

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 4 april 2012

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

Datum: woensdag 4 april 2012
Aanvang: 16:30 tot 19:00 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 toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties](#) (pdf)

A4. Conformstukken

a. Bouwverordening 2012

(raadsvoorstel 23 feb 2012)

[Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012](#) (pdf)

b. Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

(raadsvoorstel 15 mrt 2012)

[Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied](#) (pdf)

A5. Rondvraag

B. Inhoudelijk deel

B1. Intense verbouw

(collegebrief 23 feb 2012)

[Collegebrief - Intense Verbouw.](#) (pdf)

B2. Woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen

(raadsvoorstel 21 mrt 2012)

[Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen](#) (pdf)

[Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen](#) (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 4 april 2012

- B3. Bidbookfase Floriade Groningen 2022
(collegebrief 21 mrt 2012)
Collegebrief - Bidbookfase Floriade Groningen 2022. (pdf)
- B4. Bouwmogelijkheden in het Beschermd Stadsgezicht
(collegebrief 23 feb 2012)
Collegebrief - Bouwmogelijkheden in het beschermd stadsgezicht. (pdf)

C. Huishoudelijk deel

- C1. Ingekomen stukken
Lijst van ingekomen stukken (pdf)
Collegebrief - Lange Termijn Agenda raadscommissie Ruimte en Wonen. (pdf)
- C2. Vaststelling verslag 7 maart 2012
Verslag (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 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

LANGE-TERMIJNAGENDA RAAD <i>(nieuwe onderwerpen in blauw)</i>						per 21 maart 2012
n ^o	dd	cie	onderwerp	portefeuille	dienst	opmerkingen
6	7-mrt-12	R&W	Borgstelling Infoversum	De Vries	RO/EZ	informerende brief
32	4-apr-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
33	4-apr-12	R&W	de raad ontvangt in februari een collegebrief over (het kostenplaatje van) de Floriade	De Vries	RO/EZ	
34	4-apr-12	R&W	Uitwerking motie Erfpacht van 28 sept. 2011	De Vries	RO/EZ	brief volgt in januari over de consequenties van deze motie
35	4-apr-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	
36	4-apr-12	R&W	Herziene grex Hoendiep Noord/Westpark	De Vries	RO/EZ	
54			Bijeenkomst met Weistandscie. Thema's: mogelijk experiment werken Weistandscie, sturingsmogelijkheden binnenstad in periode tussen huidig en nieuw bestemmingsplan en resterende vragen Jaarverslag 2010.			
67	12-apr-12	R&W	Masterplan Zernike	De Vries	RO/EZ	extra bijeenkomst
68	9-mei-12	R&W	Herziene grex Zernike	De Vries	RO/EZ	atfh. Van uitkomst discussie Akkoord v. Gron.
82	13-jun-12	R&W	Herziening visie Oosterhamitracé	De Vries	RO/EZ	
83	13-jun-12	R&W	Ontwikkelvisie Stationsgebied incl. ontwikkelingsstrategie	De Vries	RO/EZ	
95	20-jun-12	R&W	Nacalculatie Watergang	De Vries	RO/EZ	
97			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.			
101	1-jul-12	R&W	Wijkvernieuwing Selwerd	De Vries	RO/EZ	In juli maar exacte datum nog te plannen.
102	4-jul-12	R&W	Herziening grondbanksystematiek	De Vries	RO/EZ	
103	4-jul-12	R&W	Vaststelling visie Kardinge	De Vries	RO/EZ	
	oktober	R&W	uitleg voor commissie over architectonische ontw. GM Oostzijde	Schroor		
125	6-nov-12	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentfonds	De Vries	RO/EZ	
130		F&V/W&I/O&W/R&W/B&V	Begroting 2013	Dekker	BD	
	7-nov-12	R&W	evaluatie werkwijze categorieënlijst en piepsysteem	Griffier	Griffie	als vervolg op vervroegde evaluatie in feb 2012
155	1-jan-13	R&W	Grex driehoek Peizerweg/Zuiderweg	De Vries	RO/EZ	
173	1-apr-13	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwphase Grote Markt OZ/Forum	Schroor	RO/EZ	

Bijlage - LTA

n ^r	cid	cie	onderwerp	portefeuille	dienst	opmerkingen
174						weth. houdt cie. op de hoogte als toegezegde financieringen niet worden geleverd (toez. cie. 11-5-11)
	PM	R&W	Stand van zaken financieringen Bessemerstrook	De Vries	RO/EZ	
175	PM	R&W	Toekomst IP dubo/Energie(k) loket	De Vries	RO/EZ	
176	PM	R&W	Bestemmingsplan GAK UWV Dierenriemstraat	De Vries	RO/EZ	ikv jongerenhuisvesting

Bijlage - Lijst van toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties

Lijst toezeggingen en moties Raadscommissie Ruimte en Wonen 4 april 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 afzonderende 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</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.	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 meerjareprogramma Wonen in juni</i>
8.	23-11-11 De Vries RO/EZ	B.1 Monitor Jongerenhuisvesting	D66	Wethouder De Vries onderzoekt mogelijkheden keurmerk voor huisbazen particuliere verhuur.	<i>In mei volgt een brief</i>
9.	07-12-11 De Vries	B.1 Kredietaanvraag revitalisering		Wethouder De Vries houdt commissie en bewoners op de hoogte van (de keuzes in) de daadwerkelijke uitvoering van de	<i>Inrichtingsplan kan vml. in oktober aan de raad</i>

Bijlage - Lijst van toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties

	RO/EZ	Woonschepenhaven	GL	revitalisering.	aangeboden worden.
10.	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.	Wethouder zal mondelinge mededeling doen in april
11.	25-01-12 De Vries RO/EZ	8.c Grex Meerstad (raadsvergadering)		College komt met een voorstel m.b.t. marketing Meerstad.	voor de zomer volgt brief
12.	01-02-12 RO/EZ 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?	In april volgt informerende brief
Nr.	Datum, collegelid, dienst	Agendapunt	Indiener(s)	Motie	Opmerkingen
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.	Wordt meegenomen in reactie van het college op het rapport Terlouw
2.	20-07-11 De Vries (RO/EZ)	8.f Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012	S&S, D66, CDA	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.	Wordt uitgewerkt en meegenomen in eerstvolgend MJP
3.	28-09-11 De Vries (RO/EZ)	8.b Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel	GL, D66, PvdD, CU	Verzoekt het college een voorstel te doen voor het toevoegen van extra groen op de Trefkoellocatie.	Eind maart volgt informerende brief.
4.	29-09-11 De Vries (RO/EZ)	7.f Collegebrief 'actualiteiten erfpacht	D66, CDA, VVD, CU, Stadspartij, PvdD, S&S	Verzoekt het college: - erfpachtelijke particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in bloot eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoonde de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben;	

Bijlage - Lijst van toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties

5.	09-11-11 De Vries RO/EZ	Gemeentebegeleiding 2012	SP, CDA, S&S, PvdD	<p>- 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;</p> <p>- in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfpaalgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering;</p> <p>- ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten.</p> <p>Verzoekt het college om ouden 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.</p>	<p><i>In het meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 zal concreter gekeken worden naar mogelijkheden om ouden te verleiden om te verhuizen naar een voor hun geschiktere woning. Er wordt onderzocht welke instrumenten ingezet kunnen worden. Het meerjarenprogramma wordt in mei 2012 aangeboden. (cbf 1 dec 2011)</i></p>
6.	09-11-11 De Vries RO/EZ	Gemeentebegeleiding 2012	D66, CU, VVD, CDA, PvdD	<p>Verzoekt het college:</p> <p>- Binnen de plannen van ruimtelijke ordening, een prominente plek te geven aan de kaders voor een sportieve inrichting;</p> <p>- 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.</p>	<p><i>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. (cbf 1 dec 2011)</i></p>
7.	21-12-11	8.e Collegebrief	S&S, D66,	Verzoekt het college:	meerjarenprogramma

Bijlage - Lijst van toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties

	De Vries RO/EZ	Monitor Jongerenhuisvesting	PvdA, GL	- een actieplan vorm te geven bij de eerstvolgende 'Monitor Jongerenhuisvesting' met daarin een overzicht van knelpunten qua fietsparkeren, mogelijke creatieve oplossingen voor fietsparkeerproblematiek. Verzoekt het college: - Om nadrukkelijk met de provincie in gesprek te gaan over: - Het concreetiseren van de gezamenlijke inspanningen met de provincie inzake het binnenhalen van subsidies. - 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.	Wonen wordt aangeleverd thv junivergadering.
8.	25-01-12 De Vries RO/EZ	8.c Grondexploitatie Meerstad	D66, CDA, SP, PvdA	Verzoekt het college: - 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 ophrengstaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen. Verzoekt het college: 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.	
9.	25-01-12 De Vries RO/EZ	8.c Grondexploitatie Meerstad	GL, PvdA	Verzoekt het college: Zijn besluit gehoorde hebbende de Raad, op het niet verlenen van de verzochte ontheffing te heroverwegen en in gesprek met de verzoeker tot een oplossing te komen.	
10.	25-01-12 De Vries RO/EZ	8.c Grondexploitatie Meerstad	CDA, D66, PvdA	Verzoekt het college: Zijn besluit gehoorde hebbende de Raad, op het niet verlenen van de verzochte ontheffing te heroverwegen en in gesprek met de verzoeker tot een oplossing te komen.	
11.	22-02-12 De Vries RO/EZ	8.c Bouwplan Peizerweg 132	CU, D66, S&S, CDA, Stadapartij, VVD, PvdD	Verzoekt het college: Zijn besluit gehoorde hebbende de Raad, op het niet verlenen van de verzochte ontheffing te heroverwegen en in gesprek met de verzoeker tot een oplossing te komen.	

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 28-03-2012

Raadscommissie Ruimte & Wonen

Datum raadscommissie 07-03-2012

Publiciteit

Bijlagen 2

Registratienr. RO 12.2924289

Datum B&W besluit

Portefeuillehouder De Vries

Steller P.J. van de Sande

Telefoon 367 81 05

E-mail pieter.van.de.sande@groningen.nl

Onderwerp

Bouwverordening 2012

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Groninger Bouwverordening 2012 (inclusief bijlagen) vast te stellen;
- II. de Groninger Bouwverordening 2010 (inclusief bijlagen), vastgesteld 29 september 2010 onder nr.6e, in te trekken;
- III. deze besluiten inwerking te laten treden op het tijdstip waarop het Bouwbesluit 2012 in werking treedt;
- IV. deze besluiten bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeenteblad.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

Publiekssamenvatting

In het nieuwe Bouwbesluit 2012 worden een aantal onderwerpen van de huidige Bouwverordening daar uitputtend geregeld. Daarom moeten wij onze bouwverordening actualiseren.

Voorgesteld besluit

Wij stellen u daarom voor te besluiten:

- I. de Groninger Bouwverordening 2012 (inclusief bijlagen) vast te stellen;
- II. de Groninger Bouwverordening 2010 (inclusief bijlagen), vastgesteld 29 september 2010 onder nr. 6e, in te trekken;
- III. deze besluiten inwerking te laten treden op het tijdstip waarop het Bouwbesluit 2012 in werking treedt;
- IV. deze besluiten bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeentebled.

Inleiding

In het nieuwe Bouwbesluit van het rijk worden een aantal onderwerpen van de huidige Bouwverordening uitputtend geregeld. De verwachte invoeringsdatum is 1 april 2012. Daarom moeten we tijdig onze bouwverordening actualiseren.

In het nieuwe Bouwbesluit 2012, dat op 1 april 2012 in werking treedt, staan artikelen, die nu nog in de bouwverordening worden geregeld. Het Bouwbesluit 2012 vervangt ondermeer het Bouwbesluit 2003 en het Besluit brandveilig gebruik. De in het (rijks)bouwbesluit geregelde onderwerpen kunnen de Groninger Bouwverordening komen te vervallen. Het gaat daarbij met name om Handhaving en brandveiligheid.

We hebben de 14e serie van wijzigingen van de VNG gebruikt als basis voor deze aanpassing. Tevens zijn de afmetingen van parkeerplaatsen in artikel 2.5.30 geactualiseerd.

Beoogd resultaat

Dat de gemeente beschikt over een geactualiseerde Bouwverordening.

Kader

Op grond van artikel 8 van de woningwet dient een gemeente te beschikken over een bouwverordening. Dit artikel geeft tevens aan welke onderwerpen daarin geregeld mogen worden.

Argumenten/afwegingen

Gemeenten blijven wettelijk verplicht om een bouwverordening te hebben. Artikel 8 van de Woningwet geeft geclausuleerd aan welke onderwerpen in een bouwverordening geregeld moeten en mogen worden.

Door tegelijk met het nieuwe Bouwbesluit in werking tredende wijzigingen van de Woningwet (Stb. 2009, 324 en Stb. 2010, 187) wordt dat aantal onderwerpen gehalveerd en resteren in de bouwverordening slechts voorschriften over drie onderwerpen:

- stedenbouwkundige voorschriften;
- voorschriften inzake tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem;
- procedurele welstandsvoorschriften.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

De volgende onderwerpen zijn hiermee geheel overgeheveld naar het bouwbesluit:

- brandveiligheid;
 - toegankelijkheid gehandicapten;
 - eis aansluiting op de Nutsvoorzieningen;
 - voorschriften betreffende het bouwterrein en bouwveiligheid;
 - gebruik van terreinen en bebouwing;
 - voorschriften betreffende sloop.
- (- Alle bijbehorende bepalingen - bijvoorbeeld strafbaarstelling e.d. - en de bijlagen.)

Op termijn zullen de overgebleven onderwerpen in andere regelgeving worden opgenomen en zal de Modelbouwverordening verdwijnen.

De gewijzigde Woningwet geeft precies aan welke onderwerpen in een bouwverordening geregeld worden. Het wettelijk kader biedt gemeenten geen mogelijkheid om hiervan in de bouwverordening af te wijken.

Detail informatie:

http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=1790&it=3#tocBK_35

Daar vindt u het tekstvoorstel van de 14^e serie wijzigingen bouwverordening van de VNG en de toelichting daarop.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

n.v.t.

Realisering en evaluatie

De inwerkingtreding van de verordening is gekoppeld aan de inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012. Op die manier valt er bij een onverhoopt uitstel van de invoering van het besluit geen gat in de regelgeving. De verwachte invoeringsdatum is 1 april 2012.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

- ontwerp -

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van
GR

Gelet op artikel 8 van de Woningwet;

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de Groninger Bouwverordening 2012 (inclusief bijlagen);

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

1

Groninger Bouwverordening 2012

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	2
<i>Artikel 1.1</i>	<i>Begripsomschrijvingen</i>	2
<i>Artikel 1.3</i>	<i>Indeling van het gebied van de gemeente</i>	2
Hoofdstuk 2	De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen	4
Paragraaf 1	Gegevens en bescheiden	4
<i>Artikel 2.1.5</i>	<i>Het onderzoek naar bodemverontreiniging</i>	4
Paragraaf 4	Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem	4
<i>Artikel 2.4.1</i>	<i>Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem</i>	4
<i>Artikel 2.4.2</i>	<i>Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen</i>	5
Paragraaf 5	Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen	5
<i>Artikel 2.5.2</i>	<i>Anti-cumulatiebepaling</i>	5
<i>Artikel 2.5.5</i>	<i>Ligging van de voorgevelrooilijn</i>	5
<i>Artikel 2.5.6</i>	<i>Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn</i>	5
<i>Artikel 2.5.7</i>	<i>Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn</i>	5
<i>Artikel 2.5.8</i>	<i>Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn</i> 6	6
<i>Artikel 2.5.9</i>	<i>Bouwen op de weg</i>	6
<i>Artikel 2.5.10</i>	<i>Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn /Afschuining van straathoeken</i>	6
<i>Artikel 2.5.11</i>	<i>Ligging achtergevelrooilijn</i>	7
<i>Artikel 2.5.12</i>	<i>Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn</i>	7
<i>Artikel 2.5.13</i>	<i>Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn</i>	7
<i>Artikel 2.5.14</i>	<i>Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn</i>	8
<i>Artikel 2.5.15</i>	<i>Erf bij woningen en woongebouwen</i>	8
<i>Artikel 2.5.16</i>	<i>Erf bij overige gebouwen</i>	9
<i>Artikel 2.5.17</i>	<i>Ruimte tussen bouwwerken</i>	9
<i>Artikel 2.5.18</i>	<i>Erf- en terreinafscheidingen</i>	9
<i>Artikel 2.5.19</i>	<i>Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen</i> 9	9
<i>Artikel 2.5.20</i>	<i>Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn</i>	10
<i>Artikel 2.5.21</i>	<i>Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn</i>	10
<i>Artikel 2.5.22</i>	<i>Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn</i>	10
<i>Artikel 2.5.23</i>	<i>Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen</i>	11
<i>Artikel 2.5.24</i>	<i>Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken</i>	11
<i>Artikel 2.5.25</i>	<i>Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen</i>	11
<i>Artikel 2.5.26</i>	<i>Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken</i>	11
<i>Artikel 2.5.27</i>	<i>Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte</i>	11
<i>Artikel 2.5.28</i>	<i>Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte</i>	12
<i>Artikel 2.5.29</i>	<i>Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid</i>	12
<i>Artikel 2.5.30</i>	<i>Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen</i>	12
Hoofdstuk 9	Het Welstandstoezicht	15
<i>Artikel 9.1</i>	<i>De advisering door de welstandscommissie</i>	15
<i>Artikel 9.2</i>	<i>Samenstelling van de welstandscommissie</i>	15
<i>Artikel 9.3</i>	<i>Benoeming en zittingsduur</i>	15
<i>Artikel 9.4</i>	<i>Jaarlijkse verantwoording</i>	15
<i>Artikel 9.5</i>	<i>Termijn van advisering</i>	15
<i>Artikel 9.6</i>	<i>Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting</i>	16
<i>Artikel 9.7</i>	<i>Afdoening bij mandaat</i>	16
<i>Artikel 9.8</i>	<i>Vorm waarin het advies wordt uitgebracht</i>	16
Hoofdstuk 10	Overige administratieve bepalingen	17
<i>Artikel 10.6</i>	<i>Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften</i>	17
Hoofdstuk 12	Straf-, overgangs- en slotbepalingen	17
<i>Artikel 12.7</i>	<i>Slotbepaling</i>	17
Toelichting op de bouwverordening	19
Bijlagen bij de toelichting	46

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

2

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 *Begripsomschrijvingen*

1. In deze verordening wordt verstaan onder:

- Bevoegd gezag : bestuursorgaan, als bedoeld in de Woningwet, artikel 1, eerste lid, onderdeel e, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dit artikellid, burgemeester en wethouders;
- Bouwbesluit : de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 van de Woningwet;
- Bouwtoezicht : degene die ingevolge artikel 92, tweede lid, van de Woningwet in samenhang met artikel 5.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht belast is met het bouw- en woningtoezicht;
- Bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- Gebruiksoppervlakte : de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
- Hoogte van de weg : de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld;
- NEN : een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
- NVN : een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven voornorm;
- Omgevingsvergunning voor het slopen : vergunning voor een sloopactiviteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Straatpeil : a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- Weg : Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende berm en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

2. In deze verordening wordt mede verstaan onder:

- bouwwerk : een gedeelte van een bouwwerk;
- gebouw : een gedeelte van een gebouw.

