbesluiten, waarbij het aspect 'vertrouwelijkheid' wordt meegenomen. De belangrijkste reden hiervoor was het lange openbare besluitvormingstraject van het voorbereidingsbesluit Oosterweg 83, waardoor een ongewenste bouwplanontwikkeling niet meer kon worden tegen gehouden.

Graag willen wij met u van gedachten wisselen om dit in de toekomst te verbeteren. Het doel daarbij is het instrument voorbereidingsbesluit op adequate wijze in te zetten om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan en met uw raad tot goede afspraken te komen over de procedure met betrekking tot een snelle besluitvorming rond de vaststelling van vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten.

Juridisch kader

Op grond van artikel 3.7 Wro is uw raad bevoegd een voorbereidingsbesluit te nemen, waarmee kan worden verklaard dat voor een bepaald gebied of perceel een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Het maken van een bestemmingsplan kost over het algemeen veel tijd. Hierdoor kan het risico ontstaan dat tijdens het opstellen van het bestemmingsplan vergunningen moeten worden verleend die niet meer in nieuw beleid passen, maar nog wel in overeenstemming zijn met het nog van kracht zijnde bestemmingsplan.

Dit kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen, vandaar dat de mogelijkheid bestaat een gebied worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. Via een aanhoudingsplicht worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden bevroren. Een voorbereidingsbesluit geldt voor een periode van één jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, neemt dit bestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

Collegedebat - Procedure vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten.

Volgvel 1

Wanneer echter geen nieuw ontwerpbestemmingsplan binnen de periode van één jaar ter inzage wordt gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit en moeten alle aangehouden aanvragen voor een omgevingsvergunning alsnog worden afgedaan op basis van het oude geldende bestemmingsplan.

Ook bestaat de mogelijkheid (via artikel 50 van de nieuwe Woningwet) de beschermende werking van een voorbereidingsbesluit te doorbreken in het geval dat een ontwikkeling wenselijk is en past in het nieuwe bestemmingsplan en/of nieuw beleid.

Besluitvorming algemeen

Over het algemeen kan de besluitvorming over het nemen van een voorbereidingsbesluit in alle openheid via behandeling in de Raadscommissie Ruimte en Wonen plaatsvinden. Het gaat immers om algemene besluiten voor (grotere) gebieden waarvoor een (actueel) bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarbij kan het voorkomen dat veiligheidshalve, omdat de termijn van één jaar niet gehaald wordt, voor hetzelfde gebied opnieuw een voorbereidingsbesluit wordt genomen.

De bouwplannen die zijn ingediend moeten echter wel na een periode van één jaar worden afgedaan.

Deze voorbereidingsbesluiten kunnen de 'normale route' doorlopen.

'Gevoelige locaties'

In enkele gevallen kan er sprake zijn van een 'gevoelige locatie', waarbij de inschatting is dat er ongewenste bouw- of gebruiksaanvragen kunnen binnenkomen, die niet kunnen worden geweigerd omdat er geen strijd is met het bestemmingsplan.

Dit was bijvoorbeeld het geval bij het perceel Oosterweg 83 waar de toegestane bouwmogelijkheden een voor de directe woonomgeving ongewenste situatie opleverden en bekend was dat er een bouwinitiatief zat aan te komen.

Deze ongewenste ontwikkeling was mogelijk omdat in het onderliggende bestemmingsplan de bouwmogelijkheden erg algemeen zijn geformuleerd. Ze zijn niet adequaat toegesneden op een specifieke locatie. Pas bij het binnenkomen van een voorbehandeling of bouwaanvraag komt dit aan het licht.

Ook komt het incidenteel voor dat een voorbereidingsbesluit nodig is vanwege ongewenst gebruik, bijvoorbeeld detailhandel op een plek die niet in overeenstemming is met de Structuurvisie Detailhandel. Dit is echter sporadisch het geval. Het gaat met name om situaties in en rond de binnenstad, waarbij de bouwhoogtes en bouwvolumes van het geldende bestemmingsplan maximaal benut worden en kunnen leiden tot een bouwplanontwikkeling die voor de woonomgeving van de omliggende buurt niet wenselijk is.

In gevallen zoals met de bebouwing op het perceel Oosterweg 83 is dan haast geboden en zou een voorbereidingsbesluit snel en in vertrouwelijkheid moeten worden genomen.

Een voorbeeld van een voorbereidingsbesluit voor een groter gebied is het voorbereidingsbesluit voor het terrein van de Suiker Unie, dat in beslotenheid is genomen ten tijde van de onderhandelingen over de grondaankoop. Het doel daarbij

Collegiebrief - Procedure vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten.

Volgvel 2

was om het gebied te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen en om het signaal af te geven dat nieuw ruimtelijk beleid wordt voorbereid.