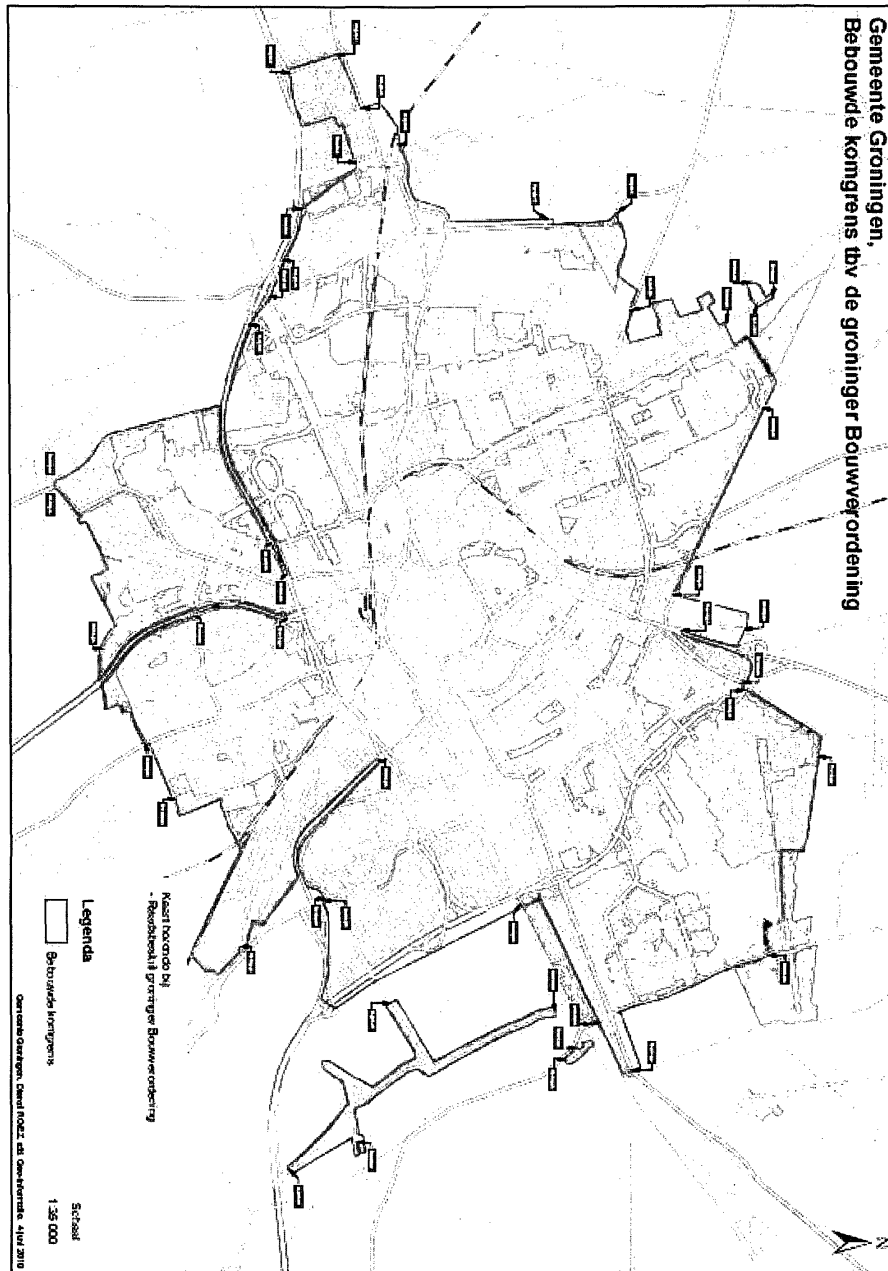
Artikel 1.2 *Termijnen (vervallen)*

Artikel 1.3 *Indeling van het gebied van de gemeente*

1. Voor de toepassing van deze verordening geldt als indeling van de gemeente:
- het gebied binnen de bebouwde kom;
 - het gebied buiten de bebouwde kom.
2. Als gebied binnen de bebouwde kom geldt het gebied, dat op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig is aangegeven.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

3



Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

4

Hoofdstuk 2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

- Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning (vervallen)
Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens (vervallen)
Artikel 2.1.3 Aanvraag bouwvergunning (vervallen)
Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen (vervallen)

Artikel 2.1.5 *Het onderzoek naar bodemverontreiniging*

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:
 - a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1.
 - b. vervallen
 - c. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat om te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toe, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009 niet rechtvaardigen.
5. Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

- Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouwvergunning (vervallen)
Artikel 2.1.7 Bouwregistratie (vervallen)
Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen (vervallen)

Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning (vervallen)

Paragraaf 3 Welstandstoetsing (vervallen)

Paragraaf 4 *Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem*

Artikel 2.4.1 *Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem*

Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
- c. 1. dat de grond raakt, of
2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

5

Artikel 2.4.2 *Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen*

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die Wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Paragraaf 5 *Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen*

Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen (Vervallen)

Artikel 2.5.2 *Anti-cumulatiebepaling*

Terrein dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in aanmerking moet worden genomen mag niet nog eens bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een ander bouwwerk in aanmerking worden genomen.

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (vervallen)

Artikel 2.5.3a Brandweeringang (vervallen)

Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (vervallen)

Artikel 2.5.5 *Ligging van de voorgevelrooilijn*

De voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Artikel 2.5.6 *Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn*

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.7 is het verboden een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, te bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn.

Artikel 2.5.7 *Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn*

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn is niet van toepassing op:

- a. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard, als bedoeld in veranderingen bedoeld in artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- b. andere onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van veranderingen bedoeld in artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, te weten:
 1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
 2. stoepen, stoep treden en toegangsbruggen, mits zij de grens van de weg met niet meer dan 0,3 m overschrijden.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

6

Artikel 2.5.8 *Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn*

1. In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:
 - a. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
 - b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 9, 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht,, die naar hun aard en bestemming op een voor de voorgevelrooilijn gelegen erf toelaatbaar zijn;
 - c. laadperrons, stoepen en stoep treden, die de grens van de weg overschrijden;
 - d. erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons en galerijen, die de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
 - e. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames dan bedoeld zijn in artikel 2.5.7;
 - f. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken.
 - g. bouwwerken aan of bij een monument – als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening – voor zover zulks niet bezwaarlijk is met het oog op de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting bij het karakter van de bestaande omgeving.
2. Voor het bouwen boven een weg kan alleen afwijking worden toegestaan, indien niet lager gebouwd wordt dan:
 - 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
 - 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;en dan nog voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

Artikel 2.5.9 *Bouwen op de weg*

In afwijking van het verbod tot het bouwen op de weg kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, sub a van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, alsmede straatmeubilair, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, sub b, c en d, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- c. vrijstaande winkel- of reclamevitrites;
- d. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- e. andere bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die naar hun aard en bestemming op de weg toelaatbaar zijn.

Artikel 2.5.10 *Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn /Afschuining van straathoeken*

1. Een naar de weg gekeerd gevelvlak van een gebouw moet in de voorgevelrooilijn zijn geplaatst.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in:
 - a. de gevallen genoemd in artikel 2.5.7 en in die waarin de afwijking genoemd in de artikelen 2.5.8 en 2.5.9 is verleend;
 - b. in de gevallen genoemd in artikel 2.5.13 en in die waarin de afwijking genoemd in artikel 2.5.14 is verleend, voor zover het bouwwerk geheel achter de achtergevelrooilijn is geplaatst;
 - c. in de gevallen, bedoeld in het derde lid.
3. Indien van wegen die elkaar kruisen of van een weg die een knik maakt van 90 graden of minder, de tegenover elkaar liggende voorgevelrooilijnen zich in beide wegen of zich vóór en na de knik op onderlinge tussenafstanden van minder dan 3 meter bevinden, moet de bebouwing op de hoeken - over een hoogte op een dergelijke hoek van niet meer dan 4,2 meter boven straatpeil - worden afgerond of afgeschuind, met dien verstande dat de daardoor onbebouwd blijvende oppervlakte niet groter dan 2 m² hoeft te zijn.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

7

4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid voor:
 - a. gebouwen behorende tot een complex van gebouwen;
 - b. gebouwen op handels- en industrieterreinen;
 - c. vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
 - d. bijgebouwen, anders dan de in artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht bedoelde gebouwen;
 - e. gebouwen ten dienste van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, en de daarbij behorende woningen;
 - f. gedeelten van naar de weg gekeerde gevels;
 - g. gevallen, waarin de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat.

Artikel 2.5.11 *Ligging achtergevelrooilijn*

1. De achtergevelrooilijn is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en bevindt zich:
 - a. in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen driehoekig, vierhoekig of regelmatig veelhoekig bouwblok op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter. Indien meer dan Eén ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen kan worden beschreven, geldt de grootste;
 - b. in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen bouwblok van een andere dan onder a genoemde vorm op zodanige afstand van de voorgevelrooilijn, bepaald op de wijze als onder a bepaald, na herleiding van de vorm van het bouwblok tot een of meer der onder a genoemde vormen, voor zover zij op zich zelf of gezamenlijk de vorm van het bouwblok het meest nabijkomen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - c. in een slechts aan drie zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze drie zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - d. in een slechts aan twee tegenover elkaar gelegen zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze twee zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - e. in alle niet onder a tot en met d genoemde gevallen op een afstand die wordt bepaald met inachtneming van de beginselen, welke zijn neergelegd in a tot en met d van dit lid, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter.
2. Indien in een hoekbebouwing de elkaar snijdende achtergevelrooilijnen een scherpe hoek vormen moeten de achterzijden van die bebouwing - in het belang van de toetreding van daglicht - over een afstand van ten minste 5 meter ter weerszijden van bedoeld snijpunt ten minste 2 meter terugliggen ten opzichte van beide achtergevelrooilijnen.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, voor zover de aard, de indeling en het gebruik van de gebouwen in de hoekbebouwing dit toelaten.

Artikel 2.5.12 *Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn*

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.13 is het verboden bouwen, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Artikel 2.5.13 *Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn*

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn is niet van toepassing op:

- a. buiten de bebouwde kom gelegen kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen;
- b. buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, indien de afstand tot de zijdelingse grens van het erf ten minste 20 meter bedraagt;

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

8

- c. onderdelen van een bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als een aan- of uitbouw, voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht geen vergunning is vereist;
- d. onderdelen van een bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in de artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- e. andere onderdelen van bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, te weten:
 - 1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
 - 2. terrassen, bordessen en bordestreden;
- f. antennes, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 15 en 17 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 2.5.14 *Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn*

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a. buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, waarvan de afstand tot de zijdelingse grens van het erf minder dan 20 meter bedraagt;
- b. binnen de bebouwde kom gelegen kassen;
- c. vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
- d. gebouwen op een terrein waarvan twee tegenover elkaar liggende zijden grenzen aan wegen, aan een weg en een openbaar water, aan een weg en een spoorweg of aan een weg en een plantsoen en welk terrein slechts aan één van die zijden mag worden bebouwd;
- e. gebouwen op binnenterreinen, mits hiervan de bereikbaarheid, als bedoeld in de artikelen 6.37, 6.38 en 6.49 van het Bouwbesluit 2012, is verzekerd;
- f. bijgebouwen, die niet vallen onder artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- g. gebouwen in een bouwstrook of bouwblok, geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist;
- i. ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
- j. erkers en overige uitbouwen, anders dan de uitbouwen die vallen onder artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- k. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, balkons en veranda's, alsmede andere luifels, afdaken, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, terrassen en bordessen dan bedoeld zijn in artikel 2.5.13;
- l. bouwwerken aan of bij een monument - als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening - voor zover zulks niet bezwaarlijk is om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving.

Artikel 2.5.15 *Erf bij woningen en woongebouwen*

- 1. Bij een woning of woongebouw moet een erf aanwezig zijn dat ten minste een strook grond omvat die:
 - a. over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel, en
 - b. voor wat betreft het achter het gebouw gelegen deel dat is begrepen tussen het verlengde van de zijgevels, een diepte heeft van ten minste 5 meter.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

9

2. De maat genoemd in het eerste lid, moet worden gemeten haaks op de achtergevelrooilijn en vanuit het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw. Daarbij moeten de onderdelen van dat gebouw, bedoeld in artikel 2.5.13, en de balkons en veranda's buiten beschouwing blijven.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:
 - a. het eerste lid, wat de aanwezigheid van het erf betreft, indien de gelijkstraats gelegen bouwlaag niet tot bewoning bestemd is;
 - b. het eerste lid, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. een gunstige, andere indeling van het erf is aanwezig;
 2. het gebouw zal zijn gelegen op een terrein waarvan twee tegenover elkaar liggende zijden grenzen aan wegen, aan een weg en een openbaar water, aan een weg en een spoorweg of aan een weg en een plantsoen, mits dat terrein slechts aan één van die zijden mag worden bebouwd en tevens een erf van redelijke afmetingen tot stand wordt gebracht;
 3. bij het vergroten van een gebouw dat niet aan de bepalingen voor te bouwen woningen en woongebouwen van het Bouwbesluit voldoet, wordt de bestaande toestand verbeterd.

Artikel 2.5.16 *Erf bij overige gebouwen*

1. Achter een gebouw, waarvan geen deel tot woning, anders dan als dienstwoning is bestemd, moet een bij het gebouw behorend erf aanwezig zijn ter diepte van ten minste 2 meter achter het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw en over de volle breedte daarvan.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid:
 - a. indien ligging en bestemming van het gebouw hiervoor geen beletsel vormen;
 - b. indien, voor zover nodig, afwijking is toegestaan van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Artikel 2.5.17 *Ruimte tussen bouwwerken*

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 2.5.18 *Erf- en terreinafscheidingen*

1. Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn niet toegelaten.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid in het belang van het af te scheiden erf of terrein.

Artikel 2.5.19 *Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen*

1. Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen zich geen delen bevinden van andere bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist dan die welke deel uitmaken van de hoogspanningslijn. Bij het bepalen van deze afstand moet rekening worden gehouden met het uitzwaaien van de draden ten gevolge van de wind. Onder hoogspanningslijn wordt in dit artikel verstaan een lijn met een nominale elektrische spanning van 1.000 volt of meer.
2. Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van een ondergrondse hoofdtransportleiding mogen geen bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist worden gebouwd.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:
 - a. het bepaalde in het eerste lid voor wat betreft de afstand van 6 meter, indien de elektrische spanning van de hoogspanningslijn daarvoor geen bezwaar oplevert;

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

10

- b. het bepaalde in het tweede lid voor wat betreft de afstand van 6 meter, indien daartegen met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de leiding geen bezwaar bestaat.

Artikel 2.5.20 *Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn*

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist in het vlak door de voorgevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
 - a. in de bebouwde kom éénmaal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg;
 - b. buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op hoekbebouwing aan wegen, waarvan de afstand tussen de voorgevelrooilijnen onderling verschilt, in welk geval aan de zijde van de smalle weg tot de hoogte welke aan de brede weg is toegelaten, mag worden gebouwd over een lengte van de hoek af gelijk aan de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de smalle weg, doch over geen grotere lengte dan 15 meter.
3. De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de desbetreffende voorgevelrooilijn in het midden van de breedte van het bouwwerk of de projectie daarvan op de voorgevelrooilijn.
4. Indien aan de overzijde van de weg een voorgevelrooilijn ontbreekt geldt ter bepaling van de grootste toegelaten hoogte, bedoeld in het eerste lid, de dichtst bij gelegen tegenoverliggende rooilijn.
Indien de tegenoverliggende rooilijn plaatselijk is onderbroken geldt ter plaatse van die onderbreking de verst verwijderde van de beide ter weerszijden van de onderbreking voorkomende rooilijnen.

Artikel 2.5.21 *Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn*

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist in het vlak door de achtergevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
 - a. in de bebouwde kom éénmaal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok;
 - b. buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
2. De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de achtergevelrooilijn ter plaatse van het bouwwerk.
Indien de te beschouwen achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, wordt voor elke 5 meter breedte van de achterzijde van het bouwwerk uitgegaan van de gemiddelde afstand tussen de achtergevelrooilijnen.
Indien een tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt, wordt gemeten tot de dichtstbijzijnde tegenover de achtergevelrooilijn gelegen voorgevelrooilijn.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mag de maximale hoogte van een bouwwerk in het vlak door de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan de maximale hoogte in de aangrenzende 5 meter van een aanliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
4. Indien het terrein achter de achtergevelrooilijn lager dan straatpeil ligt, moet de in het eerste lid bedoelde hoogte worden verminderd met een maat, gelijk aan het verschil tussen het straatpeil en het peil van het onderhavige terrein ter plaatse van de achterttoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2.5.22 *Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn*

1. Indien op een kruising van wegen de achtergevels van de bebouwing, gelegen aan de ene weg, doorgebouwd zijn tot aan de voorgevelrooilijn van de andere weg en bovendien in die achtergevels ramen aanwezig zijn, dan bedraagt – onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 - de maximale hoogte van de zijgevel van het eerste bouwwerk aan laatstgenoemde weg nabij de hoek ten hoogste 1,5 maal de afstand van deze zijgevel tot de achtergevelrooilijn die bij de eerstgenoemde weg behoort. Deze afstand moet op dezelfde wijze worden bepaald als beschreven is in artikel 2.5.21, tweede lid, voor de bepaling van de afstand tussen twee achtergevelrooilijnen.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

11

2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, mits de zijgevel niet hoger is dan de voorgevel.

Artikel 2.5.23 *Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen*

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 mag een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist tussen de voor- en de achtergevelrooilijn niet hoger reiken dan tot de vlakken die de verticale vlakken door de voorgevelrooilijn en door de achtergevelrooilijn snijden op de - krachtens de artikelen 2.5.20 en 2.5.21 - maximale bouwhoogte en die met het horizontale vlak een hoek vormen van:
 - a. 45 graden in de bebouwde kom;
 - b. 37 graden buiten de bebouwde kom.
2. Indien een bouwwerk nabij een kruising van wegen een zijgevel heeft die gelegen is tegenover een achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok, mag dit bouwwerk bovendien niet hoger reiken dan tot het vlak dat het verticale vlak door die zijgevel snijdt ter hoogte van de - krachtens artikel 2.5.22 - maximale bouwhoogte en dat met het horizontale vlak een hoek vormt van 56 graden.

Artikel 2.5.24 *Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken*

1. De hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist mag niet meer bedragen dan 15 meter.
2. Indien het bouwwerk aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, geldt de hoogte ten opzichte van de laagst gelegen weg.

Artikel 2.5.25 *Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen*

1. De hoogte van een bouwwerk dat met een ingevolge artikel 2.5.14 toegestane afwijking wordt opgericht op een niet aan een weg grenzend terrein, mag niet meer bedragen dan 2,70 meter met dien verstande dat - uitgaande van een goothoogte van genoemde maat - daarboven een zadeldak met hellingen van ten hoogste 45 graden toegelaten is.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien de aard en de ligging van de omringende bebouwing hiervoor geen beletsel vormen.

Artikel 2.5.26 *Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken*

1. De hoogte van een bouwwerk of van een gevel of van een ander buitenvlak van een bouwwerk moet worden gemeten ten opzichte van straatpeil.
2. De hoogte van gevels die geen horizontale beëindiging hebben, moet worden bepaald door de oppervlakte te delen door de breedte. Plaatselijke verhogingen, als bedoeld in artikel 2.5.27, onder d, en artikel 2.5.28, onder h, i, j en k, moeten - voor zover zij de maximale hoogte overschrijden - buiten beschouwing worden gelaten.

Artikel 2.5.27 *Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte*

Het bepaalde in artikel 2.5.20, eerste lid, artikel 2.5.21, eerste en derde lid, artikel 2.5.22, eerste lid, artikel 2.5.23 en artikel 2.5.24 is niet van toepassing op:

- a. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- b. het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken, anders dan het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- c. topgevels in het verticale vlak, gaande door de voorgevelrooilijn of de achtergevelrooilijn, mits zij niet breder zijn dan 6 meter en mits de geveloppervlakte, over de breedte van de topgevel gemeten, niet groter is dan het product van de breedte van de topgevel en de maximale bouwhoogte ter plaatse;
- d. plaatselijke verhogingen met geen grotere breedte dan 0,60 meter.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

12

Artikel 2.5.28 *Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte*

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de toegelaten bouwhoogte als bedoeld in de artikelen 2.5.20, eerste lid, 2.5.21, eerste en derde lid, 2.5.22, eerste lid, 2.5.23 en 2.5.24 kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a. gebouwen voor openbaar nut, scholen, kerken, schouwburgen en andere gebouwen bestemd voor het houden van bijeenkomsten en vergaderingen;
- b. gebouwen bestemd voor woon-, kantoor- of winkeldoeleinden, indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
- c. gebouwen bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein;
- d. agrarische bedrijfsgebouwen;
- e. het geheel of gedeeltelijk veranderen of vergroten van een bouwwerk, anders dan bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, en indien:
 1. de bestaande belendende gebouwen de maximale bouwhoogte overschrijden en de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
 2. bij het overschrijden van bestaande uitwendige hoogteafmetingen andere hoogteafmetingen kleiner worden dan de bestaande;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- g. topgevels, breder dan 6 meter en gevelverhogingen van soortgelijke aard;
- h. plaatselijke verhogingen met een grotere breedte dan 0,60 meter;
- i. dakvensters, mits buitenwerks gemeten de breedte niet meer dan 1,75 meter, de hoogte niet meer dan 1,5 meter, de onderlinge afstand niet minder dan 3 meter en de afstand tot de erfscheiding niet minder dan 1,5 meter bedraagt. Deze laatste voorwaarde geldt niet voor gekoppelde dakvensters, die tot verschillende gebouwen behoren;
- j. draagconstructies voor een reclame;
- k. vrijstaande schoorstenen;
- l. bouwwerken op een monument - als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening - voor zover zulks niet bezwaarlijk is om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving.

Artikel 2.5.29 *Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid*

In andere gevallen dan bedoeld in de artikelen 2.5.8, 2.5.14 en 2.5.28, kan het bevoegd gezag afwijken van de verboden tot bouwen met overschrijding van de voor- en van de achtergevelrooilijn, en van het verbod tot bouwen met overschrijding van de maximale bouwhoogte, indien:

- a. er voor het betreffende gebied geen bestemmingsplan of beheersverordening of projectbesluit van kracht is;
- b. geen van de aanhoudingsgronden zoals genoemd in artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is;
- c. de activiteit in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd toekomstig ruimtelijk beleid;
- d. de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 2.5.30 *Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen*

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

13

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten bij langsparkeren ten minste 1,80 m bij 5,50 m bij haaksparkeren ten minste 2,30 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,50 m bij 7,00 m bedragen en;
 - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen (vervallen)

Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen (vervallen)

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

14

- Hoofdstuk 3 De melding (vervallen)
- Hoofdstuk 4 Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk (vervallen)
- Hoofdstuk 5 Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte (vervallen)
- Hoofdstuk 6 Brandveilig gebruik (vervallen)
- Hoofdstuk 7 Overige gebruiksbepalingen (vervallen)
- Hoofdstuk 8 Slopen (vervallen)

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

15

Hoofdstuk 9 Het Welstandtoezicht

Artikel 9.1 *De advisering door de welstandscommissie*

De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 9.2 *Samenstelling van de welstandscommissie*

1. De welstandscommissie bestaat ten minste uit een voorzitter en vier leden, waarvan ten minste drie leden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.
2. Voor de voorzitter en leden worden drie plaatsvervangers aangewezen die hen bij afwezigheid kunnen vervangen.
3. De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste drie leden aanwezig zijn en waarvan ten minste twee leden beschikken over deskundigheid op het gebied van welstand.
4. De voorzitter en leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.
5. De welstandscommissie wordt bijgestaan door een secretaris of diens plaatsvervanger.
6. In de welstandscommissie kan een ingezetene van de gemeente anders als bedoeld in het eerste lid zitting hebben.