Besluitvorming

In het geval dat voor een specifieke locatie snel en in vertrouwelijkheid een voorbereidingsbesluit moet worden genomen, stellen wij voor de volgende procedure te doorlopen:

- het voorbereidingbesluit gaat naar de wethouder RO en de gemeentesecretaris die het voorstel als NP-stuk in het college van B&W en het Presidium brengt;
- daarna wordt het voorstel in de eerstvolgende raadsvergadering ter besluitvorming aangeboden in een besloten gedeelte; *(de Raadscommissie wordt overgeslagen vanwege tijdwinst)*

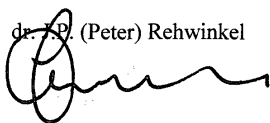
Het voorstel wordt dus zo in besloten verband vastgesteld en is pas bij publicatie openbaar.

Graag willen wij met u over het besluitvormingstraject bij het nemen van vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten van gedachten wisselen en daarover met u concrete afspraken maken.

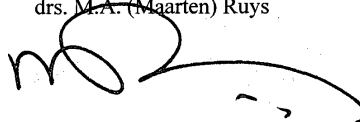
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
de burgemeester,

de secretaris,

dr. P. (Peter) Rehwinkel



drs. M.A. (Maarten) Ruys



Lijst ingekomen stukken

Lijst ingekomen stukken

Raadscommissie Ruimte en Wonen 07 maart 2012

Collegebrieven

19 jan 2012	Voorontwerp-bestemmingsplan Schildersbuurt
19 jan 2012	Toezeggingen raadscommissie Ruimte en Wonen 11 januari 2012: ontwikkeling Oostwand GM, windsituatie Forum, bouwplan Peizerweg 132, kamerverhuur in de Coranthijnestraat en bestemmingsplan Ebbingekwartier
26 jan 2012	Aankoop woonschepen Woonschepenhaven
27 jan 2012	Voortgang Krachtwijken (<i>reeds meegenomen in behandeling Wijkaanpak op 1 februari</i>)
27 jan 2012	Voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Oost
09 feb 2012	Urgentie gezinnen
09 feb 2012	Isolatiepakket geluidreducerende maatregelen jongerenhuisvesting
16 feb 2012	Voorontwerp-bestemmingsplan Beijum
16 feb 2012	Sleutelprojectenrapportage sep-dec 2011 (alleen de R&W onderwerpen)
22 feb 2012	LTA raadscommissie Ruimte en Wonen

voorstel: voor kennisgeving aannemen

Overige brieven

25 jan 2012	Brief van burger betreffende 'T.I.D.E.S. methode, voorkomt extra kosten Meerstad'
-------------	---

voorstel: voor kennisgeving aannemen

Collegedebrief - Lange termijnagenda Raadscommissie Ruimte en wonen.

Bestuursdienst



Afdeling
Steller M. Schuurman
Onderwerp LTA raadscommissie Ruimte & Wonen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8003 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO.12.2951431
Datum **2 2 FEB 2012** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op de actuele Lange Termijn Agenda van uw raad d.d. 14 februari 2012 staat een aantal onderwerpen waarover wij u het volgende willen berichten.

Nr. 8. Manifestatie Intense Verbouw: Wij zenden u eind deze maand een brief waarin wij aangeven hoe wij op structurele wijze aandacht denken te besteden aan de ontwikkeling van leegstand in Groningen en waar nodig en mogelijk het herbestedings- en transformatieproces te stimuleren en faciliteren.

Nr. 13. Borgstelling Infoversum: Eerder hebben wij u een voorstel aangekondigd over het als gemeente borg staan voor de financiering van het Infoversum. Zeer recent is gebleken dat de initiatiefnemer de financiering op een andere manier gaat organiseren. Begin maart zullen wij u daarover per brief informeren.

Nr. 14 Floriade: Wij zullen u eind deze maand een raadsvoorstel aanbieden waarin wij u een kredietaanvraag doen voor het op te stellen bidbook.

Nr. 15. Vaststelling Visie Karding: De planontwikkeling vergt meer tijd, onder andere vanwege de komst van de regiotram en de beperkt beschikbare capaciteit. Wij gaan er van uit dat wij u in juni een voorstel kunnen voorleggen ter behandeling in de raads(commis)sie)vergadering van juli.

Nr. 33. Uitwerking motie Erfpacht: Zoals reeds gemeld in de raadscommissie R&W van 1 februari hebben wij aangegeven dat wij eind deze maand een brief sturen over de mogelijkheden die wij zien om uw motie tot afschaffing van erfpacht voor particuliere woningen in de binnenstad uit te voeren.

Nr. 34. Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds: Wij zijn nog steeds in overleg met de NV Groninger Monumentenfonds over de mogelijkheden van omzetting. Het is op dit moment echter niet goed in te schatten wanneer wij u een resultaat kunnen voorleggen. Eerder dan eind 2012 lijkt in ieder geval niet realistisch.

Nr. 35. Grex driehoek Peizerweg/Zuiderweg: Het gaat hier om een grondexploitatie van een eenvoudig project waarover met uw raad afspraken zijn gemaakt over een tweejaarlijkse herziening van de grondexploitatie. De eerstvolgende kunt u derhalve in het voorjaar van 2013 verwachten, aangezien de huidige grex op 30 maart 2011 door uw raad is vastgesteld.

Collegebrief - Lange termijnagenda Raadscommissie Ruimte en wonen.

Volgvel 1

Nr. 36. Discussienotitie ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen Binnenstad: Wij zullen u een dezer dagen de aangekondigde brief toezenden.

Nr. 37. Herziening visie Oosterhamriktracé: Naar het zich nu laat aanzien zullen wij u de nieuwe visie aanbieden voor de raads(commissie)vergadering van juni a.s.

Nr. 68. Masterplan Zernike: Momenteel wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw visie op dit gebied. Samen met de herziene grondexploitatie zullen wij u die aanbieden voor de raads(commissie)vergadering van mei a.s.

Nr. 69. Herziene grex Hoendiep Noord/Westpark: Wij zullen u in april een herziene visie Westpark voorleggen, inclusief grex.

Nr. 70. Wijkvernieuwing Selwerd: Wij zullen u het betreffende plan aanbieden voor de raads(commissie)vergadering van juli .a.s.

Nr. 71. Herziening grondbanksystematiek: Wij werken aan de herziening van dit (administratief) instrument voor de verwerking van gronden die nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Dit instrument is verankerd in een Verordening. Wij zullen u voor de raads(commissie)vergadering van juli een nieuwe Verordening voorleggen.

Nr. 72. Ontwikkelvisie Stationsgebied: Deze visie wordt in samenhang ontwikkeld met de in de maak zijnde toekomstvisie van Prorail op de sporen (configuratie, transfer en opstelling). Dat moet vervolgens uitmonden in een bestuurlijk voorkeursalternatief. Synchronisering met de besluitvorming over de ontwikkelvisie Stationsgebied leidt tot behandeling van het voorstel in de raads(commissie)vergadering van juni a.s.

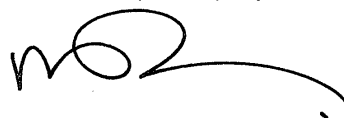
Wij vertrouwen er op u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Verslag 1 februari

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 1 februari 2012
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.10 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), L.I. van der Vegt (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad) en M. Wilschut (Partij voor de Dieren), de heren R.O. Martens (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), M.D. Blom (VVD), A.C.L. Rutte (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), G.J.D. Offerman (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), P.S. de Rook (D66) en A.J. Wonink (D66)

Namens de griffie: mevrouw M. Wechgelaer (commissiegriffier)

Namens het college: de heer F. de Vries (PvdA)

Insprekers: mevrouw Kiki (op persoonlijke titel), de heren Bootsma (namens Platform Cultureel Erfgoed Groningen), Kik (namens Kik Vastgoed Consultancy) en Menger (op persoonlijke titel)

Verder aanwezig: de heer G. Johanns (voorzitter Rekenkamercommissie)

Afwezig m.k.: de heer T. Schroor (wethouder, D66)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder De Vries:

- Meldt dat Groningen uit zeven kandidaten bij de laatste vier zit om een bidbook voor de Floriade te maken en buigt zich over deze uitdaging.
- Levert in maart een stuk over erfpacht aan.
- Had vandaag een goed gesprek met de nieuwe directeur ad interim van Lefier, de heer Tel. Lefier is bereid begin maart met de raad van gedachten te wisselen over de koers.
- Is in gesprek met de wijkorganisatie over het bestemmingsplan Oostelijke Ringweg.
- Is komende zondag aanwezig bij het ondertekenen van het convenant tussen FC Groningen en Essent om de Euroborg te vergroenen. Het college steunt dit bestuurlijk.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Vraagt of de raad een kosten-batenanalyse krijgt van de Floriade voor een definitieve beslissing.
- Informeert hoe Lefier ervoor staat. De Tasmantoren loopt geen storm.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Is benieuwd wanneer en hoe besloten wordt wel of niet aan de Floriade mee te doen.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat in oktober de stad voor Floriade 2022 wordt gekozen. Het college bekijkt in februari de kosten en heeft eind juni een bidbook klaar. Partners als VNO/NCW en kennisinstellingen zijn nodig. De organisatie vindt Healthy Ageing interessant. De raad krijgt schriftelijk bericht van de kosten van een eventuele deelname.
- Somt drie hoofdthema's van Lefier op: NLA (waaronder sociale huur), verduurzaming en jongerenhuisvesting. Alle corporaties zijn zich aan het heroriënteren. De Tasmantoren verkocht redelijk goed afgelopen jaar.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Langetermijnagenda en lijst moties en toezeggingen

Mw. Van Lente (PvdA):

- Had begrepen dat LTA 56 niet over Ebbingekwartier ging, maar over de binnenstad.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Agendeert graag de schriftelijke vragen en antwoorden over het koppelen van woonarken.