Artikel 9.3 *Benoeming en zittingsduur*

1. De leden van de welstandscommissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
2. Het college stelt een reglement van orde van de welstandscommissie vast omtrent de nadere benoemingsprocedures, samenstelling en werkwijze van de welstandscommissie, alsmede de overige taken die aan de welstandscommissie worden opgedragen, binnen het gestelde in de voorgaande leden.
3. De secretaris van de commissie wordt door het college benoemd of aangewezen door een, via een contract, aangewezen partij die de gehele secretariële ondersteuning van de welstandscommissie verzorgt.
4. De aangewezen partij licht het college zo spoedig mogelijk in over de persoon of personen die de secretarisrol vervult of vervullen. Het college kan verklaren een persoon ongeschikt te achten. Na een dergelijke verklaring kan deze persoon de rol van secretaris niet meer vervullen.
5. De secretaris is geen lid van de commissie. Hij mag de commissie wel adviseren

Artikel 9.4 *Jaarlijkse verantwoording*

1. De welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:
 - op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
 - de werkwijze van de welstandscommissie;
 - op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
 - de aard van de beoordeelde plannen;
 - de bijzondere projecten.
2. De welstandscommissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

Artikel 9.5 *Termijn van advisering*

1. De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen twee weken nadat door of namens het bevoegd gezag daarom is verzocht.
2. De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van een project of een gefaseerde aanvraag betreft uit binnen twee weken nadat door of namens het bevoegd gezag daarom is verzocht.
3. Het bevoegd gezag kan in het verzoek om advies de welstandscommissie een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

16

welstandsadvies. Een langere termijn kan door het bevoegd gezag worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Artikel 9.6 *Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting*

1. De behandeling van bouwplannen door de welstandscommissie is openbaar. De agenda voor de vergadering van de welstandscommissie wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Indien het college - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het college daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.
2. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie waarin de aanvraag wordt behandeld.
4. Belanghebbenden hebben in toelichtende zin spreekrecht. Het reglement van orde van de welstandscommissie voorziet in een procedurele opzet, waarbij er een onderscheid wordt aangebracht in de toelichtende fase en de beraadslagingen.

Artikel 9.7 *Afdoening bij mandaat*

1. De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies voor vergunningplichtige bouwwerken als bedoeld in artikel 44, eerste lid onder d van de Woningwet mandateren aan een of meerdere daartoe aangewezen leden of de secretaris van de welstandscommissie. De aangewezen leden of de secretaris van de welstandscommissie adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
2. In elk geval van twijfel legt de gemandateerde het bouwplan als bedoeld in het vorige lid alsnog voor aan de welstandscommissie.
3. Behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar. Indien het college van burgemeester en wethouders - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het college van burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen.
4. De welstandscommissie kan nadere richtlijnen opstellen met betrekking tot de uitvoering van het door haar verstrekte mandaat.

Artikel 9.8 *Vorm waarin het advies wordt uitgebracht*

1. De welstandscommissie adviseert en motiveert haar advies schriftelijk.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens het bevoegd gezag gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 9.9 *Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken (vervallen)*

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

17

Hoofdstuk 10 Overige administratieve bepalingen

- Artikel 10.1 De aanvraag om woonvergunning (vervallen)
Artikel 10.2 De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen (vervallen)
Artikel 10.3 Overdragen vergunningen (vervallen)
Artikel 10.4 Overdragen mededeling (vervallen)
Artikel 10.5 Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen (vervallen)

Artikel 10.6 *Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften*

Het bevoegd gezag is bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen en andere voorschriften waarnaar in deze verordening - of in de bij deze verordening behorende bijlagen - wordt verwezen, indien de bevoegde instantie de betrokken norm, voornorm, praktijkrichtlijn of het voorschrift heeft herzien of vervangen en die herziening of vervanging heeft gepubliceerd.

Hoofdstuk 11 Handhaving (vervallen)

Hoofdstuk 12 Straf-, overgangs- en slotbepalingen

- Artikel 12.1 Strafbare feiten (vervallen)
Artikel 12.2 Overgangsbepaling bodemonderzoek (vervallen)
Artikel 12.3 Overgangsbepaling met betrekking tot de staat van open erven en terreinen (vervallen)
Artikel 12.4 Overgangsbepaling (aanvragen om) gebruiksvergunning (vervallen)
Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopvergunning (vervallen)
Artikel 12.6 Overgangsbepaling bouwvergunning, vrijstelling en bouwtoestemming (vervallen)

Artikel 12.7 *Overgangsrecht*

Op een aanvraag om bouwvergunning, ontheffing, een aanvraag om omgevingsvergunning of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals die luiden vóór de onderhavige wijziging, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

Artikel 12.8 *Slotbepaling*

1. Deze verordening treedt in werking op op het tijdstip waarop het Bouwbesluit 2012 in werking treedt.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de Groninger Bouwverordening 2010 (inclusief bijlagen), vastgesteld 29 september 2010 onder nr. 6e:
3. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Groninger bouwverordening 2012'.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

18

Bijlage 1	Bijlage als bedoeld in de artikelen 2.1.1 en 3.1 (vervallen)
Bijlage 2	Bijlage behorende bij artikel 6.1.2 (vervallen)
Bijlage 3	Gebruikseisen voor bouwwerken (vervallen)
Bijlage 4	Bijlage behorende bij artikel 6.2.1, tweede lid (vervallen)
Bijlage 5	Opslag brandgevaarlijke stoffen (vervallen)
Bijlage 6	(vervallen)
Bijlage 7	Bijlage als bedoeld in artikel 2.7.6 (vervallen)
Bijlage 8	(vervallen)
Bijlage 9	(vervallen)
Bijlage 10	(vervallen)
Bijlage 11	(vervallen)
Bijlage 12	(vervallen)

Toelichting op de bouwverordening

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Bouwtoezicht

De Woningwet geeft in artikel 92 expliciet de opdracht aan burgemeester en wethouders om zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk 1 tot en met IV van de Woningwet. Op grond van artikel 5.10, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wijzen burgemeester en wethouders ambtenaren aan die belast zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk 1 tot en met III van de Woningwet.

Artikel 5.10 Wabo heeft betrekking op alle vormen van toezicht (op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau). Alle bestuurslagen kunnen in beginsel bevoegd gezag zijn onder de Wabo. Dit werkt ook door in de toezichtbevoegdheden. Ook ambtenaren op provinciaal of op rijksniveau kunnen onder omstandigheden als "bouwtoezicht" worden aangemerkt.

De Wabo is, zoals de Woningwet dit al vele jaren is, een lex specialis ten opzichte van de Awb. De Wabo-toezichthouders moeten ambtenaren zijn, zoals dit ook het geval is met de Woningwet. De ingehuurde toezichthouders die geen ambtenaar zijn, zijn onrechtmatig aangewezen. Zij verrichten hun werkzaamheden voor de gemeente onrechtmatig, wat consequenties heeft voor hun bevoegdheden, het bewijsrecht e.d.

Artikel 1.2, lid 1, onder g van de Collectieve arbeidsvoorwaardenregeling en de Uitwerkingsovereenkomst (CAR-UWO) maakt het echter mogelijk om toezichthouders die aangesteld moeten zijn als ambtenaar om hun toezichthoudende taken te mogen uitoefenen, onbezoldigd aan te stellen zonder dat de CAR-UWO op hen van toepassing wordt. Op basis daarvan kunnen gemeenten dus toezichthouders inhuren via particuliere bureaus en aanstellen als onbezoldigd ambtenaar.

De toezichthouder kan een aanstelling als buitengewoon opsporingsambtenaar krijgen, als deze voldoet aan de daartoe gestelde eisen.

Zie hiervoor: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/buitengewoon-opsporingsambtenaar>. Zie over dit onderwerp ook de VNG-ledenbrief: [Uitbreiding art. 1:2 CAR: \(Lbr.07/17, CvA/LOGA 07/04\)](#) (5 april 2007)

Bouwwerk en gebouw

De definitie van bouwen in artikel 1 van de Woningwet maakt gebruik van de als bekend veronderstelde term bouwwerk. De inhoud van de term bouwwerk wordt bepaald door de begripsomschrijving in de MBV en de jurisprudentie.

De Woningwet maakt op diverse plaatsen onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, niet zijnde een gebouw. Het begrip gebouw is bepaald in artikel 1 van de Woningwet.

Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

Algemeen

Sinds 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In afwijking van de daarvoor geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet op grond van de nieuwe wet ook een bestemmingsplan worden vastgesteld voor de bebouwde kom.

Ook bestaat de mogelijkheid een beheersverordening vast te stellen, indien voor het betreffende gebied geen grote veranderingen worden verwacht. Een beheersverordening vervangt een bestemmingsplan. Op grond van overgangsrecht dient uiterlijk op 1 juli 2013 een bestemmingsplan nieuwe stijl of beheersverordening te gelden voor alle gebieden van de gemeente.

De bouwverordening voorziet in hoofdstuk 2 in de stedenbouwkundige bepalingen voor gebieden waar geen bestemmingsplan geldt. Artikel 9 van de Woningwet bevat een afstemmingsregeling tussen bestemmingsplan en bouwverordening. Zolang geen bestemmingsplan of beheersverordening voor de bebouwde kom van kracht is, kan het oude artikel 1.3 worden gehandhaafd. Het vaststellen

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

20

van een bestemmingsplan voor de bebouwde kom kan gevolgen hebben voor dit artikel en de daarop gebaseerde kaartbijlagen. Wanneer voor de bebouwde kom een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient te worden bezien of en in hoeverre artikel 1.3 van de bouwverordening daarop moet worden afgestemd of wellicht overbodig is geworden.

Het is toegestaan op grond van artikel 1.3 voor verschillende gebieden binnen de gemeente een ander alternatief uit de MBV vast te stellen met voor elk gebied een eigen kaartbijlage. Zie hiervoor ook paragraaf 2.5 van deze toelichting.

Alternatief 1 (hiervoor is gekozen)

Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin geen - al dan niet binnenstedelijke - zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, en waarin ook geen gebied is vrijgesteld van welstandstoezicht.

Alternatief 2

Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin een - al dan niet binnenstedelijke - zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, en waarin geen gebied is vrijgesteld van welstandstoezicht.

Alternatief 3

Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin geen - al dan niet binnenstedelijke - zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, maar wel een gebied dat - geheel of voor bepaalde categorieën bouwwerken - is vrijgesteld van welstandstoezicht, bijvoorbeeld een havengebied of een terrein voor zware industrie.

Indien de raad op grond van artikel 12 van de Woningwet het voornemen heeft een gebied van de gemeente of een categorie bouwwerken uit te sluiten van welstandstoezicht, neemt de raad het daartoe strekkende besluit niet dan nadat op het voornemen inspraak is verleend en het advies van de welstandsc commissie is ingewonnen. De inspraak als bedoeld in het eerste lid vindt plaats op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 Gemeentewet vastgestelde verordening.

Alternatief 4

Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin een - al dan niet binnenstedelijke - zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, en ook een gebied dat - geheel of voor bepaalde categorieën bouwwerken - is vrijgesteld van welstandstoezicht, bijvoorbeeld een havengebied of een terrein voor zware industrie (zie ook de toelichting bij alternatief 3).

Hoofdstuk 2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Algemeen

Regeling omgevingsrecht.

De indieningvereisten staan vermeld in artikel 7.2 van de Regeling omgevingsrecht (Mor). De Mor vervangt op dit punt het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning.

De indiening van de in art. 7.2 Mor en andere voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijke gegevens kan het bevoegd gezag verlangen op grond van art. 4.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto art. 4.4 Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wet BIBOB

De Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB), Stb. 2002, 347, en het daaraan gekoppelde Besluit BIBOB, Stb. 2003, 180 zijn per 1 juni 2003 in werking getreden (Stb. 2003, 216) en nadien gewijzigd, laatstelijk in 2011. Deze wet houdt in dat na ontvangst van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, door het bevoegd gezag wordt beoordeeld of over de aanvrager een integriteitadvies wordt gevraagd bij het Bureau BIBOB. Dit bureau ressorteert onder het ministerie van Justitie en is bevoegd om onderzoek te doen naar de antecedenten van de aanvrager - zowel natuurlijke als rechtspersonen - en naar de herkomst van de gelden waarmee het bouwproject wordt gefinancierd. Een negatief advies kan voor het bevoegd gezag aanleiding zijn de omgevingsvergunning te weigeren.

Het vragen van een advies door het bevoegd gezag is facultatief. Indien een advies bij het Bureau BIBOB wordt gevraagd, schort de termijn voor de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen met maximaal acht weken op (4 weken + verlenging 4 weken); artikelen. 15 en 31 Wet Bibob).

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

21

Algemene wet bestuursrecht

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft algemene regels voor het rechtsverkeer tussen burger en overheid. Ook de rechtsbescherming tegen besluiten van de overheid is in de Awb opgenomen. De Awb is bij de voorbereiding van besluiten van belang voor de te volgen procedure. Dit geldt onder meer voor de gevallen waarin Afdeling 3.4 over de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is.

Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

De Invoeringswet Wro gaf aanleiding tot discussie over het al dan niet kunnen voortbestaan van enkele stedenbouwkundige voorschriften uit paragraaf 2.5 van dit hoofdstuk. Dit betreft het zgn. parkeerartikel (2.5.30), de toegangsweg (2.5.3; van belang voor voertuigen van hulpverleningsdiensten om een bouwwerk te kunnen bereiken) en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (2.5.4). Twijfel bestaat of een even effectieve en flexibele regeling (parkeren) in een bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Besloten is dat artikel 9.1.4, vijfde lid van de Invoeringswet Wro vooralsnog niet in werking treedt. Het gevolg hiervan is dat de stedenbouwkundige voorschriften van dit hoofdstuk vooralsnog blijven bestaan. De artikelen 8, vijfde lid, 9 en 10 Woningwet blijven bestaan totdat het gemelde probleem is opgelost.

WOB en de openbaarheid van gegevens aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ligt op grond van art. 3.8 Wabo voor een ieder ter inzage. Bij het indienen van een verzoek om een omgevingsvergunning voor het bouwen kan de aanvrager gemotiveerd verzoeken bepaalde gegevens niet openbaar ter inzage te leggen. De gegevens die op grond van de Wabo ter inzage liggen zijn de zakelijke gegevens die nodig zijn bij de beoordeling van het ingediende bouwplan.

De gegevens die de gemeente inwint op grond van de Wet BIBOB liggen niet ter inzage. Deze gegevens hebben een persoonlijk karakter. Zij betreffen de antecedenten van de aanvrager, van degene die bouwt en van degene die in het te bouwen bouwwerk bepaalde activiteiten onderneemt. Deze gegevens zijn gevoelig voor misbruik en liggen niet ter inzage.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) introduceert de omgevingsvergunning. De bouwvergunning maakt deel uit van de omgevingsvergunning en wordt in de MBV aangeduid als omgevingsvergunning voor het bouwen (art. 2.1 Wabo). De Wabo heeft gevolgen voor de vergunningen en ontheffingen van de bouwverordening. De MBV is met de 13e serie van wijzigingen zgn. Wabo-proof gemaakt. De gefaseerde behandeling van een vergunningaanvraag en de vergunningverlening zoals bekend onder de Woningwet, is ook onder de Wabo mogelijk ten aanzien van de omgevingsvergunning.

Paragraaf 2.1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de MBV hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 bevat het verbod tot bouwen op verontreinigde grond. Bij dit artikel is een uitvoerige toelichting geplaatst waarin de hele route van een bodemonderzoek wordt beschreven, de van toepassing zijnde normen en de relatie wordt aangeduid met de voorschriften uit de Woningwet en de Regeling omgevingsrecht.

De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.4.1. Men gelieve beide toelichtingen in combinatie met elkaar te lezen.

Lid 1

Uit de systematiek van NEN 5740 volgt dat voorafgaand aan het milieuhygiënisch bodemonderzoek eerst een vooronderzoek volgens NEN 5725 wordt uitgevoerd - ook wel historisch onderzoek

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

22

genoemd - ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, kan het bevoegd gezag op basis van het derde lid besluiten af te wijken van de verplichting tot het uitvoeren van het verkennend onderzoek. Letter c richt zich specifiek op het onderzoek naar asbest in de grond. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740 is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de NEN 5707, uitgave 2003 ontwikkeld. Niet langer is in dit artikel geregeld bij welke instantie de burger een beoordeling van de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek kan vragen. Thans wordt dit beschouwd als een interne organisatorische kwestie van de gemeente. De mogelijkheid om een dergelijke beoordeling te vragen kan nog steeds als dienstverlening aan de burger worden aangeboden. De gemeente maakt bekend dat en waar een dergelijke beoordeling kan plaatsvinden. Meestal is dit een afdeling of dienst milieu of een intergemeentelijke milieudienst dan wel een private organisatie/adviesbureau waaraan de gemeente bepaalde werkzaamheden heeft uitbesteed.

Lid 3

In plaats van de ontheffing, die voorheen in dit lid stond, is nu een bevoegdheid tot het afwijken opgenomen. Er komt geen afzonderlijk besluit tot het afwijken, geen beschikking. De omgevingsvergunning van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er immers op gericht alles in één brede omgevingsvergunning te regelen. De mogelijkheid om geen onderzoeksgegevens op te vragen wordt geboden door artikel 4.4, lid 2 Bor.

Lid 4

Bouwwerken met een beperkte instandhoudingstermijn kunnen velerlei zijn, van klein tot groot en voor een zeer divers gebruik. Vermelding van deze categorie betekent niet dat in alle gevallen kan worden afgeweken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport. De gemeente kan hiervoor beleid ontwikkelen.

Lid 5

De strekking van dit lid is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd. Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend.

Paragraaf 2.4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond

Algemeen

In het tweede lid, onder c, van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. In het derde lid van genoemd artikel 8 is uitgewerkt op welke bouwwerken deze voorschriften betrekking dienen te hebben. Het woord 'uitsluitend' in de redactie van dit derde lid duidt erop dat aanvulling in de bouwverordening niet is toegestaan.

De indieningvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waartoe het bodemonderzoek behoort, staan in de Regeling omgevingsrecht. De structuur is als volgt:

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht.

Artikel 4.4, lid 2 van het Bor bepaalt dat gegevens en bescheiden waarover het bevoegd gezag al beschikt, niet opnieuw behoeven te worden verstrekt. Dit geldt in beginsel ook voor gegevens die zijn verstrekt in de periode dat de Wabo nog niet in werking was getreden, en die als archiefbescheiden in bewaring worden gehouden als bedoeld in artikel 3 van de Archiefwet 1995. Uit het algemene bestuursrecht volgt dat het bevoegd gezag wel gehouden is de volledigheid en

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

23

actualiteit te toetsen van de gegevens en bescheiden die de aanvrager niet bij de aanvraag verstrekt, omdat deze al in het bezit van het bevoegd gezag zijn.
Indien blijkt dat de ingediende bescheiden (waaronder het bodemonderzoeksrapport) onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager in overeenstemming met artikel 4:5 van de Awb in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen.
Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag in een voorwaarde bij de omgevingsvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus de Regeling omgevingsrecht.
De gezondheidsrisico's voor de mens bij het gebruik van het bouwwerk vormen in deze benadering het onderscheidend criterium. Veiligheid en gezondheid zijn immers sinds de invoering van de Woningwet in 1901 belangrijke grondslagen van de wet. Gelet op de uitgangspunten van de Woningwet, kan de schade voor het milieu geen motief zijn voor de voorschriften in de bouwverordening met betrekking tot het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Dit in tegenstelling tot de Wet bodembescherming waarbij het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier centraal staat.
Met de inwerkingtreding van de Wabo is dit onderscheid minder van belang. Deze wet verenigt in een overkoepelend vergunningstelsel milieueisen, bouw- en sloopeisen. Zie artikel 6.2, sub c van de Wabo.

Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen

De inhoud van dit artikel zal met de eerste wijziging (2013) van het Bouwbesluit 2012 in het Bouwbesluit worden opgenomen. Thans wordt bezien hoe het begrip 'waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend personen zullen verblijven' kan worden geconcretiseerd.
Het doel van het artikel is en blijft: Het doel van de voorschriften is dat niet wordt gebouwd op een bodem die dusdanig verontreinigd is, dat hierdoor gevaar voor de gezondheid van personen ontstaat. Wat verstaan moet worden onder 'bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' wordt in de Memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (TK 1995-1996, 24 809, nr. 3) nader omschreven. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.
Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten evenals gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of -zuivering, worden in de Memorie van toelichting genoemd als voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen. In de Nota naar aanleiding van het verslag (TK, 1997-1996, 24809, nr. 5, p. 6) wordt naar aanleiding van Kamervragen verder opgemerkt dat een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) onder het begrip 'voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen' valt, terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning.
Bouwwerken die de grond niet raken
Hierbij moet gedacht worden aan dakkapellen en het realiseren van een extra verdieping op een gebouw. De Memorie van toelichting noemt in dit kader ook vergunningplichtige inpandige verbouwingen, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder als voorbeeld. Indien de bouwwerkzaamheden gepaard gaan met een functiewijziging kan echter onverminderd bodemonderzoek worden geëist.
Bevoegd gezag bij ernstig en niet-ernstig geval van bodemverontreiniging
Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde gezag om te beslissen of bij niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging mag worden gebouwd.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

24

Gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders van de gemeenten, die daartoe zijn aangewezen, zijn het bevoegd gezag ten aanzien van de te nemen saneringsmaatregelen, indien sprake is van een ernstig geval van verontreinigde grond zijn.