Verslag 1 februari

A.4. Conformstukken

A.4.a. Platform GRAS: verlenging subsidie over de periode 2012-2014 (raadsvoorstel 4 januari 2012)

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Is tegen gemeentelijke subsidie, dan wordt het een verlengstuk van de dienst RO/EZ.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Pleit voor meer bekendheid van het platform.
- Gaat nu akkoord, maar beziet de volgende keer of het binnen de gemeente te organiseren is.

Wethouder De Vries:

- Wijst erop dat het platform na eerdere verlaging van gemeentelijke subsidie ook eigen taken en middelen heeft.
- Riep het platform in een goed evaluerend gesprek op kritisch en onafhankelijk te selecteren.
- Vindt de activiteiten niet allemaal kerntaken van de gemeente.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 22 februari 2012.

A.5. Rondvraag

Dhr. De Rook (D66):

- Vraagt of het mogelijk kan worden gemaakt de hele Diepenring rond te schaatsen.

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Verifieert of aan de Helene Swarthlaan tegen afspraken in rigoureuus gesnoeid wordt.

Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel):

- Hoort dat de brandweer niet alleen wacht op stukken voor een brandadvies, maar dat aanpassingen nodig zijn aan het gebouw, terwijl dat niet kan.
- Begrijpt niet waarom het college het rapport van de heer Hooiveld niet wil beoordelen, waaruit blijkt dat het Forum een enorme schaduw over de binnenstad werpt.
- Constateert dat de slechte windsituatie uit het DGMR-windrapport niet voldoet aan het criterium uit het rapport van Twynstra en Gudde dat de windsituatie goed moet zijn.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Verzoekt het college een collegiale toets op brandveiligheid van het Forum uit te laten voeren door een ander brandweerkorps.

Dhr. Menger (inspreker op persoonlijke titel):

- Leest dat tienduizenden woningen landelijk niet gebouwd mogen worden vanwege geluids- en emissienormen. Welke effecten heeft dit voor te bouwen woningen rond de Zuidelijke Ringweg en het stationsgebied?

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat het waterschap deze week nog moet spuien vanwege het recente hoge water. Vrijdag wordt bezien of een vaarverbod mogelijk is om het schaatsen te bevorderen.
- Zoekt uit of snoeien aan de Helene Swarthlaan binnen de afspraken gebeurt.
- Lijkt het op voorhand weinig zinvol veel extra toetsen te doen en wacht de toets van de eigen brandweer over brandveiligheid van het Forum af.
- Antwoordt dat het college in algemene zin op regelgeving let bij bouwactiviteiten. Rond de Zuidelijke Ringweg en het stationsgebied staat niets grootschaligs gepland op korte termijn.

De voorzitter:

- Bericht inspreker mevrouw Kiki per e-mail wat het rapport Hooiveld betreft.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Wijkaanpak: Onderzoeksrapport krachtwijken (Rekenkamercommissie) en Externe beschouwingen wijkaanpak (collegebrief 29 juli 2011)

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt het goed om de rol van de raad beter op te pakken en wil tijdens de aanstaande hoorzitting inzoomen op de voortgang.
- Constateert een spectaculaire verbetering van de leefbaarheid de afgelopen tien jaar.
- Gaat ervan uit dat de regie en rolverdeling tussen diensten na de reorganisatie beter gaat.
- Is blij dat veel bewoners zich goed betrokken en geïnformeerd voelen, onder meer door de wijkstemdag.
- Hamert op de prioriteit om dit beleid te borgen voor de toekomst. Burgers hebben niets aan een tijdelijke projectencarrousel.

Verslag 1 februari

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Ziet als successen vooral fysieke verbeteringen en nieuwe organisaties als Stee in Stad.
- Vindt de resultaten op sociaal gebied minder duidelijk. In het begin ontbrak hier focus door de veelheid aan projecten, later werd dat beter.
- Hecht aan continuïteit van de aanpak en de inktvlekwerking.
- Vraagt toelichting op de uitspraak dat de kans bestaat op mogelijk negatieve effecten voor Selwerd, de zogenaamde waterbedwerking.
- Informeert hoe het staat met de invoering van wijkgericht werken bij de gemeente.
- Trekt als les uit het rapport dat de raad aan het begin een grotere kaderstellende rol moet spelen. Dat geldt ook voor de aanstaande decentralisaties.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Is over het algemeen positief. Uit onderzoek naar de landelijke krachtwijkenaanpak scoort Groningen goed op betrokkenheid van burgers, die hun eigen rol sterker beoordelen dan die van de overheid.
- Krijgt inmiddels geen klachten meer over de regie, die in het begin te veel ontbrak.
- Wil de effecten van de aanpak beoordelen, maar zich als politiek niet op detailniveau bemoeien met de gang van zaken. Participatie van bewoners is de sleutel tot succes.
- Ziet als voordeel van de teruggelopen middelen een efficiëntere organisatie.
- Wijst op het risico dat het opgebouwde vertrouwen verdwijnt wanneer de aanpak te veel wordt uitgekleeft.