Bij Besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten Wet bodembescherming (Besluit van 12 december 2000) zijn gemeenten aangewezen die voor de toepassing van delen van deze wet worden gelijk gesteld met een provincie (art. 88, zevende lid Wet bodembescherming). Het gevolg is dat de provincie bevoegd gezag is en dat de vier grote steden op grond van de Wbb plus nog 25 aangewezen gemeenten bevoegd gezag zijn krachtens genoemd Besluit.

Met de invoering van de Waterwet is het waterbodembeheer van de Wet bodembescherming overgegaan naar de Waterwet.

Hoe werkt de verbodsbepaling in de praktijk

Indien noch uit een bodemonderzoek noch op basis van een redelijk vermoeden kan worden gesteld dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging geldt er voor de omgevingsvergunning voor het bouwen geen aanhoudingsverplichting en moet het bevoegd gezag beslissen op de bouw aanvraag. Het feit dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging neemt echter niet weg dat toch sprake kan zijn van een verontreinigingsgraad waarbij gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. Hoewel het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen in deze gevallen formeel kan weigeren, zal echter veelal volstaan kunnen worden met het stellen van aanvullende voorwaarden dat bepaalde voorzieningen worden getroffen. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.4.2 van MBV.

Voor gevallen met een ernstige bodemverontreiniging geldt een aanhoudingsverplichting totdat het bevoegd gezag als bedoeld in de Wet bodembescherming een saneringsplan heeft goedgekeurd. Zodra het saneringsplan is goedgekeurd dient een beslissing te worden genomen op de bouw aanvraag. Ook in deze gevallen zal de vergunning in de regel verleend kunnen worden onder de voorwaarde dat voortvloeiend op de aanvang van de bouw werkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Niet ernstige gevallen van bodemverontreiniging, waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag toch nog sprake is van een onaanvaardbare verontreinigingsgraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingsprobleem kan worden ondervangen.

In dit soort niet ernstige gevallen hoeft de conclusie, dat het terrein verontreinigd is, niet te leiden tot weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan aangegeven worden op welke wijze het terrein gesaneerd moet worden en - in relatie tot de bouw - op welk tijdstip. Als saneringsvoorwaarden valt te denken aan:

- de voorwaarde, dat onder het bouwwerk een isolerende en dampremmende laag wordt aangebracht;
- de voorwaarde, dat een bepaald deel van de bodem wordt afgegraven en afgevoerd, alsmede het aanbrengen van een schone bodemlaag;
- de voorwaarde, dat een pompinstallatie ter zuivering van het grondwater wordt aangebracht en gedurende een aantal jaren na de totstandkoming van het bouwwerk in stand wordt gehouden.

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om omgevingsvergunning voor het bouwen is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden.

Ook bouw aanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan.

Paragraaf 2.5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Algemeen

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De Invoeringswet Wro gaf aanleiding tot discussie over het al dan

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

25

niet kunnen voortbestaan van enkele stedenbouwkundige voorschriften uit paragraaf 2.5. Dit betreft het zgn. parkeerartikel (2.5.30). Twijfel bestaat of een even effectieve en flexibele regeling (parkeren) in een bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Besloten is dat artikel 9.1.4, vijfde lid van de Invoeringswet Wro vooralsnog niet in werking treedt. Het gevolg hiervan is dat de stedenbouwkundige voorschriften van paragraaf 5 van hoofdstuk 2 vooralsnog blijven bestaan. De artikelen 8, vijfde lid, 9 en 10 Woningwet blijven bestaan totdat het gemelde probleem is opgelost. Het parkeren regelen in een bestemmingsplan is nu ook mogelijk. Gemeenten die dit nu doen, kunnen hiermee door gaan. Voor zover planologische onderwerpen zijn geregeld in een bestemmingsplan, treedt voor die onderwerpen de bouwverordening terug (art. 9 Woningwet).

Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan

Artikel 9 van de Woningwet is hier van groot belang. Dit betekent dat deze paragraaf van de MBV alleen dan geldt indien er geen bestemmingsplan voorhanden is, of indien het desbetreffende bestemmingsplan niet-vergelijkbare voorschriften van stedenbouwkundige aard bevat. Gedacht kan worden aan een slechts ten dele goedgekeurd bestemmingsplan, een globaal eindplan, een heel oud bestemmingsplan of een bestemmingsplan met een aantal gebreken. Soms is het moeilijk te bepalen of het desbetreffende bestemmingsplan exclusief wil zijn ten opzichte van de MBV. Sinds 1992 geeft de Woningwet wel enige duidelijkheid in art. 9, lid 2 (slot): '..., tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.' Het primaat ligt bij het bestemmingsplan. De Woningwet gaat er echter eenvoudigweg van uit dat bestemmingsplannen voor wat dit onderwerp betreft volstrekt duidelijk zijn. Dit is echter niet altijd het geval. Indien er sprake is van onduidelijkheid zal een en ander van geval tot geval bekeken moeten worden. Is een van deze gevallen aan de orde, dan vullen de stedenbouwkundige bepalingen (inclusief het afwijken hiervan) uit de bouwverordening het bestemmingsplan aan.

Alvorens in een concreet geval tot aanvullende werking van de bouwverordening wordt geconcludeerd, dient een drieledige toets te worden uitgevoerd:

- a. bevat het bestemmingsplan voorschriften met betrekking tot een onderwerp dat tevens in de bouwverordening wordt gereguleerd? Luidt het antwoord ontkennend, dan dient vervolgens de vraag te worden gesteld of,
- b. het bestemmingsplan aanvullende werking van de bouwverordening ten aanzien van het desbetreffende, niet in het bestemmingsplan gereguleerde, onderwerp expliciet uitsluit. Luidt ook het antwoord op deze vraag ontkennend, dan dient ten slotte te worden gezien of,
- c. de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het bestemmingsplan, in die zin dat aanvullende werking van de bouwverordening tot gevolg heeft dat de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, geheel of nagenoeg geheel teniet worden gedaan. Is dit het geval, dan dient aanvullende werking van de bouwverordening alsnog op grond van artikel 9, eerste lid van de Woningwet te worden afgewezen.

Wet ruimtelijke ordening

De Wro en de Invoeringswet Wro hebben gevolgen voor paragraaf 2.5. van de bouwverordening. In de algemene toelichting bij hoofdstuk 2 onder Wro is hierop ingegaan. In het bijzonder ten aanzien van artikel 2.5.30 (parkeren) wijzen wij op het uitstel van de inwerkingtreding van artikel 9.1.4, vijfde lid Invoeringswet Wro. Zoals uit de eerder vermelde toelichting blijkt, blijven dit artikel vooralsnog in de MBV bestaan.

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling

Deze bepaling dient om te voorkomen dat, indien in de bouwverordening dan wel in een bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Deze bepaling blijkt vooral in het buitengebied betekenis te hebben.

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

Het bepaalde onder b kan desgewenst variëren naar gelang van de zone waarin de weg is gelegen. Ook kan per zone een vaste maat worden genoemd. Indien in gebieden van de gemeente waarvoor

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

26

geen bestemmingsplan geldt, wegen zouden voorkomen van meer dan 30 meter breed zonder bestaande bebouwing, dan verdient het de voorkeur om het onder b bepaalde als volgt te redigeren: b langs een wegbreedte waarlangs geen bebouwing, als onder a bedoeld, aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

- bij een wegbreedte van ten minste 30 meter de lijn gelegen op een afstand van de halve wegbreedte, gemeten uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte die minder dan 30 meter, maar ten minste 10 meter bedraagt, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn

Hoewel het begrip 'rooilijn' algemeen gedefinieerd wordt als 'de lijn die - behoudens toegelaten afwijkingen - bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden', is - om misverstand te voorkomen - een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn opgenomen. Vergunningvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het bestemmingsplan, zie art. 3.25 Wro.

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

Door de verruiming van de categorie vergunningvrije bouwwerken kan in toenemende mate samenloop ontstaan tussen vergunningvrije en vergunningplichtige werken. In onderdeel a komt de keuze tot uitdrukking voor de 'totaal- benadering' zoals die ook uit de wetsgeschiedenis is af te leiden. Dit betekent dat een vergunningvrij bouwwerk niet vergunningvrij is als het onderdeel uitmaakt van een (meeromvattend) vergunningplichtige bouwplan. Deze 'totaal-benadering' houdt echter niet in dat de vergunning dan ook mag worden geweigerd louter op dat onderdeel dat op zichzelf beschouwd vergunningvrij zou zijn. In geval van samenloop gaat het zwaarste regime voor, maar zonder dat daarmee de essentie van vergunningvrij bouwen wordt aangetast (TK, 1999-2000, 26 734, nr. 6, p. 18). De redenering is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn. De voor dit artikel van belang zijnde beperking, die artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kent betreft een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Bij het aanbrengen van de daar bedoelde veranderingen mag er geen sprake zijn van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Elke vergroting van een bouwwerk, waardoor een bestaande afwijking van de rooilijnvoorschriften zou toenemen, blijft dus vergunningplichtig.

Zie de figuren 1 en 2 in de bijlage die bij deze Toelichting behoort. De bedoelde figuren illustreren dat in het algemeen als veranderingen, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, kunnen worden beschouwd:

- 1. uittreksels die lager aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,20 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen, waaronder pilasters en gevellijsten, plinten, enigszins uitstekende schoorsteenwanden en hemelwaterafvoeren;
- 2. uitsteeksels die hoger aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,50 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen zoals kroonlijsten, dakoverstekken, dakgoten, uithangbordjes en kleine luifels. Indien uitsteeksels aan gebouwen de voorgevelrooilijn verder overschrijden dan hiervoor onder 1 en 2 aangegeven, zal het bevoegd gezag dus in het algemeen overwegen daartegen repressief op te treden. Indien in een bestemmingsplan geen eigen regeling op het gebied van rooilijnen, toelaatbare bouwhoogte e.d. is opgenomen, maar ter zake de artikelen 2.5.1 t/m 2.5.30 van de bouwverordening van kracht zijn verklaard, dan verdient het aanbeveling om onderdeel a van artikel 2.5.7 aan te vullen met de tekst van de voorgaande punten 1 en 2 (minus de voorbeelden) onder tussenvoeging van de woorden ', te weten:'.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

27

Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn

Naast de afwijkingsmogelijkheden bedoeld in artikel 2.5.8 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid van afwijking voor het geval, dat er geen bestemmingsplan of beheerverordening in voorbereiding is en geen van de omstandigheden als genoemd in art. 3.3 Wabo aan de orde is.

Lid 1, ad b

Deze bepaling maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn als het gaat om het op eigen voorterrein plaatsen van beeldhouwwerk, vitrines e.d.

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg

Artikel 2.5.9 is afgestemd op artikel 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De vermelding van artikel 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in artikel 2.5.9 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 2, Bijlage II, Besluit omgevingsrecht uit te sluiten. Zie voor het bouwen over de weg overigens artikel 2.5.8.

Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken

Lid 4, onder a

Bij deze afwijking van het bouwverbod kan worden gedacht aan bijvoorbeeld complexen van bij elkaar behorende gebouwen, zoals kazernes, ziekenhuizen en gevangenissen vallen.

Lid 4, onder f

Hieronder vallen bij voorbeeld aangebouwde garages, terugliggende zolderverdiepingen e.d.

Lid 4, onder g

Deze afwijking van het bouwverbod is in het algemeen van toepassing voor gebouwen, die een ruim voorterrein vragen.

Artikel 2.5.11 Ligging van de achtergevelrooilijn

Zie de figuren 3 t/m 12, in de bij deze Toelichting behorende bijlage.

Lid 1, onder a

Deze bepaling kan voor langgerekte, taps toelopende bouwblokken tot achtergevelrooilijnen in het smalle deel van het bouwblok leiden die elkaar dicht naderen. Dit behoeft echter geen bezwaar te vormen, omdat artikel 2.5.21 de bouwhoogte dan evenredig beperkt.

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

Hoewel het begrip 'rooilijn' algemeen wordt gedefinieerd als 'de lijn die - behoudens toegelaten afwijkingen - bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden', is - om misverstand te voorkomen - een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn opgenomen.

Het geheel achter de achtergevelrooilijn bouwen moet overigens opgevat worden als een - verboden - overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Indien gebouwd wordt aan of bij een beschermd monument of in een van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn normaliter vergunningvrije bouwwerken bij wijze van uitzondering vergunningplichtig op grond van artikel 5, Bijlage II van het Bor. Zie tevens artikel 2.5.14, lid 1.

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn

Artikel 2.5.13 is afgestemd op bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De redenering is dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk vergunningvrij aangebracht kunnen worden artikel 2, Bijlage II van het Bor met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om vergunning, is

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

28

het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.

Zie tevens de twee laatste zinnen van de toelichting op artikel 2.5.7.

Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn

Naast de afwijkingsmogelijkheden in het onderhavige artikel 2.5.14 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid tot afwijking in zeer speciale gevallen.

Artikel 2.5.14 is afgestemd op artikel 2, Bijlage II van het Bor. De vermelding hiervan is vooral van belang om het misverstand dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken die vergunningvrij zijn, uit te sluiten.

Wanneer ingevolge de bepalingen van dit artikel wordt afgeweken van het verbod de achtergevelrooilijn te overschrijden, dient artikel 2.5.2 in acht te worden genomen, mede in het belang van omwonenden. Voorts ware er aandacht aan te besteden, of een bouwwerk voor de brandweer bereikbaar moet blijven.

Ad a en g

Voor deze bedrijven kan tot op zekere hoogte tegemoet worden gekomen aan op bedrijfstechnische gronden gebaseerde verlangens. Met de onder g bedoelde bouwstrook (of bouwblok), geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend, wordt niet beoogd een bouwstrook (of bouwblok) met winkelbebouwing.

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen

Het erf, bedoeld in dit voorschrift, mag niet worden verward met de 'buitenruimte' in de zin van het Bouwbesluit.

Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het ruimschoots voldoen aan het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrans en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.

Het vrijelijk ramen in de achtergevel kunnen aanbrengen is tevens het motief voor het bepaalde in het eerste lid, onder b. Het (gedeeltelijk) samenvallen van de achtergevel met de erfgrans vormt hiervoor immers een beletsel.

Lid 3 b, onder 1

Deze afwijkingsmogelijkheid is onder meer bedoeld voor patiooningen.

Lid 3 b, onder 2

Indien één van de in dit lid genoemde situaties zich voordoet en er dus open ruimte achter een gebouw is, zij het dat deze niet bij het gebouw behoort en het gebouw overigens over voldoende 'uitloop' beschikt, zou kunnen worden afgeweken van de voorgeschreven erfgruotte.

Lid 3 b, onder 3

Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een verbetering van de bestaande toestand zal een verkleining van het erf tot geringere oppervlakte dan volgens dit artikel is vereist slechts aanvaardbaar zijn ten behoeve van het opheffen van onbevredigende situaties in het gebouw waarvoor binnen het gebouw geen oplossing kan worden gevonden. In die gevallen zal een verbetering van het gebouw tegen een verslechtering van het erf moeten worden afgewogen. Hiertoe zal in het bijzonder aandacht moeten worden geschonken aan de functie van het erf als onderdeel van de vluchtweg bij brand en aan de bereikbaarheid van het pand door de brandweer.

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen

Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het voldoen aan het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrans en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

29

Lid 2, onder a en b

Wanneer wordt afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, moet onder meer rekening worden gehouden met de ligging in het gebouw van eventuele dienstwoningen. Bovendien dient onderscheid te worden gemaakt tussen de gevallen, waarin het gaat om een bouwblok of een bouwstrook waarin geen woningen voorkomen en een bouwblok waarin bij voorbeeld naast bedrijfsgebouwen ook woningen voorkomen. Indien de laatste omstandigheid zich voordoet zal minder ver worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, dan in het andere geval.

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken

Deze bepaling is bedoeld om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven. De bepaling kan zowel worden nageleefd door gebouwen tegen elkaar aan te plaatsen als door een tussenruimte van meer dan een meter breedte te realiseren. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien de smalle open ruimte voldoende voor onderhoud bereikbaar is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een opening in de zijgevel van het gebouw.

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen

Artikel 5:48 van het Burgerlijk Wetboek geeft iedere terreineigenaar het recht om zijn erf te omheinen. Uiteraard moet hij daarbij de eventuele beperkingen in de gemeentelijke voorschriften in acht nemen. Laatstgenoemde voorschriften spelen echter meestal slechts een bescheiden rol, want een erfafscheiding is in principe een vergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2, Bijlage II, Bor, althans indien de daarin vermelde beperkingen ten aanzien van onder meer de hoogtematen in acht worden genomen. Hogere erfafscheidingen vallen vanzelfsprekend onder de vergunningplicht en behoeven derhalve preventieve toetsing aan de voorschriften van het bestemmingsplan of het onderhavige artikel van de bouwverordening. Eventueel kan het bevoegd gezag op grond van het tweede lid van laatstgenoemd artikel de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het verbod als bedoeld in het eerste lid. Daarbij kan gedacht worden aan het bouwen van bijvoorbeeld een gevangenismuur of een hek ter omheining van een terrein dat geen erf, behorend bij een gebouw, is.

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen

Het eerste lid strekt tot bescherming van het vergunningplichtige bouwwerk en de veiligheid van de bewoners of gebruikers daarvan. Het tweede lid ziet meer op de openbare veiligheid. De ondergrondse hoofdtransportleiding kan zowel dienen voor elektriciteit als voor aardgas, olie, chemische producten e.d.

Omdat het wenselijk is om van geval tot geval te kunnen bepalen in hoeverre het bouwen nabij hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen toelaatbaar is en zo ja, onder welke voorwaarden, is het artikel geredigeerd als een verbod, waarvan eventueel kan worden afgeweken. Redenen om af te wijken zullen in het algemeen zijn gericht zowel op de veiligheid van de gebruikers van het bouwwerk als op het voorkomen van storingen in de goede werking van de lijnen en leidingen ten gevolge van de bouw en de aanwezigheid van het bouwwerk.

Indien het onderhavige artikel moet worden toegepast, verdient het aanbeveling om overleg te plegen met de beheerder van de hoogspanningslijn of de hoofdtransportleiding.

Langs privaatrechtelijke weg heeft menige eigenaar / beheerder een recht van opstal gevestigd, als bedoeld in artikel 5, lid 3, sub b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Meestal betreft dit een gebied van 2 x 30 meter, dus een strook van 60 meter, waar niet mag worden gebouwd, met uitzondering van bepaalde bouwwerken zoals installaties e.d.

Indien in het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft een dergelijk recht van opstal is gevestigd - zie hiervoor het kadaster - dan geldt de daarin vastgelegde afstand en heeft een geringere afstand in een bestemmingsplan geen betekenis.

In veel bestemmingsplannen zijn voor uiteenlopende doeleinden zones vastgelegd, die elkaar (deels) kunnen overlappen.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

30

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De besluiten gaan voor op de gemeentelijke bouwverordening.

Het Bevb regelt onder andere dat de gemeenteraad er zorg voor draagt dat binnen vijf jaar na de datum van inwerkingtreding van het Bevb een bestemmingsplan in overeenstemming is met dit besluit.

Wanneer de betreffende buisleidingen correct in bestemmingsplannen zijn opgenomen, vervalt de werking van deze stedenbouwkundige bepaling uit de bouwverordening. Voor niet in een bestemmingsplan geregelde leidingen, blijft deze bepaling uiteraard onverkort van kracht. Dit vloeit voort uit artikel 9 Woningwet. Zie hierover de algemene toelichting bij paragraaf 5.

Zie voor meer informatie over het Bevb, Revb en Bevi:

www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/veiligheid/buisleidingen

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

Alternatief 1 (hiervoor is gekozen)

Dit en de volgende artikelen bevatten een samenhangend stelsel van voorschriften voor de maximumhoogten van bouwwerken in relatie tot de afstanden tot tegenoverliggende bouwwerken. Voor de duidelijkheid is aangegeven, dat het stelsel alleen voor vergunningplichtige bouwwerken is bedoeld.

Het stelsel is niet alleen gericht op stedenbouwkundige ordening, maar ook op voldoende toetredingsmogelijkheden voor licht en lucht. Gezien de vaste fysieke gegevens op het gebied van met name de daglichttoetreding is dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de maximumhoogten in de voor- en in de achtergevelrooilijn.

Tevens wordt in het voorschriftenstelsel de onderste meter boven straatpeil van eventuele raampoppervlakten bij de bepaling van aanvaardbare belemmeringhoeken voor de daglichttoetreding buiten beschouwing gelaten, omdat de desbetreffende glasgedeelten praktisch geen lichtopbrengst leveren en zich grotendeels beneden de gebruikelijke vensterbankhoogte bevinden. (De belemmeringhoek in een stedenbouwkundig (straat)profiel is te definiëren als de hoek tussen de onderste glaslijn van het beschouwde gebouw en de bovenkant van de tegenoverliggende bebouwing.)

Met het oog op de in het algemeen wenselijke stedenbouwkundige ordening is wel gedifferentieerd naar bebouwingsdichtheden voor enerzijds de bebouwde kom (belemmeringhoek: maximaal 45 graden) en anderzijds daarbuiten (belemmeringhoek: maximaal 37 graden). Zie de figuren 12, 13 en 14 in de bij deze Toelichting behorende bijlage.

Een voorgevelrooilijn kan ontbreken op de plaatsen, waar bij voorbeeld een vaart, een gracht, een park of een plantsoen langs de weg ligt. Veelal zal een tegenoverliggende rooilijn dan te ver weg liggen om een beperkende invloed op de maximumhoogte van het bouwwerk te hebben. Langs een smalle gracht is dit echter niet ondenkbaar (zie figuur 15). Een plaatselijke onderbreking van een voorgevelrooilijn komt bij voorbeeld voor bij de uitmonding van een dwarsweg (dwarsstraat) (zie figuur 16).

Alternatief 2

Dit en de volgende artikelen bevatten een samenhangend stelsel van voorschriften voor de maximumhoogten van bouwwerken in relatie tot de afstanden tot tegenoverliggende bouwwerken. Voor de duidelijkheid is aangegeven, dat het stelsel alleen voor vergunningplichtige bouwwerken is bedoeld.

Het stelsel is niet alleen gericht op stedenbouwkundige ordening, maar ook op voldoende toetredingsmogelijkheden voor licht en lucht. Gezien de vaste fysieke gegevens op het gebied van met name de daglichttoetreding is dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de maximumhoogten in de voor- en in de achtergevelrooilijn. Tevens wordt in het voorschriftenstelsel

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

31

de onderste meter boven straatpeil van eventuele raamoppervlakten bij de bepaling van aanvaardbare belemmeringhoeken voor de daglichttoetreding buiten beschouwing gelaten, omdat de desbetreffende glasgedeelten praktisch geen lichtopbrengst leveren en zich grotendeels beneden de gebruikelijke vensterbankhoogte bevinden. (De belemmeringhoek in een stedenbouwkundig (straat)profiel is te definiëren als de hoek tussen de onderste glaslijn van het beschouwde gebouw en de bovenkant van de tegenoverliggende bebouwing.)

Met het oog op de in het algemeen wenselijke stedenbouwkundige ordening is wel gedifferentieerd naar bebouwingsdichtheden voor enerzijds de bebouwde kom (belemmeringhoek: maximaal 45 graden) en anderzijds daarbuiten (belemmeringhoek: maximaal 37 graden). Zie de figuren 12, 13 en 14 in de bij deze Toelichting behorende bijlage.

Ten behoeve van een - soms gewenste - aanvullende werking van de onderhavige bouwverordening voorschriften ten opzichte van vooral globale bestemmingsplannen zonder uitwerkingsverplichting is in een verdere differentiatie voor de bebouwde kom voorzien, zodat bijvoorbeeld verschil kan worden gemaakt tussen grootstedelijke binnenstadsgebieden (belemmeringshoek: 60 graden) en de overige delen van de bebouwde kom. Zie figuur 14.

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

Zie ook de toelichting op artikel 2.5.20.

Alternatief 1 (hiervoor is gekozen)

Lid 2

De wijze van vaststelling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn in een bouwblok, waarin de achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, is in figuur 17 nader toegelicht, waarbij a, a1 enz. de voor de bouwhoogte in rekening te brengen afstand van de achtergevelrooilijnen is. Het komt voor dat bij tussen twee wegen gelegen terreinen, die te ondiep zijn voor twee tegenover elkaar gelegen bouwstroken, de tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt.

De langs de andere weg liggende voorgevelrooilijn treedt dan in de plaats van de ontbrekende tegenovergelegen achtergevelrooilijn (zie figuur 18).

Lid 4

Bij achterterreinen die - door de ligging in geaccidenteerd gebied of anderszins - niet op straatpeil liggen, leidt bepaling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn op de in het eerste t/m derde lid voorgeschreven wijze niet tot de juiste hoogte-diepteverhouding van het binnenterrein van gesloten bouwblokken. Dit mede in verband met het feit dat krachtens het bepaalde in artikel 2.5.26 bij het bouwen aan een weg ten opzichte van het straatpeil moet worden gemeten. Ter ondervanging van het genoemde bezwaar is het onderhavige vierde lid opgenomen.

Alternatief 2

Lid 2

De wijze van vaststelling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn in een bouwblok, waarin de achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, is in figuur 17 nader toegelicht, waarbij a, a1 enz. de voor de bouwhoogte in rekening te brengen afstand van de achtergevelrooilijnen is. Het komt voor, dat bij tussen twee wegen gelegen terreinen, die te ondiep zijn voor twee tegenover elkaar gelegen bouwstroken, de tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt.

De langs de andere weg liggende voorgevelrooilijn treedt dan in de plaats van de ontbrekende tegenovergelegen achtergevelrooilijn (zie figuur 18).

Lid 4

Bij achterterreinen die - door de ligging in geaccidenteerd gebied of anderszins - niet op straatpeil liggen, leidt bepaling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn op de in het eerste t/m derde lid voorgeschreven wijze niet tot de juiste hoogte-diepteverhouding van het binnenterrein van gesloten bouwblokken. Dit mede in verband met het feit dat krachtens het

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

32

bepaalde in artikel 2.5.26 bij het bouwen aan een weg ten opzichte van het straatpeil moet worden gemeten. Ter ondervanging van het genoemde bezwaar is het onderhavige vierde lid opgenomen.

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover achtergevelrooilijn

Zie figuur 19.

Lid 2

Indien uit het bepaalde in het eerste lid voor een zijgevel tegenover een achtergevelrooilijn een lagere hoogte volgt dan voor de - op die zijgevel aansluitende - voorgevel toelaatbaar is dan kan het in overigens verlichtingstechnisch gunstige omstandigheden verantwoord zijn om af te wijken van de in het eerste lid bepaalde maximale hoogte voor het laten optrekken van de zijgevel tot de hoogte van de voorgevel.

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

Alternatief 1 (hiervoor is gekozen)

Lid 2

De hier genoemde hoek van 56 graden correspondeert met de hoogte-diepteverhouding uit het eerste lid van artikel 2.5.22.

Alternatief 2

Lid 2

De hier genoemde hoek van 56 graden correspondeert met de hoogte-diepteverhouding uit het eerste lid van artikel 2.5.22.

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

Alternatief 1 (hiervoor is gekozen)

De maximumbouwhoogte van 15 meter komt - bij een in de woningbouw gebruikelijke verdiepingshoogte - overeen met 5 à 5,5 bouwlaag.

Alternatief 2

De maximumbouwhoogte van 26 meter correspondeert met de belemmeringhoek van 60 graden, genoemd in artikel 2.5.23, en de hoogte-diepteverhouding van 1,7, genoemd in de artikelen 2.5.20 en 2.5.21.

Bovendien komt de maximumbouwhoogte van 26 meter - bij een in de woningbouw gebruikelijke verdiepingshoogte - overeen met 9 à 9,5 bouwlaag. De maximumbouwhoogte van 15 meter komt - eveneens bij een in de woningbouw gebruikelijke verdiepingshoogte - overeen met 5 à 5,5 bouwlaag. Indien wordt gebouwd op, bij of aan een beschermd monument of een van rijkswege beschermd stad- en dorpsgezicht, zijn normaliter vergunningvrije bouwwerken bij wijze van uitzondering wel vergunningplichtig op grond van artikel 5, Bijlage II van het Bor. Zie tevens artikel 2.5.28, sub 1.

Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen

Het onderhavige artikel wordt vooral gehanteerd voor bouwwerken op binnenterreinen van gesloten bouwblokken.

Een zadeldak is een dak, bestaande uit twee schuine vlakken die elkaar in het hoogste punt snijden, de zgn. nok, en vandaar beide naar beneden lopen tot hun goot.

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

Zie artikel 1.1 voor de definitie van 'straatpeil'.

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Ad a

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

33

De strekking van dit voorschrift is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de toegelaten hoogte. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning om te bouwen is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.

Ad b

Deze niet-vantoepassingverklaring geldt uiteraard, mits de te vernieuwen of te veranderen delen niet worden verhoogd. Dit zou namelijk de vergroting van een bouwwerk betreffen. Voor de vergroting van een bouwwerk zijn de artikelen 2.5.20 t/m 2.5.24 onverkort van toepassing, tenzij wordt afgeweken ingevolge artikel 2.5.28, onder e.

Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte

De vermelding van artikel 3, onderdeel 7 en artikel 2, onderdelen 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uit te sluiten.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden uit dit lid dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het bepaalde in de artikel 2.5.2. Daarbij kunnen ook welstandsoverwegingen worden betrokken.

Ad e, onder 1

Afgeweken zou kunnen worden wanneer het een gebouw betreft, dat aansluit bij bestaande bebouwing, die onder vigeur van vroegere voorschriften hoger is dan thans is toegelaten. Door de afwijking van de toegestane bouwhoogte kan dan een gaaf straatbeeld worden verkregen.

Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid

Artikel 2.5.29 MBV is, in relatie met de overige stedenbouwkundige afwijkingen uit dit hoofdstuk, te vergelijken met de relatie tussen enerzijds de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking en anderzijds de afwijkingsregels die zijn gelegen buiten het bestemmingsplan. Paragraaf 2.5 MBV is te beschouwen als een bestemmingsplan vervangende regeling met derhalve ook de behoefte aan regels inzake afwijking wanneer nieuw ruimtelijk beleid wordt voorbereid. Bedoeld is een net zo eenvoudige afwijkingsregeling voor bouwen en gebruiken te hebben voor de verplichtingen uit de stedenbouwkundige eisen van de bouwverordening als van die uit een bestemmingsplan.

Sub a.

Wellicht ten overvloede is hier nogmaals vermeld dat deze bepaling alleen van toepassing is indien er geen bestemmingsplan, beheersverordening of projectbesluit van kracht is. Aangezien er dan geen strijd kan zijn met een bestemmingsplan, vloeit uit art. 3.10 Wabo dat de reguliere procedure van 3.9 Wabo van toepassing is.

Sub b. aanhoudingsvoorwaarden uit art. 3.3 Wabo

De aanvraag om een omgevingsvergunning moet in een aantal gevallen worden aangehouden. In art. 3.3 Wabo wordt bepaald wanneer daarvan sprake is. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er geen reden is de aanvraag te weigeren, maar er voor de dag van aanvraag een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd of een voorbereidingsbesluit in werking is getreden. In een dergelijke situatie vervallen de stedenbouwkundige bepalingen uit de MBV, waaronder deze.

Sub c. Welk toekomstig ruimtelijk beleid is zool relevant?

Voor een afwijking als bedoeld in dit artikel geldt zoals voor alle besluiten de eis van een voldoende motivering (art. 3:46 Awb). Deze motivering zal in het onderhavige geval in ieder geval betrekking moeten hebben op toekomstig planologisch beleid. Daarom is hier expliciet de eis opgenomen dat

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

34

het bouwplan waar wordt afgeweken van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte 'in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd ruimtelijk beleid'. 'Vastgesteld en bekendgemaakt ruimtelijk beleid' is een mogelijkheid om de afwijking te onderbouwen. Denk bijvoorbeeld aan een structuurplan, structuurvisie of -nota, beleidsnota, beleidsregels (een nota dakkapellen, bijgebouwen e.d.) en een sectorale nota. Zoals uit het gestelde bij sub b. blijkt, vallen hieronder niet de situaties zoals vermeld in art. 3.3 Wabo, zoals bijvoorbeeld een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan. Ook een vastgesteld voorbereidingsbesluit voor bijvoorbeeld een bouwlocatie kan daarom geen basis vormen.

Sub d.

De activiteit mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt aangesloten bij de terminologie dit wordt gebruikt en de betekenis die daaraan wordt toegekend in de Wabo. Bij dat begrip wordt rekening gehouden met milieu, cultuurhistorische, ecologische en natuurlijke en landschappelijke waarden.

Voor wat betreft de milieuwaarden zijn de afstanden ten opzichte van hinderveroorzakende activiteiten dan van groot belang. De relevante afstanden treft u aan in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Sub e.

In het kader van een goede motivering wordt hier gevraagd om een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook hier is aangesloten bij de terminologie uit de Wabo.

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) behoort het onderwerp parkeren te worden geregeld in de (nieuwe) bestemmingsplannen. Als uitwerking hiervan is in artikel 8.17 van de Invoeringswet Wro bepaald dat artikel 8, vijfde lid van de Woningwet vervalt.

In verband met wetstechnische problemen is besloten dit deel van de Invoeringswet Wro vooralsnog niet in werking te doen treden. Een nieuwe datum van inwerkingtreding is niet bepaald. Dit betekent dat onder meer het 'parkeerartikel' uit de bouwverordening blijft bestaan, ook indien op grond van de nieuwe Wro een bestemmingsplan wordt vastgesteld, waarin niet is voorzien in een regeling over het parkeren.

Alternatief 1

Lid 1

Het eerste lid kan de gemeenteraad vaststellen voor die delen van de bebouwde kom die kunnen worden aangeduid als zogenaamde best ontsloten locatie(s).

Lid 2

Het onderhavige voorschrift behelst het zogenaamde ingroeimodel. Hieronder wordt verstaan het openhouden van de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige verbeteringen in de bereikbaarheid per openbaar vervoer, namelijk doordat de gemeente op het moment van realisatie van de bedoelde verbetering kan overgaan tot de verwijdering van de aanvullende parkeerplaatsen op de openbare weg (of op ander gemeentelijk terrein) nabij het betrokken gebouw.

Lid 3

Het is niet alleen zeer moeilijk - bij de toepassing van het eerste lid - aan te geven, wat in algemene zin het maximumaantal parkeerplaatsen op het terrein van een te bouwen (of een te verbouwen) pand dient te zijn, maar ook - bij de toepassing van het onderhavige lid - wat in algemene zin een niet te overvloedig minimumaantal parkeerplaatsen dient te zijn. De daarom ook in dit geval per omgevingsvergunning voor het bouwen te bepalen normstelling hangt weer af van onder meer de grootte van het gebouw, de ligging in de gemeente, het te verwachten aantal bezoekers, c.q. bewoners of gebruikers, de eventuele aanwezigheid van openbaar vervoer en de frequentie daarvan, het tijdstip waarop de bezoekers gewoonlijk komen, en de mogelijke uitwisselbaarheid van

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

35

parkeerplaatsen. Tevens is aansluiting wenselijk op het voorgestane verkeers- en vervoersbeleid, zoals dat is neergelegd in het lokale verkeer- en vervoerplan.

Voor kencijfers betreffende in het algemeen aanbevelenswaardige minimum aantallen parkeerplaatsen, uitgesplitst naar het soort voertuig en de bestemming van het gebouw, zie de uitgave Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004: geactualiseerd 25 juli 2008. Verkrijgbaar op CD-rom.), paragraaf 6.3, verkrijgbaar bij de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318-69 53 00 of www.crow.nl). Overigens kan een verantwoorde parkeernorm alleen per te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen worden bepaald.

Aan de hand van de hiervoor genoemde publicaties kan, zoals gezegd, per te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen een verantwoorde parkeernorm worden bepaald. Bij de toepassing van het onderhavige lid is - op grond van praktisch-bouwkundige overwegingen - enige flexibiliteit in elke vastgestelde parkeernorm onontbeerlijk. Dus verdient het aanbeveling om in een concrete omgevingsvergunning voor het bouwen bij voorbeeld een afwijking naar boven van 10% als toelaatbaar te vermelden op locaties die per openbaar vervoer bereikbaar zijn, en van 50% op locaties die dat niet zijn.

Lid 4

Dit lid geeft maatvoorschriften voor parkeervakken, omdat deze voorschriften niet kunnen worden gemist bij het afdwingen van een correcte naleving van de leden 1, 2 en 3. De verplichting in die leden om een bepaald aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (of onder eigen dak) aan te brengen zou immers gedeeltelijk kunnen worden ontrokken door alleen parkeervakken met afmetingen voor het kleinste type personenauto, respectievelijk het grootste type vrachtauto te maken. Ook het Bouwbesluit 1992 sprak in het - niet in werking getreden - artikel 218, lid 1, over 'parkeerplaatsen van voldoende afmetingen'. Het Bouwbesluit 2003 laat regeling van het onderhavige onderwerp geheel over aan bestemmingsplan en/of bouwverordening. Een bijkomende reden voor het opnemen van maatvoorschriften voor parkeervakken is de wenselijkheid om de afwijkende maatvoering vast te leggen van parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers en stoklopers.

Lid 5

De onderhavige bepaling kan ertoe leiden dat een nieuw winkelcentrum wordt voorzien van een zgn. expeditiehof, respectievelijk een nieuw fabrieksgebouw van een laad- en losperron (met een op het fabrieksterrein gelegen, bijbehorende opstelstrook voor vrachtauto's).

Lid 6

Ad a

De mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de eis in het eerste en in het tweede lid om een beperkte parkeergelegenheid op eigen terrein (of onder eigen dak) te maken is onder meer bedoeld voor het geval dat in de nabijheid een gemeenschappelijke of openbare parkeergarage aanwezig is. De mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de eis in het derde lid om een parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein (of onder eigen dak) te maken is onder meer bedoeld voor omgevingsvergunningsplichtige verbouwingen van winkels e.d. in binnensteden. In dat geval kan eventueel onder financiële voorwaarden vergunning worden verleend.

Aan de bouwvergunning mocht geen financiële voorwaarde worden verbonden. Aan een daarmee samenhangende planologische ontheffing wel. Dit laatste gold voor onder meer het bekende artikel 19 WRO en ook voor de ontheffing bedoeld in art. 2.5.30 MBV.

Er mag van worden uitgegaan dat dit aspect niet anders is nu de ontheffingen en eventuele financiële voorwaarden worden gesteld in de omgevingsvergunning. De op grond van artikel 2.5.30 gevormde jurisprudentie onder de oude wetgeving betreft kort samengevat:

1. Een richtinggevende uitspraak waarbij het vragen van geld voor een parkeerfonds aan de orde was geweest, betreft: BR 1999/223 ABRS 4 augustus 1998

Parkeergelegenheid Schagen

Vraag of aan het verlenen van vrijstelling van de eis dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien een financiële voorwaarde mag worden verbonden. Art. 2.5.30 Bouwverordening:

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

36

De rechtbank heeft terecht overwogen dat in het algemeen moet worden aangenomen dat een bestuursorgaan in beginsel rechtens de mogelijkheid heeft om door middel van het verbinden van een financiële voorwaarde aan een vrijstelling, tot betaling van een tegemoetkoming of een compensatie te verplichten. Aan deze mogelijkheid zijn beperkingen verbonden, aldus dat door voldoening aan de voorwaarde een rechtstreekse bijdrage wordt geleverd aan de doelstelling van de wettelijke bepaling waarop de vergunning of vrijstelling berust en voorts dat de verlening van de vergunning of vrijstelling in het algemeen belang tot het heffen van een geldbedrag noopt. Bovendien moet blijken dat niet een andere uit hoofde van rechtsbescherming meer aanvaardbare mogelijkheid aanwezig is om een tegemoetkoming of compensatie te verlangen. In dit verband wordt verwezen naar de uitspraak van 30 augustus 1985, BR 1985, p. 911.

Opmerking: Deze uitspraak vormt de basis voor het stellen van een financiële voorwaarde bij de voormalige ontheffing van de parkeernorm op grond van art. 2.5.30 MBV.

Een belangrijk onderdeel uit deze uitspraak is: De financiële voorwaarde is toegestaan onder enkele voorwaarden:

de voorwaarde dient een rechtstreekse bijdrage te leveren aan de doelstelling van de wettelijke bepaling waarop de vergunning berust;

de vergunning moet in het algemeen belang nopen tot het opleggen van een geldbedrag;

de stellige noodzaak om een financiële voorwaarde op te leggen, moet ook hieruit blijken dat niet een andere, uit hoofde van rechtsbescherming meer aanvaardbare mogelijkheid aanwezig is om een tegemoetkoming of compensatie te verlangen.

Een noodzaak om in het algemeen belang een bedrag te vragen voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid is tegenwoordig al snel aanwezig, de parkeerproblematiek is zo groot dat zonder het treffen van voorzieningen de omgeving overlast / parkeerhinder zal ondervinden.

2. In de recente uitspraak ABRS 28 januari 2009, LJN BH1125, te vinden op www.rechtspraak.nl, over de financiële voorwaarde bij de ontheffing van de parkeernorm, wordt een directere relatie tussen het geld en de te realiseren voorziening geëist. Citaat uit deze uitspraak:

'dient voldoende aannemelijk te zijn dat de financiële bijdrage die door [vergunninghoudster] is voldaan, aangewend zal worden om te voorzien in de desbetreffende parkeerbehoefte ten gevolge van het bouwplan.(..) Ter zitting van de Afdeling heeft het college uiteengezet dat met centrumgebied is bedoeld een gebied in een straal van 600 m rond het bouwplan. Hiermee staat niet vast dat de door [vergunninghoudster] betaalde bijdrage daadwerkelijk zal worden aangewend om te voorzien in het tekort aan parkeerplaatsen waarop de ontheffing betrekking heeft. Dat de rechtbank heeft overwogen dat een afstand van 600 m acceptabel is voor het parkeren van bezoekers, kan (;) niet afdoen aan haar oordeel dat ten aanzien van de vijf parkeerplaatsen niet aannemelijk is dat de financiële bijdrage zal worden aangewend om te voorzien in de behoefte daaraan. De rechtbank is terecht tot dat oordeel gekomen en heeft derhalve evenzeer terecht overwogen dat de ontheffing in strijd met artikel 2.5.30, zesde lid, aanhef en onder a, van de bouwverordening is verleend.