Dhr. Wonink (D66):

- Ziet het tegengaan van verkrotting als een kernpunt voor zijn partij.
- Hoopt op beter beleid met meer maatwerk en SMART geformuleerde doelstellingen.
- Is vrij positief over de resultaten op het gebied van emancipatie en activering.
- Vraagt waarom de gemeente de conclusie van de Rekenkamercommissie niet onderschrijft dat de resultaten best aardig zijn.
- Mist bij veiligheid concrete resultaten. Is het lastig meetbaar of ontbreken doelstellingen?

Dhr. Van der Schaaf (PvdA):

- Constateert dat de al lang bestaande Groningse wijkaanpak een ongekend succes is. De leefbaarheid in wijken is enorm toegenomen.
- Verklaart het gebrek aan regie in de beginfase uit de snelle invoering van de landelijke aanpak. Achteraf had het beter ingebed kunnen worden in de bestaande aanpak.
- Vindt het opmerkelijk dat gemeentelijke diensten niet goed samenwerkten en de gemeente en corporaties wel.
- Vraagt of er voldoende geld is om de wijkaanpak voort te zetten. Dwingen bezuinigingen tot een focus op bepaalde wijken of tot een stadsbrede behorende aanpak?

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Is positief over de opwaartse beweging en succesvolle projecten en hoopt dat die lijn doorgezet kan worden, ondanks teruglopende middelen.
- Wil als raad graag betrokken zijn en blijven bij de aanpak.
- Is blij dat het college aanbevelingen overneemt en samenhang tussen projecten en afstemming tussen partijen wil verbeteren.
- Ziet graag SMART geformuleerde doelstellingen om het beleid goed te kunnen toetsen.

Mw. Kuik (CDA):

- Wil na de aanstaande hoorzitting discussiëren over de grotere rol van de raad.
- Ziet behalve aanbevelingen voor verbetering ook succesvolle projecten als Stee in Stad en Ondernem't, die nu zelfstandig doorgaan.
- Is benieuwd hoe het college de verschillen in leeftijdsverwachting en geboortesterfte tussen wijken wil gaan verkleinen. Verpleegkundigen over de busbaan laten rijden bij spoed kan helpen.

Dhr. Rutte (VVD):

- Ziet op macroniveau mooie effecten van de wijkaanpak, al is het de vraag in hoeverre het doordringt tot achter de voordeur.
- Vindt het positief dat burgers betrokken zijn bij het uitgeven van het extra landelijke geld.
- Stelt dat doelen vooraf te weinig duidelijk zijn gemaakt. Hopelijk is dat leergeld voor de raad om in het vervolg beter beleidsdoelen te formuleren, zeker nu het geld minder wordt.

Verslag 1 februari

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Vindt de aanbevelingen soms open deuren.
- Is het ermee eens dat de krachtwijkenaanpak beter ingebed had kunnen worden. Misschien was dan minder versnippering opgetreden.
- Wil in de toekomst niet meer zo'n grote hoeveelheid projecten.
- Vraagt in welke zin de afstemming tussen de diensten RO/EZ en OCSW beter gaat.
- Steunt het beleid en is benieuwd hoe de aanpak zonder Haagse subsidie wordt voortgezet. Er is meer focus nodig.
- Vraagt of het mogelijk was de middelen aan te nemen, maar het op de Groningse manier te doen.

Dhr. Johans (voorzitter Rekenkamercommissie):

- Antwoordt dat een waterbedeffect voor Selwerd niet blijkt uit de financiële stromen en ook niet uit gesprekken met professionals. Het effect is echter niet uit te sluiten.
- Vindt het niet verwonderlijk dat het aan regie ontbrak in de beginfase, gezien de hectiek en de veranderde werkwijze. Belangrijk is dat het opgepakt wordt.
- Stelt dat aanbevelingen van de Rekenkamercommissie vaak 'open deuren' zijn, in de zin dat ze breder toegepast kunnen worden. Doelstellingen vooraf formuleren is altijd belangrijk en zeker als opeens extra geld beschikbaar komt.