*ontheffing krachtens artikel 2.5.30, zesde lid, aanhef en onder a, van de bouwverordening voor de vijf parkeerplaatsen heeft miskend dat niet is voldaan aan het in die bepaling gestelde vereiste dat verlening van ontheffing slechts mogelijk is indien op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Het college heeft zich in het besluit van ten aanzien van twee van de vijf parkeerplaatsen op het standpunt gesteld dat de parkeerbijdrage concreet zal worden aangewend voor de uitvoering van het herinrichtingsplan van de openbare ruimte aan de Wellezijde en dat die parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op of nabij de aanvankelijk geplande inritten voor de vervallen inbandige parkeervoorzieningen. Het college heeft aldus ten aanzien van die twee parkeerplaatsen voldoende aannemelijk gemaakt dat de financiële bijdrage die door [vergunninghoudster] is voldaan ter verkrijging van de ontheffing als bedoeld in artikel 2.5.30, zesde lid, aanhef onder a, aangewend zal worden om te voorzien in de desbetreffende parkeerbehoefte ten gevolge van het bouwplan. In zoverre is voldaan aan het in het slot van voormeld artikelonderdeel gestelde vereiste.

Het college heeft ten aanzien van de resterende drie parkeerplaatsen geen inzicht verschaft in de wijze waarop daarin zal worden voorzien, zodat het betoog van [wederpartijen] in zoverre slaagt.'

Ad b

De mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning door gebruik van de afwijkmogelijkheid, vermeld onder het tweede aandachtsstreepje van punt b, is bedoeld voor onder meer winkels, schouwburgen, de loketfunctie van raadhuizen, sportstadions en bibliotheken.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

37

Niet hoeft te worden afgeweken, indien in de nabijheid voldoende parkeergelegenheid is op de openbare weg, op een blijvend openbaar parkeerterrein of in een blijvend openbare parkeergarage.

Alternatief 2 (hiervoor is gekozen)

Lid 1

Het is zeer moeilijk aan te geven, wat in algemene zin een niet te overvloedig minimumaantal parkeerplaatsen dient te zijn. De daarom per omgevingsvergunning voor het bouwen te bepalen normstelling hangt af van onder meer de grootte van het gebouw, de ligging in de gemeente, het te verwachten aantal bezoekers, c.q. bewoners of gebruikers, de eventuele aanwezigheid van openbaar vervoer en de frequentie daarvan, het tijdstip waarop de bezoekers gewoonlijk komen, en de mogelijke uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. Tevens is aansluiting wenselijk op het voorgestane verkeers- en vervoersbeleid, zoals dat is neergelegd het lokale verkeer- en vervoerplan. Voor kencijfers betreffende in het algemeen aanbevelenswaardige minimum aantallen parkeerplaatsen, uitgesplitst naar het soort voertuig en de bestemming van het gebouw, zie de uitgave Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004), paragraaf 6.3, verkrijgbaar bij de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318-69 53 00 of www.crow.nl). Overigens kan een verantwoorde parkeernorm alleen per te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen worden bepaald.

Aan de hand van de hiervoor genoemde publicaties kan, zoals gezegd, per te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen een verantwoorde parkeernorm worden bepaald. Bij de toepassing van het onderhavige lid is - op grond van praktisch-bouwkundige overwegingen - enige flexibiliteit in elke vastgestelde parkeernorm onontbeerlijk. Dus verdient het aanbeveling om in een concrete omgevingsvergunning voor het bouwen bij voorbeeld een afwijking naar boven van 10% als toelaatbaar te vermelden op locaties die per openbaar vervoer bereikbaar zijn, en van 50% op locaties die dat niet zijn.

Lid 2

Dit lid geeft maatvoorschriften voor parkeervakken, omdat deze voorschriften niet kunnen worden gemist bij het afdwingen van een correcte naleving van lid 1. De verplichting in lid 1 om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te brengen zou immers gedeeltelijk kunnen worden ontdoken door alleen parkeervakken met afmetingen voor het kleinste type personenauto te maken. Ook het Bouwbesluit 1992 sprak in het - niet in werking getreden - artikel 218, lid 1, over 'parkeerplaatsen van voldoende afmetingen'. Het Bouwbesluit 2003 laat regeling van het onderhavige onderwerp geheel over aan bestemmingsplan en/of bouwverordening. Een bijkomende reden voor het opnemen van maatvoorschriften voor parkeervakken is de wenselijkheid om de afwijkende maatvoering vast te leggen van parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers en stoklopers.

Lid 3

De onderhavige bepaling kan ertoe leiden dat een nieuw winkelcentrum wordt voorzien van een zgn. expeditiehof, respectievelijk een nieuw fabrieksgebouw van een laad- en losperron (met een op het fabrieksterrein gelegen, bijbehorende opstelstrook voor vrachtauto's).

Lid 4, ad a

De mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van de eis in het eerste lid om een parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein of onder eigen dak te maken is onder meer bedoeld voor omgevingsvergunningplichtige verbouwingen van winkels e.d. in binnensteden. Eventueel kunnen daarbij financiële voorwaarden worden gesteld.

Hoofdstuk 7 Overige gebruiksbepalingen

Paragraaf 7.3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

Artikel 7.3.1 Bepaling aantal personen nachtverblijf

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

38

Artikel 2.2, eerste lid van het Bor geeft de raad de mogelijkheid om van het in artikel 2.11.1 eerste lid, onderdeel a, genoemde aantal personen af te wijken. De raad kan indien afwijking van dit artikel is gewenst, een nieuw artikel 7.3.1 Vergunningsplicht nachtverblijf in de bouwverordening vaststellen.

Hoofdstuk 9 Het welstandstoezicht

Algemeen

In hoofdstuk 9 van de MBV zijn zowel procedurele als inhoudelijke artikelen met betrekking tot het welstandstoezicht opgenomen. Op grond van artikel 8, zesde lid van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandsc commissie.

De werkwijze van de welstandsc commissie is in de MBV niet concreet uitgewerkt vanwege de diversiteit in lokale invulling. Gemeenten dienen nadrukkelijk zelf een keuze te maken ten aanzien van de werkwijze, ook indien een gemeente werkt met een provinciale welstandsc commissie. De gemeentelijke keuze dient ook door te klinken in de werkwijze van de provinciale welstandsc commissie. Daartoe dient de gemeente het initiatief te nemen en is het aan de provinciale welstandsc commissie om deze keuze te onderschrijven.

Het is noodzakelijk om een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie of een reglement van orde voor de lokale welstandsc commissie vast te stellen als bijlage bij deze verordening. Juridisch gezien behoeft een dergelijk reglement niet in de bouwverordening zelf te worden opgenomen, maar dient wel dezelfde procedure te worden doorlopen als de gemeentelijke bouwverordening.

Welstandscriteria en welstandsnota

Alleen als in een welstandsnota aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand kan het bevoegd gezag een vergunningplichtig bouwwerk beoordelen op aspecten van welstand en kan de welstandsc commissie hierover adviseren. Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Zonder nota met criteria is geen welstandstoezicht mogelijk.

De welstandsbeoordeling c.q. -advisering dient gebaseerd te worden op de in de nota opgenomen criteria. In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat deze criteria 'zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en dat de criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen'. Dit biedt mogelijkheden om de criteria per samenhangend deel van de gemeente uit te werken. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillen gebieden ten aanzien van de bestaande kwaliteiten en ten aanzien van de verwachte en/of beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, die vastliggen in een bestemmingsplan of specifieke beleidsdocumenten, bijvoorbeeld in het kader van landschapsverbetering, stedelijke vernieuwing of architectuurbeleid. De bestaande situatie en de beleidsdoelen voor de toekomst zullen in de meeste gevallen de basis vormen voor een passend welstandsbeleid. In het ene gebied is aanleiding om een behoudend beleid te voeren, in een ander gebied is juist verandering en vernieuwing aan de orde. In het ene gebied is nauwelijks sprake van ruimtelijke dynamiek en kan een terughoudend welstandsregime acceptabel zijn, in een ander gebied gaat juist alles op de schop en is een intensieve beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

De welstandsnota is derhalve een dynamisch document. Steeds als er nieuwe gebieden worden ontwikkeld, vormen de beleidsregels voor het betreffende gebied een toevoeging aan de nota, mits telkens opnieuw de vaststellingsprocedure wordt gevolgd.

Indien het bevoegd gezag de welstandscriteria in bijzondere gevallen buiten toepassing laat als bedoeld in artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid), dient dit wel per concreet geval deugdelijk door het bevoegd gezag te worden gemotiveerd.

Relatie bestemmingsplan en welstand

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

39

De jurisprudentie op basis van de Woningwet gaat uit van de voorrangregel uit artikel 9 Woningwet, inhoudende dat de welstandstoets zich dient te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Het welstandscriterium is in artikel 2.10 sub d (voorheen artikel 44 van de Woningwet) omschreven als zelfstandige toetsingsgrond voor bouwaanvragen. De voorrangregeling van artikel 9 was daardoor niet rechtstreeks van toepassing. De jurisprudentie heeft uit dit stelsel van de wet afgeleid dat die voorrang is blijven bestaan (ABRS 25 april 1995, BR 1995, 579, ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 en ABRS 18 februari 2000, Gst.2000, 7119).

In lijn met artikel 9 Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen geregeld in artikel 12, derde lid van de Woningwet. Daarin is tevens bepaald dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening boven de welstandseisen prevaleren. In artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is bovendien expliciet vastgelegd dat óók de welstandsc commissie deze voorrangregeling moet betrekking bij de advisering. Het bestemmingsplan is immers het wettelijk instrument waarmee, langs de in de Wet ruimtelijke ordening aangegeven en met bijzondere waarborgen omklede weg, aan gronden een bestemming is gegeven en de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven. Dit betekent dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren (vgl. ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 m.n. A.G.A. Nijmeijer). De kans dat die situatie zich voordoet is kleiner naarmate het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt de toegekende bestemming te realiseren.

Naar valt aan te nemen is de voorrangregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

Artikel 9.1 De advisering door de welstandsc commissie

Onder het regime van de Woningwet is inschakeling van een welstandsc commissie bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen verplicht indien een welstandsnota is vastgesteld en aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert, het bevoegd gezag beslist.

De gemeenteraad kan er voor kiezen om in plaats van een welstandsc commissie een stadsbouwmeester te benoemen. In dat geval dient de bouwverordening voorschriften te bevatten over de rol en de functie van de stadsbouwmeester.

De adviespraktijk varieert per gemeente. Er wordt gewerkt met lokale dan wel provinciale welstandsc commissies. De gemeenteraad kan er voor kiezen om voor de welstandsadviesing gebruik te maken van een provinciale welstandsorganisatie, die het resultaat is van een gemeenschappelijke regeling of een privaatrechtelijke samenwerkingsvorm. Indien gebruik wordt gemaakt van een provinciale welstandsorganisatie dient de gemeenteraad de leden van de welstandsc commissie eveneens nadrukkelijk te benoemen; zie toelichting bij artikel 9.2.

Alternatief

In dit alternatief wordt voor de welstandsadviesing gebruikgemaakt van de diensten van een provinciale welstandsorganisatie, die de rechtspersoon kan hebben van een gemeenschappelijke regeling, vereniging of stichting. Deze vereniging of stichting dient dan door de gemeenteraad als welstandsc commissie te worden aangewezen. De vereniging of stichting draagt uit haar midden personen voor aan b&w om door de gemeenteraad te worden benoemd. De welstandsc commissie adviseert over alle vergunningplichtige bouwwerken.

Alternatief 2

In dit alternatief is er sprake van een lokale welstandsc commissie, die adviseert over alle vergunningplichtige bouwwerken.

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandsc commissie

Onafhankelijkheid

Voor elk afzonderlijk lid van deze commissie geldt het onafhankelijkheidsvereiste. Daaraan wordt in elk geval voldaan indien de leden van de commissie niet ondergeschikt zijn aan het gemeentebestuur.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

40

Ook is het raadzaam bij de selectie van de leden van de welstandscommissie alert te zijn op mogelijk tegenstrijdige belangen. Deelneming van leden van het college van burgemeester en wethouders of van het bevoegd gezag dat besluiten neemt over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aan de welstandscommissie voor de eigen gemeente of voor de gemeente waarover het bevoegd gezag besluiten neemt, is in dit verband uitgesloten.

Deskundigen en burgers

In de welstandscommissie behoeven niet uitsluitend 'deskundigen' zitting te hebben. Deskundige leden zijn leden die zich door ervaring en opleiding kwalificeren om zitting te nemen in de welstandscommissie. Van deskundige commissieleden mag worden verwacht dat zij vanuit een eigen, actieve beroepspraktijk kunnen oordelen over plannen van collega's. Onder niet-deskundige leden worden vertegenwoordigers van de plaatselijke bevolking verstaan, geen architecten of anderszins beroepsmatig bij de kwaliteit van de gebouwde omgeving betrokken zijnde, die door het gemeentebestuur in de welstandscommissie kunnen worden benoemd. De gemeenteraad beslist over de benoeming van niet-deskundige leden. Er is geen wettelijke verplichting om niet-deskundige leden op te nemen in de welstandscommissie.

Er zijn meerder alternatieven denkbaar.

Alternatief 1

De welstandscommissie bestaat slechts uit deskundige leden. De secretaris is geen lid van de welstandscommissie.

Alternatief 2 (hiervoor is gekozen)

In de welstandscommissie hebben, naast deskundigen, ook 'geïnteresseerde burgers' zitting. Indien de welstandsadvisering is opgedragen aan een provinciale welstandsorganisatie is de keuze voor dit alternatief denkbaar, maar minder werkbaar dat uit elke gemeente aan die gemeente gebonden inwoners deelnemen.

De secretaris van de welstandscommissie is geen lid van de welstandscommissie.

Alternatief 3

De welstandscommissie bestaat slechts uit deskundige leden.

Een lid van de commissie is penvoerder van de commissie. Indien gebruik wordt gemaakt van een provinciale welstandsorganisatie is dit veelal de rayonarchitect.

Alternatief 4

In de welstandscommissie hebben, naast deskundigen, ook 'geïnteresseerde burgers' zitting. Indien de welstandsadvisering is opgedragen aan een provinciale welstandsorganisatie is het denkbaar, maar minder werkbaar dat uit elke gemeente aan die gemeente gebonden inwoners deelnemen.

Een lid van de commissie is penvoerder van de commissie. Indien een provinciale welstandsorganisatie is aangewezen als commissie, is dit veelal de rayonarchitect.

Alternatief 5

In plaats van een welstandscommissie biedt de Woningwet de mogelijkheid om een stadsbouwmeester te benoemen. Dit alternatief is niet uitgewerkt in de MBV.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

Jaarverslag welstandscommissie

Een jaarverslag is bij uitstek geschikt om te signaleren waar de welstandsnota als beleidskader onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en kan tevens dienen ter verantwoording waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. De jaarlijkse verslagverplichting van de welstandscommissie vloeit voort uit artikel 12b, derde lid van de Woningwet.

Het jaarverslag kan voor de gemeenteraad aanleiding zijn voor bijstelling van het gemeentelijk welstandsbeleid door aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota. Om die reden is het zinvol te streven naar het uitbrengen van het jaarverslag tijdig vóór de beleids- en begrotingscyclus in de

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

41

gemeente. Ervan uitgaande dat de gemeentelijke begroting doorgaans in september/oktober wordt behandeld, zou het 'verslagjaar' van de welstandscommissie kunnen lopen van juni tot juni.

Jaarverslag burgemeester en wethouders

Teneinde de politieke verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht te verstevigen en de betrokkenheid van de raad bij de welstandszorg te vergroten, is ook aan burgemeester en wethouders ingevolge artikel 12c van de Woningwet de verplichting opgelegd jaarverslagen omtrent de toepassing van het welstandsbeleid voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit jaarverslag zou ten minste aan de orde dienen te komen:

op welke wijze burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
in welke gevallen burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 13a van de Woningwet en na dat besluit tot uitvoering daarvan zijn overgegaan.

Voornoemd verslag kan tevens deel uitmaken van een algemeen jaarverslag over ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Samen met het jaarverslag van de welstandscommissie wordt hierdoor het gemeentelijk welstandstoezicht inzichtelijk gemaakt en het publieke debat bevorderd.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

De termijnen voor de behandeling van bouwplannen ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen staan in de Wabo. Deze termijnen zijn beduidend korter dan voorheen in de Woningwet. Hierdoor ontstaat voor de welstandsadvisering een korte periode. In dit artikel is de advisering binnen de Wabo-termijn vastgelegd in een voorschrift. Een verlenging van de adviestermijn is slechts mogelijk indien op grond van de Wabo de beslistermijn voor de vergunningverlening is verlengd.

De mogelijkheid van beoordeling van een zgn. schetsplan in een informele voorprocedure blijft mogelijk, omdat de termijnen pas aanvangen bij de ontvangst van verzoek om vergunning. Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, ten aanzien waarvan een discussie over alternatieven kan worden verwacht, is het raadzaam gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlenging van de beslistermijn.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

Openbaar vergaderen

Openbaar vergaderen is een fundamenteel beginsel van het openbaar bestuur, dat nu voor de welstandscommissie expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd in openbaarheid. Daarvan kan slechts worden afgeweken als de belanghebbende een beroep doet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, als er dusdanige aangelegenheden aan de orde zijn dat daarmee de aanvrager in zijn recht staat openbaarheid te weigeren.

Het verdient aanbeveling om niet alleen de agenda voor de welstandsvergadering bekend te maken, maar ook de stukken die betrekking hebben op de geagendeerde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage te leggen bij de agenda en daarvan melding te maken in de bekendmaking.

De openbaarheid van welstandsvergaderingen zal bijdragen aan de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het transparanter maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zal de openbaarheid van welstandsvergaderingen bijdragen aan het begrip voor en kennis over het welstandstoezicht van de zijde van de burger/bouwer.

Belanghebbenden

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

42

Met betrekking tot de openbaarheid van welstandsvergaderingen dient een onderscheid te worden gemaakt tussen openbaarheid voor enerzijds de aanvrager van de omgevingsvergunning en anderzijds andere belanghebbenden.

Uit artikel 4:7 Awb volgt de beperkte verplichting dat de mogelijkheid tot toelichting van het bouwplan ten overstaan van de welstandscommissie dient te worden geboden aan de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Desondanks is het inbouwen van een moment voor de aanvrager om zijn aanvraag toe te lichten zeer zinvol. Bij de aanwezigheid van de aanvrager kan - indien nodig - wellicht eerder tot alternatieve bouwoplossingen worden gekomen, waardoor de noodzaak om een hernieuwde adviesaanvraag te doen kan worden verkleind.

Spreekrecht

Indien er in het kader van de openbaarheid van vergadering spreekrecht wordt geboden aan anderen dan de aanvrager, is het zinvol de kring van spreekgerechtigden te beperken tot belanghebbenden (als bedoeld in artikel 1:2 Awb). Daarmee wordt voorkomen dat allerlei personen tijdens de vergadering van de welstandscommissie kunnen inspreken, terwijl die in een eventuele rechterlijke procedure tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen geen 'recht van spreken' hebben omdat zij geen belanghebbenden zijn.

De keuze voor spreekrecht is voorts van invloed op het tijdstip waarop de vergadering van de welstandscommissie wordt aangekondigd. Dat tijdstip moet dan zodanig worden gekozen dat eventuele sprekers voldoende tijd hebben om zich op de vergadering voor te bereiden. Wordt geen spreekrecht toegekend, dan kan de termijn korter zijn, aangezien in dat geval van enige voorbereiding door eventuele sprekers geen sprake is.

De verplichting tot openbaar vergaderen heeft betrekking op de vergaderingen waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. Het is niet verplicht voor informeel vooroverleg over een principeaanvraag of een schetsplan, dat meestal door een of meer daartoe gemandateerde leden van de commissie wordt uitgevoerd. De potentiële bouwer kan in het stadium van vooroverleg gebaat zijn met beslotenheid. Openbaarheid zou dan remmend op het vooroverleg kunnen werken, terwijl uit oogpunt van de korte bouwplanprocedure vooroverleg stimulerend verdient.

Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid welstandscommissie

Behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarbij onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie wordt gewerkt (art 9.7 MBV), vraagt voor de openbaarheid enige aandacht. In geval van veelvoorkomende omgevingsvergunningen voor het bouwen van kleine bouwwerken (als deze al niet vergunningvrij zijn) zal er geringe belangstelling zijn om de behandeling van bouwplannen bij te wonen. Het verdient in dat geval aanbeveling om per bouwplan slechts vijf minuten te agenderen, zodat aan de openbaarheid kan worden voldaan en er geen ongebruikte (vergader)tijd verloren hoeft te gaan.

Artikel 9.7 Afdoeing onder verantwoordelijkheid

In de praktijk kan, gelet op de korte beslistermijnen, behoefte bestaan aan het onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie afdoen van het welstandsadvies. De meest voorkomende vorm van het 'onder verantwoordelijkheid afdoen', komt neer op de afdoeing van een welstandsadvies bij plannen waarvan de mening van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders ook kiezen voor afdoeing onder verantwoordelijkheid met betrekking tot bepaalde categorieën bouwwerken. Negatief adviseren wordt in dit geval meestal uitgesloten.

Voordat de Wabo in werking trad, regelde artikel 48 Woningwet (oud) de aanvraag welstandsadvies van het college aan de welstandscommissie. Daarbij werd onderscheid gemaakt tussen de reguliere bouwvergunning en de lichte bouwvergunning. In het eerste geval was het vragen van welstandsadvies verplicht, in het tweede geval niet. (*Een aanvraag voor een lichte bouwvergunning *kunnen* zij voor advies aan de welstandscommissie (..) voorleggen).

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

43

Verder bood het Besluit bouwvergunningvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) de mogelijkheid om zgn. loket- of sneltoetscriteria vast te stellen.
De combinatie van deze mogelijkheden werd door veel gemeenten gebruikt om de beoordeling van aanvragen voor een licht- bouwvergunningplichtig bouwwerk over te laten aan een niet tot de welstandscommissie behorende ambtenaar.

Op 1-10-2010 zijn de Wabo en het Bor in werking getreden. Dit heeft gevolgen gehad voor deze werkwijze.

De welstandscommissie is de door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand (art. 1, onder n. Woningwet).

Op basis van artikel 2.10, lid 1 onder d Wabo moet de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen in beginsel worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft om strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals vermeld in de welstandsnota, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet.

Het college van burgemeester en wethouders is verplicht om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen ter advisering voor te leggen aan de welstandscommissie of de stadsbouwmeester (art. 2.26, lid 3 in samenhang met art. 6.2 Bor). Dit hoeft niet wanneer er voor het desbetreffende bouwwerk geen redelijke eisen van welstand gelden (omdat de gemeenteraad op basis van art. 12, lid 2 Woningwet heeft bepaald dat geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn) of bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd.

Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn artikel 48 Woningwet en het Bblb komen te vervallen. Onder de Wabo is een bouwwerk omgevingsvergunningplichtig of vergunningvrij; een tussencategorie bestaat niet meer. Dit betekent dat iedere aanvraag voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk door het college ter advisering aan de welstandscommissie moet worden voorgelegd.
Dit betekent ook dat het college geen ambtenaar (meer) kan mandateren om te toetsen aan zgn. loketcriteria.

De (model-)bouwverordening biedt in artikel 9.7 de mogelijkheid voor de welstandscommissie om de advisering over een aanvraag om welstandsadvies onder verantwoordelijkheid van de commissie over te laten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden van die commissie. Het aangewezen lid of de aangewezen leden kunnen alleen adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.

Geen mandatering

Hierbij is overigens geen sprake van mandatering in de zin van de Awb. Art. 10:1 Awb definieert mandaat immers als: de bevoegdheid om in naam van een bestuursorgaan besluiten te nemen. De welstandscommissie is geen bestuursorgaan. Bovendien neemt het geen besluiten (in de zin van de Awb) maar adviseert de commissie het college. Om misverstanden te voorkomen, passen wij art. 9.7 van de modelbouwverordening bij de eerstvolgende wijziging aan.

Samengevat:

Sinds de inwerkingtreding van de Wabo is "flitsen" alleen mogelijk als:
- voor het betreffende bouwplan geen welstandscriteria gelden of,
- het daartoe aangewezen lid van de welstandscommissie aanwezig is, en
- het oordeel van de welstandscommissie over het betreffende bouwplan als bekend mag worden verondersteld.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Lid 1

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

44

Het eerste lid van artikel 9.8 legt een algemeen bestuursrechtelijk uitgangspunt vast, namelijk het motiveringsbeginsel dat in artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is opgenomen. In de praktijk is het niet ongebruikelijk dat bij positieve welstandsadvisering een expliciete motivering achterwege blijft. Volgens vaste jurisprudentie verandert dit direct zodra bezwaar tegen de (voorheen) bouwvergunning wordt ingediend.

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

Indien de raad een gebied van de gemeente wenst uit te sluiten van welstandstoezicht, stelt de raad alternatief 3 of alternatief 4 van artikel 1.3 van de MBV vast. Het desbetreffende gebied is aangeduid op de kaartbijlage als bedoeld in dit artikel.

Hoofdstuk 10 Overige administratieve bepalingen

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften
Het onderhavige artikel heeft betrekking op de door het Nederlands Normalisatie-instituut (NNI) uitgegeven normen (NEN's), voornormen (NVN's) en praktijkrichtlijnen (NPR's).

Hoofdstuk 11 Handhaving

Algemeen

Het niet naleven van de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening of de criteria uit de Welstandsnota voor bestaande bouwwerken vormt een overtreding waartegen direct met toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom kan worden opgetreden, zonder dat daartoe nog (de tussenstep van) een specifieke aanschrijving vereist is. Het Bouwbesluit 2012 geldt voor alle bouwwerken (artikel 1b Woningwet), voor de bouwverordening krijgt deze systematiek vormt in artikel 7b Woningwet en voor het welstandsvereiste voor bestaande bouw volgt dit uit artikel 13a Woningwet. Met het generieke handhavinginstrumentarium op grond van de Gemeentewet en de Awb kan worden afgedwongen dat het bouwen of de staat van een gebouw of ander bouwwerk gaat voldoen aan de betreffende voorschriften van het Bouwbesluit 2012, dat het gebruik ervan of de staat of het gebruik van een open erf of terrein in overeenstemming is met de bouwverordening en dat het uiterlijk van een bouwwerk niet in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria die zijn vastgelegd in de welstandsnota.

Tenzij sprake is van spoedeisende omstandigheden brengt artikel 4:8 van de Awb met zich mee dat een belanghebbende, die naar verwachting bedenkingen zal hebben tegen een voorgenomen handhavingbesluit, vooraf in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. In het handhavingbesluit dient vervolgens zorgvuldig te worden omschreven met welke voorschriften van het Bouwbesluit 2012 het bouwen of de staat van een gebouw of ander bouwwerk in strijd is en met welke voorzieningen het bouwen of de staat van dat gebouw of ander bouwwerk weer in overeenstemming met die voorschriften kan worden gebracht. Door zelf binnen de daartoe gestelde termijn maatregelen te nemen kunnen belanghebbenden de toepassing van bestuursdwang voorkomen (artikel 5:24 Awb) dan wel overeenkomstig artikel 5:32b van de Awb het verbeuren van een dwangsom voorkomen.

Tegen een handhavingbesluit staan de normale rechtsmiddelen open die de Awb in samenhang met de Wet op de Raad van State biedt (bezwaar, beroep, hoger beroep en daarnaast de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te vragen).

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet blijft de mogelijkheid bestaan om met toepassing van bestuursdwang of op grond van artikel 5:32 van de Awb met een last onder dwangsom, handhavend op te treden tegen illegale bouw- en sloopwerkzaamheden door middel van het stilleggen van deze werkzaamheden. Daarbij is het feit dat zonder of in afwijking van een vereiste vergunning wordt gebouwd of gesloopt op zichzelf in beginsel voldoende aanleiding om spoedshalve bestuursdwang toe te passen overeenkomstig artikel 5:24 Awb. Het direct met bestuursdwang optreden tegen

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

45

illegale bouw- of sloopwerkzaamheden is er immers op gericht te voorkomen dat de illegale situatie verder in omvang toeneemt, waardoor burgemeester en wethouders mogelijk voor voldongen feiten worden geplaatst. In dit verband kan onder meer worden verwezen naar de uitspraken van ABRvS van 14 november 2001 (JG 020026) en 11 juni 2003 (BR 2003, 893).

Hoofdstuk 12 Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Algemeen

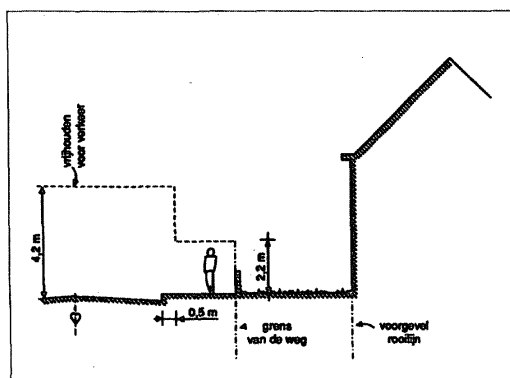
Alle artikelen van deze verordening op overtreding waarvan straf is gesteld steunen op artikel 7b van de Woningwet juncto artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten.

Bijlagen bij de toelichting

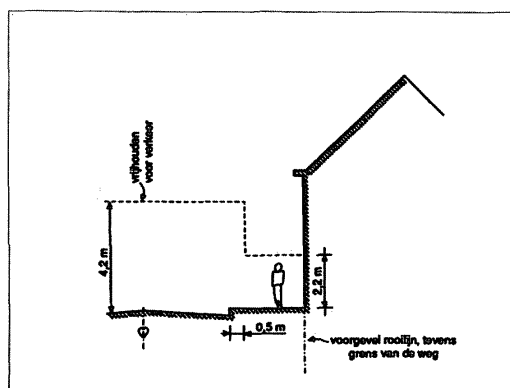
Bijlage 1

Toelichting verordening

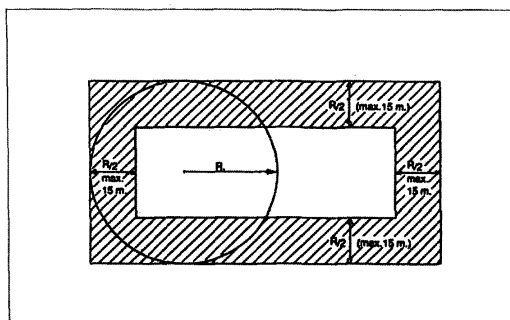
Figuren 1 t/m 19, behorende bij de stedenbouwkundige bepalingen.



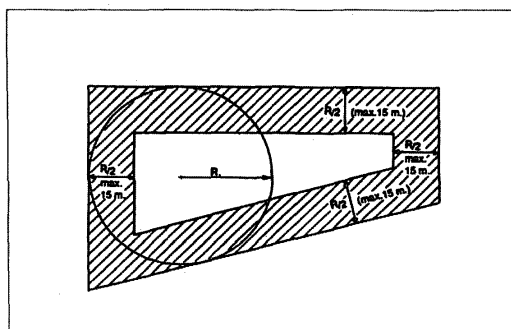
Figuur 1 Voor verkeer vrij te houden hoogten (artikelen 2.5.7 en 2.5.8)



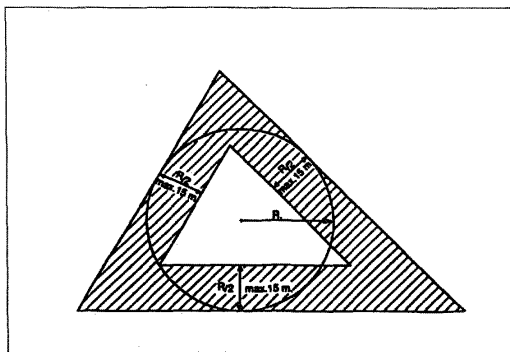
Figuur 2 Voor verkeer vrij te houden hoogten (artikelen 2.5.7 en 2.5.8)



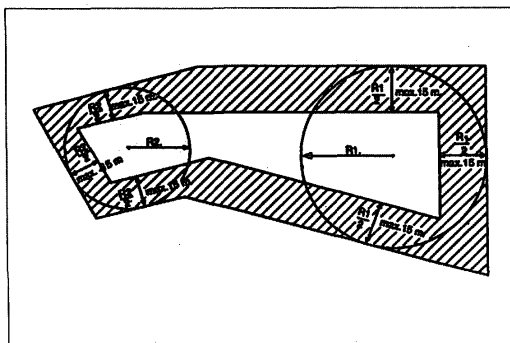
Figuur 3 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



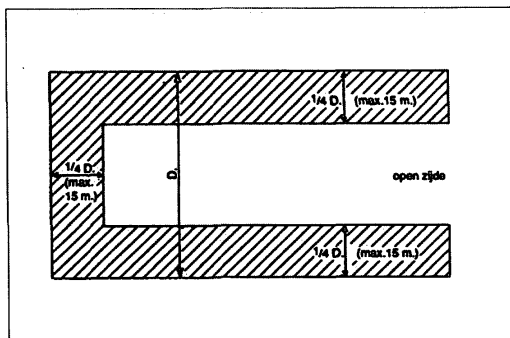
Figuur 4 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



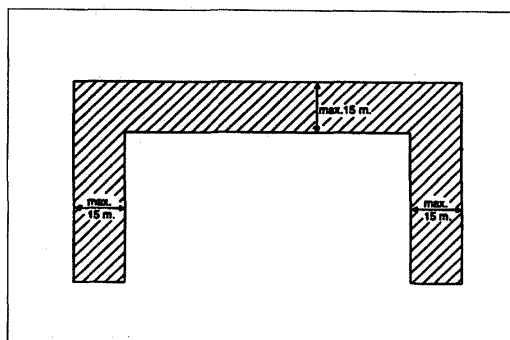
Figuur 5 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



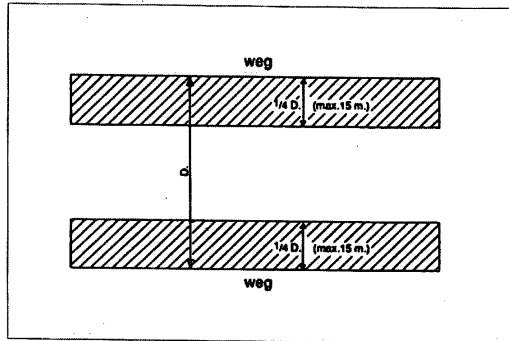
Figuur 6 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder b)



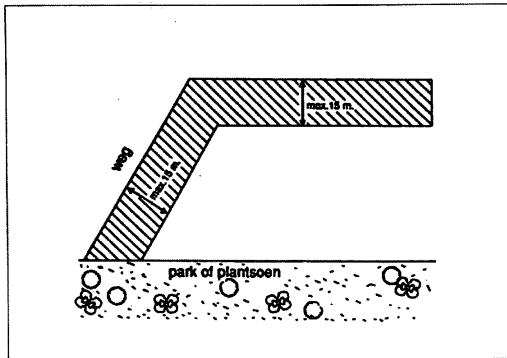
Figuur 7 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder c)



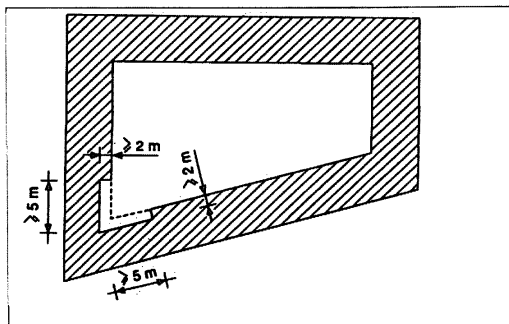
Figuur 8 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder c)



Figuur 9 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder d)



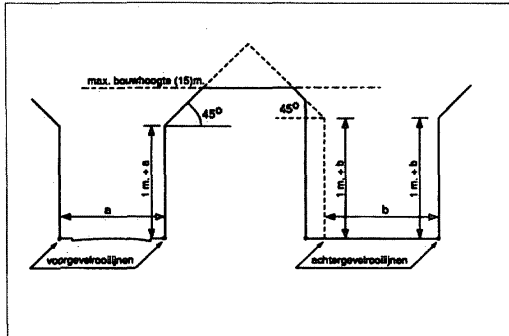
Figuur 10 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder e)



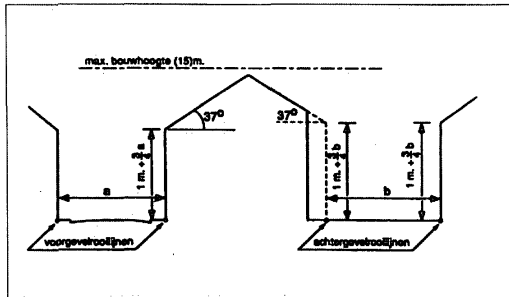
Figuur 11 Teruglegging met het oog op de daglicht toetreding van achtergevelrooilijn die een scherpe hoek met elkaar vormen (ingevolge artikel 2.5.11, lid 2)

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

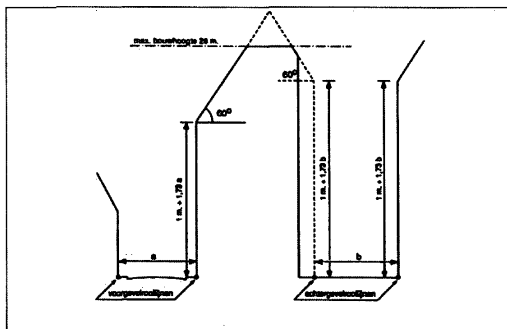
50



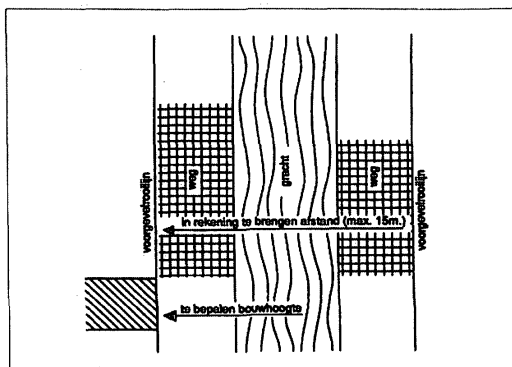
Figuur 12 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.25). Binnen de bebouwde kom



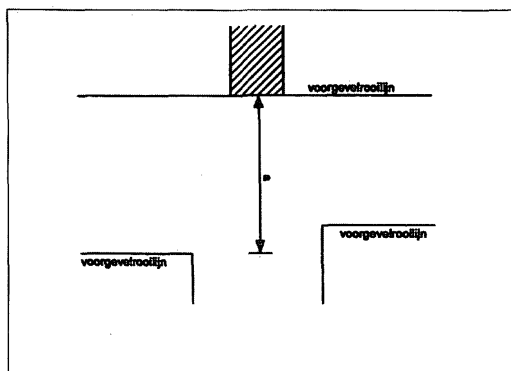
Figuur 13 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.25). Buiten de bebouwde kom



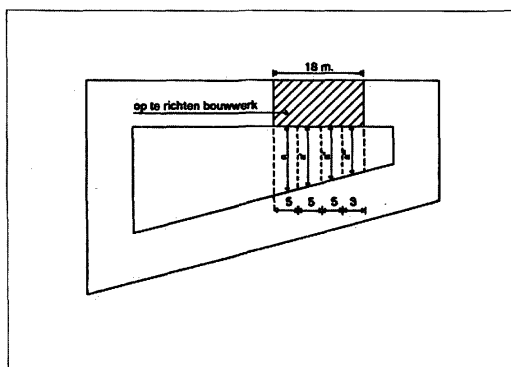
Figuur 14 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.24, alternatief 2). Binnen grootstedelijke delen van de bebouwde kom



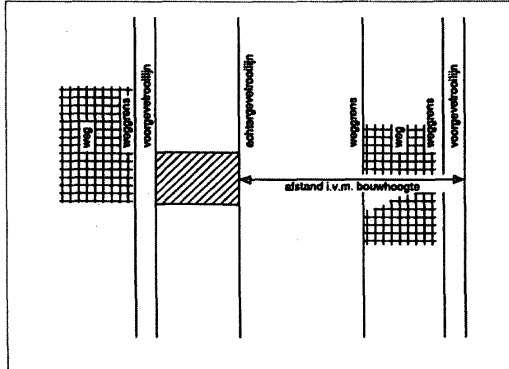
Figuur 15 Bouwhoogte in de voorgevelrooilijn (artikelen 2.5.20, derde lid, eerste alinea)



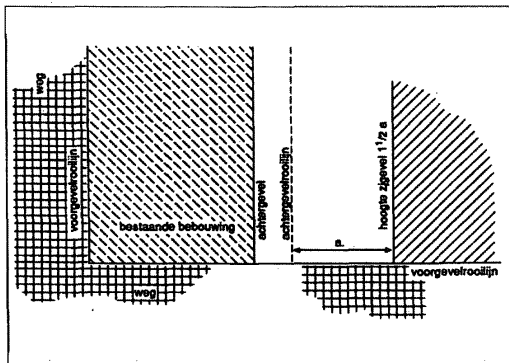
Figuur 16 Bouwhoogte in de voorgevelrooilijn (artikelen 2.5.20, derde lid, tweede alinea)



Figuur 17 Bouwhoogte in de achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.21, tweede lid, eerste alinea)



Figuur 18 Bouwhoogte in de achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.20, tweede lid, tweede alinea)



Figuur 19 Hoogte van een zijgevel tegenover een achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.22)



stad.

bekendmakingen

Gemeentebladnummer:	XX	
Datum bekendmaking:	Projectomschrijving:	Registratienummer:
xx maart 2012	Bouwverordening 2012	GR 12

Bouwverordening 2012

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van 28 maart 2012, besluitnummer ..., de Bouwverordening 2012 heeft vastgesteld onder gelijktijdige intrekking van de .
Met het besluit sluit de verordening weer aan op het nieuwe bouwbesluit 2012. Het besluit regelt nu de brandveiligheid, handhaving, sloop e.d.

Inwerkingtreding en inzage

Dit besluit treedt in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 (1 april 2012).

Deze besluiten liggen vanaf vandaag voor iedereen ter inzage en zijn kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

2

Jaar: 2012 Nummer: 02 Besluit: Raad 25 januari 2012, nr. ... Gemeenteblad

Verordening tot wijziging van de APVG 2009 en nieuwe regeling Semihoreca.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

gelezen het voorstel van het college van 3 januari 2012;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 2:27 en 2:29 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 (APVG 2009) en de Horecanota 2011;

BESLUIT:

vast te stellen de verordening tot wijziging van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009.