Wethouder De Vries:

- Is verheugd met de Groninger traditie van wijkvernieuwing. In samenwerking met corporaties is de leefbaarheid spectaculair toegenomen. Dat moet gekoesterd worden.
- Beaat dat de landelijke aanpak en verantwoordingsystematiek voor verwarring zorgden.
- Belegde de krachtwijkenaanpak vanwege sociale componenten anders dan gebruikelijk bij de Groninger wijkenaanpak.
- Kondigt aan dat de raad komend voorjaar de eerste stappen van het traject wijkgericht werken te zien krijgt.
- Antwoordt dat het niet mogelijk was het geld aan te nemen zonder de werkwijze over te nemen.
- Schuift de projecten zo veel mogelijk in NLA om te voorkomen dat het opeens ophoudt.
- Schroeft de landelijke verantwoording terug nu de gelden wegvallen.
- Hecht aan betrokkenheid van bewoners; dat moet echt voorop staan.
- Wil met de raads- en Rekenkamercommissie wel concluderen dat de effecten positief zijn.
- Ziet als leidraad voor de aanstaande decentralisaties mensen verder te helpen en onnodige bureaucratie terug te dringen met een duidelijke rol voor de raad bij het focussen. Er zijn bezuinigingen, maar Groningen kan zaken zeer goed zelf organiseren.
- Zegt een debat voor de zomer toe. Een mogelijke keus is minder vernieuwing en meer beheer. Wijkgericht werken kan geld besparen, maar de raad moet ook bepalen hoeveel geld hij overheeft voor fysieke en sociale interventies en betrokkenheid van bewoners.
- Heeft ook in omliggende wijken geïnvesteerd om het waterbedeffect te voorkomen.
- Verwacht rond de zomer resultaten van een onderzoek naar Selwerd.
- Wijst erop dat Selwerd een soort proeftuin wordt voor een kleinschalige en organische aanpak van wijkvernieuwing.

De aanbevelingen van de Rekenkamercommissie worden vastgelegd in een op te stellen raadsvoorstel, dat geagendeerd wordt voor de raad van 22 februari 2012.

B.2. Peizerweg 132 (brief van burger)

Dhr. Kik (inspreker namens Kik Vastgoed Consultancy):

- Wijst erop dat de wereld in razend tempo veranderd is sinds inwerkingtreding van het bestemmingsplan in 2003. De SuikerUnie is verdwenen en Meerstad is een molensteen.
- Vindt het niet opportuun strikt juridische argumentatie van de dienst RO/EZ te laten prevaleren boven het stimuleren van ondernemers en de lokale economie.
- Beveemt het dat het Loket Bijzondere Initiatieven (LBI) de aanvraag twee keer positief beoordeelde en dat het Dagelijks Bestuur (DB) het tweemaal afwees.
- Wijst erop dat verkoop en verbouwing werk en leges op zullen leveren.
- Begrijpt niet waarom de gemeente de voorgenomen investering van 1,5 miljoen euro niet toejuicht en faciliteert. Die houding is slecht voor het imago van Groningen als vestigingsplaats. Doorslaggevende argumenten lijken te ontbreken.

Verslag 1 februari

- Pleit voor heroverweging van het gemeentelijke standpunt en snelle duidelijkheid.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Agendeerde het onderwerp omdat de crisis het speelveld wat wel en niet mag, verkleint.
- Ziet veel goede ontwikkelingen en meer bezoeken in de afgelopen dertien jaar.
- Vindt de zaak passen in veel ontwikkelingen elders in de stad, die op de scheidslijn liggen van wat mag volgens de bestemming.
- Wijst op de andere kant van het Hoendiep, waar ook fitnesscentra tussen detailhandel staan.
- Begrijpt het argument niet dat er al genoeg fitnesscentra zijn. Bij Telstar gebruikte het college het concurrentieargument niet.
- Duidt de verwachte toename van bezoekers aan het gebied juist positief en denkt dat vestiging goed is voor de economie.
- Wijst erop dat het LBI wel enthousiast is en positief advies uitbracht. Hoe kan dat?
- Denkt dat vanuit het centrum een rondje rennen door het Stadspark wel mogelijk is.
- Roept het college op de afwijzing te heroverwegen.

Mw. Krüders (Student en Stad):

- Ondersteunt het betoog van de ChristenUnie.
- Vraagt waarom het DB afweek van het advies van het LBI.
- Hoort graag hoe de gemeente omgaat met uitzonderingen bij gevallen op de scheidslijn.

Mw. Kuik (CDA):

- Merkt dat bestemmingsplannen flexibeler worden toegepast (Europapark, Sontplein) en wil graag een brede discussie over de algemene lijn in plaats van incidentele uitzonderingen.
- Snappt ook dat dit lang duurt voor de ondernemer en pleit voor een keuze in dit geval.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Wijst erop dat bestemmingsplannen flexibel zijn wat betreft ontheffing wanneer bedrijven voorkomen op de toegestane lijst.
- Wijst het CDA erop dat de grex van Europapark en niet het bestemmingsplan flexibeler is.
- Vraagt of de communicatie met de ondernemer wel helder is geweest. Is hij op de hoogte van de toetsing op de detailhandelvisie en van het recentere bestemmingsplan uit 2009?

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Juicht toe dat een bedrijf in dit kostbare project wil investeren.
- Pleit ervoor zo veel mogelijk ondernemingen aan te trekken door bestemmingsplaneisen flexibel toe te passen om de markt in beweging te houden in tijden van crisis.
- Wijst op de meerwaarde van dit initiatief voor persoonlijke ontwikkeling en volksgezondheid, terwijl het wel toegestane Telstar meer van hetzelfde bood.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Is ook blij wanneer een bedrijf zich wil vestigen, maar vindt dat geen argument om heel vrij met bestemmingsplannen om te springen.
- Wijst erop dat het loslaten van bestemmingsplannen negatieve gevolgen heeft, ook financieel. Zo wordt Europapark geen succes als overal kantoren toegestaan zijn. Bovendien beschermen bestemmingsplannen belangen van omwonenden en voorkomen ze willekeur.
- Komt met een standpunt na het wegen van de collegereactie.

Dhr. Blom (VVD):

- Betreurt dat de gemeente dit initiatief de kop in drukt, terwijl het leven blaast in het gebied en past bij sportbeleid en Healthy Ageing.
- Wijst erop dat de SuikerUnie weg is en de locatie niet door industrie wordt omgeven.
- Vraagt waar het college dan wel mogelijkheden ziet voor dit initiatief.
- Ziet als neveneffect van extra bezoekers een groter veiligheidsgevoel op het fietspad.
- Is benieuwd hoe het college antwoordt op de vragen van de inspreker.
- Vraagt het college de afwijzing te heroverwegen.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Vindt dit geval duidelijk niet passen in de detailhandelvisie.
- Is ook benieuwd naar de verschillen in afweging tussen LBI en DB.
- Wijst erop dat het pand moeilijk te verhuren is en vraagt welke toekomst het college wel voor dit gebied ziet.
- Vraagt wanneer het STEC-rapport beschikbaar komt, zodat de discussie over de toekomst van

Verslag 1 februari

verouderde bedrijventerreinen gevoerd kan worden.

- Ziet wenselijkheid terug in de afweging, maar haalbaarheid niet. Is dat niet eigenlijk ook een afweging voor de ondernemer zelf?

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Vindt dat beleid, uitvoering en handhaving te dicht bij elkaar zitten bij de gemeente.
- Wijst erop dat vaak van bestemmingsplannen wordt afgeweken, zoals bij Zaagdam. Deze aanvraag is goed voor de economie en de stad en zou moeten worden toegestaan.
- Pleit ervoor standaard uitzonderingen te maken voor bepaalde ondernemers, woongebouwen uitgezonderd.

Dhr. De Rook (D66):

- Wijst erop dat bestemmingsplannen er zijn om belangen te beschermen en af te kunnen wegen. De tegenstelling tussen alles of niets toestaan is een valse.
- Is voor meer flexibiliteit in bestemmingsplannen om de stad zo aantrekkelijk mogelijk te houden voor ondernemers.
- Ziet hier belangen voor de ondernemer, het gebied, veiligheid en de voorziening, maar mist welke belangen gediend worden door het initiatief af te wijzen.
- Vindt dat risico's van bezoekersaantallen en meerwaarde van de voorziening niet aan de gemeente zijn, maar aan de ondernemer.

Wethouder De Vries:

- Stelt vast dat het om een standpunt van en belangenafweging door het college gaat. De dienst RO/EZ handelt in mandaat. De reactie naar de heer Kik is bestuurlijk afgestemd.
- Antwoordt dat het initiatief echt niet past in het bestemmingsplan.
- Wijst op de structuurvisie en het STEC-rapport, die stellen dat toekomstige ontwikkelingen op dergelijke terreinen voorzichtig en geconcentreerd plaats moeten vinden. De crisis vraagt hier des te meer om. Verkleuring van bestemmingen past daar niet bij.
- Vindt het initiatief en de voorgenomen investering goed, laat dat aan de markt over en wil meedenken over andere vestigingsplekken die wel geschikt zijn.
- Ziet de nabijheid van het Stadspark niet als meerwaarde voor de buitensportactiviteiten vanwege de tussenliggende busbaan.
- Wijst erop dat deze locatie goedkoper is dan locaties waar fitness wel zou kunnen.

De voorzitter:

- Wijst erop dat de griffie eventuele verdere bespreking in de raad kan ondersteunen.

B.3. Reactie op jaarverslag 2010 Welstandscommissie (collegebrief 12 januari 2012)

Dhr. Bootsma (inspreker namens Platform Cultureel Erfgoed Groningen):

- Huivert van de 52 ingetekende bouwaanvragen voor jongerenhuisvesting, die een bedreiging vormen voor tuinen en binnenterreinen in de binnenstad. Dit doet afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit en is economisch onverstandig. Tuinen zijn in trek.
- Steunt het opstellen van een beleidsvisie om de periode tot het nieuwe bestemmingsplan binnenstad te overbruggen en pleit ervoor burgers hierbij te betrekken.
- Neemt graag kennis van de gemaakte afwegingen door de Welstandscommissie. In 2009 was dat wel inzichtelijk en te beoordelen.

Dhr. Martens (PvdA):

- Gaat graag in de zomer op werkbezoek bij binnenterreinen en hoopt dat het duidelijk aan de orde komt in de discussie over de binnenstad. Bepaalt het bestemmingsplan of de Welstandscommissie of bouwen op een binnenterrein is toegestaan?
- Pleit ervoor burgers actief te vragen vooraf mee te denken, zodat voorkomen wordt dat ze alleen maar tegen zijn achteraf.
- Vraagt hoe de spanning tussen ambities en wettelijke termijn kan worden opgelost.
- Hecht aan onafhankelijk welstandsadvies. Het kan negatief uitpakken voor individuele belangen, maar komt het algemeen belang ten goede.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Sluit aan bij de bijdrage van de PvdA.

Dhr. Rutte (VVD):

- Ziet meerwaarde van de Welstandscommissie vooral bij beschermde stadsgezichten.
- Wijst op een voorbeeld van een afgewezen dakkapel in Selwerd. Welk algemeen belang is daarmee

Verslag 1 februari

gediend?

- Stelt voor in één of twee wijken een proef te houden met het afschaffen van de welstand, net als in Eindhoven.

Mw. Kuik (CDA):

- Juicht toe dat het college meer gaat doen aan sneltoetscriteria op internet.
- Wil ook graag meer inzicht in de afwegingen van de Welstandscommissie.
- Steunt een experiment met een kleinere rol van de Welstandscommissie in de buitenwijken.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Stelt voorzichtig de vraag of het absorptievermogen van de binnenstad in zicht komt.
- Hoort graag hoe de binnenstad beschermd kan worden in aanloop naar het nieuwe bestemmingsplan.
- Steunt meer toegankelijkheid van de welstandsadviezen op internet.
- Vraagt of contact met aanvragers niet een taak van het loket is in plaats van de monumentencommissie. Zit daar overlap in?

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Is niet tegen creatief bouwen, maar wil ook de middeleeuwse bouwstijl beschermen.
- Wijst op het belang van natuur en tuinen voor de stad.
- Prijst het advies de digitale zichtbaarheid te vergroten.
- Steunt het betrekken van burgers bij welstand. Hun mogelijke bijdrage moet duidelijk gemaakt worden om valse verwachtingen te voorkomen.
- Sluit aan bij de vraag van PvdA over de spanning tussen ambities en wettelijke termijnen.

Dhr. De Rook (D66):

- Is blij met het advies en het vergroten van betrokkenheid van burgers.
- Ziet graag een duidelijker relatie tussen het advies en de Groninger criteria.
- Waakt voor het te negatief bestempelen van jongerenhuisvesting en is juist blij met de ontwikkelingen, die de druk op de wijken wegnemen en nodig zijn voor de marktvrage.
- Lijkt het lastig bescherming van de binnenstad in objectieve regels te vervatten en ziet dit graag terug in de discussie over de visie op de binnenstad.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Voelt ervoor binnenterreinen en tuinen in de binnenstad te beschermen.
- Waakt ervoor de binnenstad vol te bouwen voor jongeren. Het moet geen campus worden.
- Wijst op de smaaktest in Haarlem als mooi voorbeeld om internet in te zetten.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Steunt het betoog van de ChristenUnie en het betoog en de vragen van de inspreker.
- Wil de Welstandscommissie eigenlijk afschaffen, maar als dat niet kan in elk geval meer belangengroepen erin vertegenwoordigd zien.

Wethouder De Vries:

- Bespreekt vandaag niet het welstandsrapport en stelt voor de voorzitter van de Welstandscommissie dit voorjaar uit te nodigen voor een gesprek.
- Heeft een discussienota toegezegd over de binnenstad, waar sommige ontwikkelingen wel en andere niet worden toegestaan. Het huidige instrumentarium schiet daarvoor tekort.
- Wil in de aanloop naar het bestemmingsplan het instrumentarium uitbreiden.
- Wijst op de betere technische mogelijkheden binnenterreinen van bovenaf te fotograferen.
- Hoopt niet dat Groningen een soort Eindhoven wordt.
- Vindt de smaaktest een leuk idee.
- Is niet op voorhand tegen een welstandsvrij experiment, maar is in het algemeen niet optimistisch over de resultaten van afgeschafte regels bij ruimtelijke ordening.
- Betreft het voorstel tot een experiment graag in het gesprek met de Welstandscommissie.
- Verheugt zich op een boeiende discussie over de binnenstad.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Niet van toepassing.

Verslag 1 februari

C.2. Vaststelling openbaar en geheim verslag 11 januari 2012

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Was bij het besloten deel met kennisgeving afwezig.

De verslagen worden conform deze wijziging vastgesteld.

Mw. Krüders (Student en Stad):

- Neemt na bijna vier jaar afscheid van de commissie en dankt alle collega's en het college voor de mooie debatten.

De voorzitter:

- Dankt mevrouw Krüders voor haar bijdragen en wenst haar veel succes in haar loopbaan.
- Sluit de vergadering onder dankzegging om 19.10 uur.