Artikel I Wijziging verordening

De Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 wordt als volgt gewijzigd:

A. Aan artikel 2:26 Begripsomschrijvingen wordt sub j en k toegevoegd:

j. Semihoreca(bedrijf)	: een winkel waarin als ondergeschikte nevenactiviteit alcoholvrije consumpties (etenswaren en alcoholvrije drank e.d.) voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en waarbij in het bedrijfspand sta- of zitgelegenheid wordt geboden om de consumpties te nuttigen;
k. winkel	: zoals bedoeld in artikel 1 Winkeltijdenwet.

B. Artikel 2:26, lid 4 komt te vervallen.

C. Artikel 2:26, lid 5 en lid 6 worden genummerd respectievelijk lid 4 en 5.

D. Aan artikel 2:27 Exploitatie horecabedrijf wordt een lid 12 toegevoegd:
12. Exploitatie van een semihoreca(bedrijf) is toegestaan indien wordt voldaan aan door het college op te stellen nadere regels.

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 januari 2012.

De griffier,

De voorzitter,

drs. A.G.M. (Toon) Dashorst.

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

3

Jaar: 2012 Nummer: 03 Besluit: College 3 januari 2012, nr. 3b Gemeenteblad

NADERE REGELS SEMIHORECA IN WINKELS

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GRONINGEN;

Gezien de Horecanota 2011;

Gelet op artikel 2:29 van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009;

BESLUITEN:

vast te stellen de volgende nadere regels: **Nadere regels detailhandel met semihoreca/ Nadere regels semihoreca in winkels.**

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

a	horecaoppervlak	: de oppervlakte die is gereserveerd voor sta- of zitgelegenheid en het gedeelte van de inrichting dat bestemd is voor de uitstalling en de verkoop van ter plaatse te nuttigen consumptiegoederen.
---	-----------------	---

Artikel 2 Semihoreca in detailhandelbedrijven

Het is toegestaan om een semihoreca (bedrijf) te exploiteren mits:

- de horeca-activiteiten in de winkel ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de detailhandelfunctie;
- het totale vloeroppervlak van de horeca-activiteiten niet meer bedraagt dan 30% van het totale verkoopvloeroppervlak van de winkel;
- het totale vloeroppervlak van de horeca-activiteiten niet meer bedraagt dan maximaal 50 m²;
- het niet om een winkel gaat die zich richt op het afhalen en bezorgen van eet- en drinkwaren bedoeld voor onmiddellijke consumptie niet ter plaatse;
- er behoudens ontheffing van het college geen verkoop uit een loket plaatsvindt;
- er geen reclame voor de horecafaciliteiten wordt gemaakt.

Artikel 3 Winkeltijdenregime

Het winkeltijdenregime van de semihoreca-activiteit is gelijk aan het winkeltijdenregime van de hoofdactiviteit.

Artikel 4 Overgangsbepaling

Vergunningen waarbij rechten zijn vergund strijdig met deze regeling, blijven van kracht totdat de winkel wordt beëindigd of de bedrijfsvoering zodanig wordt gewijzigd dat er sprake is van een nieuwe winkel.

Toelichting

Algemeen

Op grond van de Drank en Horecawetgeving is de verkoop van alcoholhoudende dranken niet toegestaan.

Ad Artikel 2 sub a

De horeca-activiteitinrichting mag geen opzichzelfstaande publiekaantrekkende functie worden. Het mag alleen de winkelfunctie ondersteunen. De horecafunctie dient zich dus alleen te richten op de clientèle van de winkel. Dit zal ook betekenen dat de horeca-inrichting zich niet teveel naar buiten toe mag manifesteren. Sub a wordt daarom versterkt met het reclameverbod uit sub f.

Ad artikel 4

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2012

4

De regeling is qua eisen over de uitstraling naar buiten aangescherpt ten opzichte van de oude regeling. De horecazaken die nu onder deze regels een meer naar buiten toe gerichte exploitatie hebben mogen daarmee doorgaan.

Het overgangsrecht is zodanig bedoeld dat de exploitatie is verbonden aan de winkel. Het overgangsrecht is niet aan de eigenaar verbonden maar aan de winkel zelf. Dat betekent dat als de Winkel een nieuwe eigenaar krijgt, het overgangsrecht van toepassing blijft indien de winkel onveranderd wordt voortgezet.

Het overgangsrecht vervalt echter als de huidige eigenaar de opzet van de winkel dusdanig wijzigt dat er voor het publiek sprake is van een nieuwe winkel. De semihoreca in deze winkel moet dan volledig voldoen aan de nieuwe eisen.

Als er niet wordt voldaan is er sprake van 'gewone' horeca en moet men beschikken over een horecaverunning. Zo niet dan kan de gemeente handhavend optreden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 25 april 2012
Raadscommissie RenW
Datum raadscommissie 4 april 2012
Publiciteit Persconferentie PC
Bijlagen 3

Registratienr. RO 12.2966885
Datum B&W besluit 13 maart 2012
Portefeuillehouder De Vries
Steller A. Schuiling
Telefoon 367 81 04
E-mail alisch1r@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze van een bewoner aan Winschoterweg 14 over te nemen wat betreft de omvang van het agrarisch bouwvlak, de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Buitengebied, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP486Buitengebied-vg.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 dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

2

Publiekssamenvatting

In het kader van de vernieuwing van verouderde bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld voor het landelijk gebied rond stad. De gronden die bedoeld zijn voor de ontwikkeling van Meerstad zijn hierin niet meegenomen. Het is een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Er kan op basis van dit plan alleen sprake zijn van kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Een uitzondering hierop vormen enkele volwaardige agrarische bedrijven. Deze hebben enige uitbreidingsruimte in de vorm van bouwvlakken waarbinnen de bebouwing gesitueerd moet zijn. Bij het bepalen van de uitbreidingsrichting is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden die het oude bestemmingsplan biedt, de aanwezige groeipotentie, de huidige omvang van het bedrijf en de provinciale regels omtrent agrarische bedrijven. Daarnaast is de inpasbaarheid vanuit ruimtelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt bepaald geweest.

Voor enkele functieveranderingen, van bijvoorbeeld voormalige boerderijen naar de woonfunctie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor een functieverandering is een door het college vastgesteld wijzigingsplan vereist.

Voorgesteld besluit

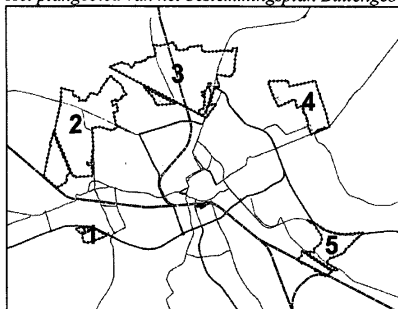
De raad besluit:

- I. de zienswijze van een bewoner aan Winschoterweg 14 over te nemen wat betreft de omvang van het agrarisch bouwvlak, de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Buitengebied, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP486Buitengebied-vg.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 dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplannen Buitengebied is gemaakt voor het landelijk gebied ten westen, noorden en oosten van de stad gemaakt (zie kaartje). In het plan is voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. In het voorjaar van 2011 heeft hierover inspraak plaatsgevonden en ter voorbereiding op de vaststelling door de raad heeft het plan 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 zijn vastgesteld.

Het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied



- 1 Roderwolderdijk/Koningsdiep (Grondbergingsgebied Suikerunie);
- 2 Zijlvesterweg/Aduarderdiep/Leegeweg;
- 3 Koningslaagte inclusief noordelijk deel van Zernike;
- 4 Noorddijkerweg;
- 5 Winschoterweg/Waterhuizen

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

3

Winschoterweg 11.

Voor het agrarisch bedrijf aan de Winschoterweg 11 is los van dit nieuwe bestemmingplan een traject in gang gezet voor uitbreidingsmogelijkheden van de (melkvee)stallen. Hiertoe is door de agrariër in 2004 een verzoek ingediend. Aan dit verzoek kon medewerking worden verleend op basis van een in het bestemming Buitengebied 1998 opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In deze procedure is echter een vormfout gemaakt waardoor het collegebesluit van 28 maart 2006, om medewerking te verlenen aan de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bouwperceel, geen rechtskracht heeft gekregen. Deze vormfout is onlangs aan het licht gekomen, nu de agrariër in een zienswijze op het nieuwe bestemmingsplan verzoekt de bouwvlakvergroting mee te nemen. De feitelijke uitbreiding van het bedrijf heeft overigens nog niet plaatsgevonden.

Nu er geen rechtsgeldig collegebesluit onder dit verzoek ligt kunnen we niet anders dan het verzoek als een nieuwe ontwikkeling te beschouwen. Een nieuwe ontwikkeling is in deze fase van het bestemmingsplanproces niet meer mee te nemen omdat alleen nog het rechtsmiddel van het instellen van beroep bij de Raad van State rest. Een nieuwe juridische procedure is vereist.

Inmiddels heeft het college bij besluit van 10 januari 2012 toegezegd medewerking te verlenen aan de huidige juridisch-planologische mogelijkheden die er zijn om de fout uit 2006 te herstellen. Onder ad 2. verderop in dit raadsvoorstel, waar we onze reactie geven op de zienswijze van de agrariër, is de procedure die hiervoor gevolgd moet worden nader beschreven.

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 in de zomer van 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

Inleiding.

Het bestemmingsplan is opgesteld voor het landelijk gebied ten westen, noorden, oosten en zuidoosten van de stad. Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Er kan op basis van dit plan alleen sprake zijn van kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Ook de volwaardige agrarische bedrijven hebben enige uitbreidingsruimte gekregen. Op basis van de omvang van het bedrijf en de aanwezige groeipotentie zijn de boerderijen voorzien van bouwvlakken waarbinnen de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing gesitueerd moet zijn. Bij het bepalen van de uitbreidingsrichting is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden die het oude bestemmingsplan biedt. Daarnaast heeft een afweging plaatsgevonden waarbij inpasbaarheid vanuit ruimtelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt bepalend is geweest. Ook is rekening gehouden met het provinciaal beleid. Dit heeft geresulteerd in de agrarische bouwvlakken zoals op de plankaart aangegeven.

Voor enkele functieveranderingen, van bijvoorbeeld voormalige boerderijen naar de woonfunctie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor een functieverandering is een door het college vastgesteld wijzigingsplan vereist.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

4

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling door uw raad hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd van 6 juni tot en met 15 juli 2011. Wij hebben u hiervan per brief (3 mei 2011, RO11.2599378) op de hoogte gesteld. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 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 31 mei 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 vier 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. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO Noord).
2. Bewoners aan de Winschoterweg.
3. Bewoner aan de Winschoterweg.
4. Een vertegenwoordiger van een bewoner aan de Wolddijk.

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

Ad 1. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO Noord).

Gemeld wordt dat deelname aan beheersovereenkomsten (waaronder weidevogelbeheer) op vrijwillige basis plaatsvindt. De agrarische ondernemers willen geen specifieke bestemming, op basis van hun vrijwillige deelname, die toekomstige belemmeringen kunnen opwerpen. LTO Noord verzoekt daarom de bestemming Natuur te verwijderen van de gronden die in eigendom zijn van ondernemers.

Reactie: Binnen de bestemming Natuur is het agrarisch gebruik zonder meer, en ook zonder beperkingen, toegestaan. Eventuele beperkingen volgen uit de door de ondernemers gesloten beheersovereenkomsten. De bestemming is gelegd op de gronden die in eigendom zijn van natuur- en landschapsorganisaties en gronden waarvoor dergelijke beheersovereenkomsten zijn afgesloten. Hiermee komt tot uitdrukking in welke gebieden meer aandacht is voor de natuur. Inhoudelijk lijkt de bestemming sterk op de bestemming Agrarisch met waarden, die op de omliggende gronden rust. Na een eventuele ontbinding van een beheersovereenkomst hoeft de bestemming niet te worden gewijzigd, maar kan het agrarisch gebruik van de betreffende gronden worden voortgezet binnen de natuurbestemming.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

5

Zoals bekend, moet een bestemmingsplan eens in de 10 jaar worden herzien. Over 10 jaar zal de balans worden opgemaakt. Opnieuw zal bekeken worden of de bestemming Natuur moet worden ingeperkt of juist moet worden uitgebreid. Op basis van het bestemmingsplan dat nu voorligt, kan niet geconcludeerd worden dat de bestemming Natuur beperkingen oplegt aan de agrariërs in het gebied en dat deze bestemming zou moeten veranderen in Agrarisch.

In het inspraakverslag is beschreven dat de bestemming Agrarisch met waarden voldoende mogelijkheden biedt voor de aanleg van de ecologische verbindingszone langs het Aduarderdiep. LTO Noord pleit ervoor de bestemming Agrarisch met waarden alleen neer te leggen op gronden die niet in eigendom zijn van agrariërs. De aanleg van een ecologische zone kan vervolgens het normale onderhoud en toekomstige beheer en gebruik van de gronden in eigendom van agrariërs beperken.

Reactie: Het bestemmingsplan heeft tot doel het agrarisch gebruik van de gronden te regelen en de waarden van het landschap te beschermen. Beide zaken hoeven niet te conflicteren. Dat blijkt uit het feit dat er al enkele tientallen jaren een bestemming, vergelijkbaar met Agrarisch met waarden, op grote delen van het buitengebied van de gemeente Groningen rust. De ecologische zone waar LTO Noord op doelt, betreft de plannen voor de aanleg van een ecologische zone langs het Aduarderdiep aan de westelijke gemeentegrens. In het inspraakverslag op het voorontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat deze ecologische zone nog niet van een specifieke natuurbestemming is voorzien omdat de gronden nog in eigendom zijn van agrariërs. Mocht er toch zicht zijn op realisatie, en dat gebeurt uiteraard met medewerking van de betreffende grondeigenaren, dan hoeft er geen nieuwe bestemming op de zone worden gelegd. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden kan een ecologische zone gerealiseerd worden. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat overal waar deze bestemming van toepassing is zomaar tot natuurontwikkeling kan worden overgegaan. Ten behoeve hiervan zullen de gronden moeten worden aangekocht of is anderszins goedkeuring van de grondeigenaren nodig. Hiermee wordt duidelijk dat de bestemming Agrarisch met waarden het toekomstige normale agrarische gebruik niet in de weg staat.

LTO Noord pleit ook voor de gemeente Groningen voor een bestuurlijke afspraak met de provincie over de agrarische bouwvlakken omdat hiermee de bevoegdheid van de gemeente om grotere bouwvlakken (tot 1,5 ha) toe te staan wordt vergroot.

Reactie: In het bestemmingsplan is een regel opgenomen (artikel 4.8 onder b7) waarmee het college een bouwvlak met een grootte van maximaal 1,5 ha kan toestaan, door een wijzigingsprocedure te volgen. Hierbij geldt als voorwaarde dat aan de eventuele bestuurlijke afspraken of aan de provinciale regels hieromtrent moet worden voldaan, zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Op dit moment zijn er nog geen bestuurlijke afspraken met betrekking tot agrarische bouwpercelen van kracht, maar de provincie is voornemens deze met alle Groninger gemeenten te maken. Zolang er geen bestuurlijke afspraken zijn, geldt de verordening. Als er overeenstemming wordt bereikt wordt deze richtinggevend voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan zit nu zo in elkaar dat de regels uit de verordening richtinggevend zijn tot het moment dat er een eventueel bestuurlijke overeenkomst wordt gesloten. Hiermee is in voldoende mate gewaarborgd dat eventuele bestuurlijke afspraken te zijner tijd leidend zullen zijn.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

6

Het zou beter zijn in het bestemmingsplan te spreken van een netto bouwvlak. Elementen als grachten en beplantingsstroken moeten dan buiten het bouwvlak vallen.

Reactie: Bij het leggen van de bouwvlakken hebben meerdere belangen een rol gespeeld, zoals de bestaande rechten, het landschap, mogelijke archeologische sporen en een logische uitbreidingsrichting van het agrarisch bedrijf. Met name vanuit landschappelijk oogpunt wordt er waarde gehecht aan het concentreren van de agrarische gebouwen en bouwwerken op zo beperkt mogelijke ruimte. Omdat er is uitgegaan van een logische uitbreidingsrichting van het bedrijf zijn de bouwvlakken niet op de voortuinen van de boerderijen gelegd. Zo is gepoogd de agrarische bedrijven van een zo gunstig mogelijk bouwvlak te voorzien, binnen de afgesproken kaders. Een aantal agrariërs heeft in het kader van de inspraak echter aangegeven het bouwvlak liever iets anders gesitueerd te zien. Hieraan kon in de meeste gevallen medewerking worden verleend. De bouwvlakken zijn, voor zover dit vanuit de vorengenoemde uitgangspunten aanvaardbaar was, aangepast aan de persoonlijke wensen van de ondernemers. In vrijwel alle gevallen is er nog uitbreidingsruimte aanwezig binnen de nu ingetekende bouwvlakken. Als vanuit de agrarische bedrijfsvoering wijziging van de ligging van het bouwvlak gewenst is biedt artikel 4.8 en 5.8 onder b2 uitkomst. Door gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid kan het college medewerking verlenen aan het wijzigen van het bouwvlak, zonder de oppervlakte te vergroten. Als verdere uitbreiding wel noodzakelijk is, kan een beroep worden gedaan op de wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 ha. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat agrariërs, binnen de kaders van wet- en regelgeving, uitbreidingsmogelijkheden hebben.

LTO Noord ziet graag een ontheffing van de dakhelling vanaf 18 graden in plaats van 20 graden. Dit in het kader van de toekomstige eisen ten aanzien van milieu en dierenwelzijn.

Reactie: Ten aanzien van de regels voor de dakhelling van de agrarische bedrijfsgebouwen bevat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit. Er is geregeld dat de dakhelling in principe tussen de 20 en 60 graden moet zijn. Vrijwel alle gebouwen in het buitengebied voldoen hieraan. Voor uitzonderingssituaties bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid om van de voorgescreven dakhelling af te wijken. Als het, bijvoorbeeld vanuit milieu en dierenwelzijn, nodig is een afwijkende dakhelling toe te staan biedt het bestemmingsplan hiervoor voldoende mogelijkheden.

Er worden andere regels ten aanzien van de bedrijfswoningen voorgesteld. Zo zou de totale oppervlakte van bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen 300 m² moeten bedragen in plaats van de nu opgenomen 200 m². Verder wordt voorgesteld de oppervlakte te koppelen aan de grootte van het bestaande hoofdgebouw of bedrijfswoning.

Reactie: De maximaal toegestane oppervlakte van bedrijfswoningen en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij agrarische bedrijven is, anders dan LTO Noord beweert, al 300 m² (artikel 4.2.3 onder k en 5.2.3 onder l). Dit is een verruiming ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Buitengebied en sluit nu aan bij de door de provincie voorgescreven regels voor woningen in het buitengebied. Ook is er een bepaling opgenomen dat indien de bestaande oppervlakte groter is, deze grotere oppervlakte geldt. Het bestemmingsplan beperkt hiermee niet de bestaande rechten en is voldoende flexibel om in te kunnen spelen op persoonlijke woonwensen van de agrariërs.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

7

LTO Noord doet een voorstel de drainage in gebieden met een hoge verwachting op archeologische waarden vrij te stellen van de aanlegvergunningsplicht. Draineren valt onder een normaal beheer en exploitatie van de grond. Er worden nog vier aandachtspunten genoemd:

- a. de gebieden met een hoge verwachtingswaarde zijn momenteel te fors;
- b. drainage in Wra-1 moet, waar al gedraineerd is, worden vrijgesteld van de aanlegvergunningplicht;
- c. er kan een diepere vrijstelling gelden in gebieden waar vanuit het verleden geen bewoning is te verwachten;
- d. gepleit wordt voor het meenemen van een contra-indicatie bij het samenstellen van archeologische verwachtingskaart, die rekening houdt met het bestaande grondgebruik en de voorkomende teelten in het gebied.

Reactie: a) De hoge verwachtingswaarden op de gemeentelijke archeologische kaart zijn op meer informatie gebaseerd dan alleen de informatie uit het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN). Deze kaart geeft namelijk slechts het landschappelijke reliëf weer uit de 20ste eeuw. Ook in nu laag gelegen delen kan de archeologische verwachting hoog zijn, omdat het landschap in het verleden een ander reliëf heeft gehad.

Op de opmerking dat de gebieden met een hoge verwachting te fors zijn, is in het kader van het overleg op het voorontwerp-bestemmingsplan, reeds ingegaan. Toen is de volgende reactie gegeven: de gebieden met een hoge verwachting maken een niet al te groot deel uit van de gemeente Groningen (ongeveer een kwart van gemeentelijk oppervlak). Echter, het bestemmingsplan Buitengebied omvat een relatief groot deel van deze hoge verwachting omdat het het wierdengebied betreft. Het wierdengebied zelf kan niet kleiner gemaakt worden. En gezien het feit dat alle rijksmonumenten in dit gebied liggen, mag er niet verwacht worden dat grote stukken van dit wierdengebied "leeg" zullen blijken. Vanwege deze hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden is het noodzakelijk om het gebied zo groot te laten zijn als nu in het bestemmingsplan is geregeld.

Wat betreft de ligging van de bouwvlakken: bij de plaatsing van de bouwvlakken op de plankaart van het buitengebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de archeologische waarden ter plekke. Overlap van bouwvlakken met archeologische waarden is echter niet helemaal te voorkomen.

b) Gronden met een WR-A1 bestemming zijn gebieden waarvan vaststaat dat er zich archeologische waarden bevinden. Mocht er in deze gebieden worden ingegrepen dan moet zorgvuldig gekeken worden naar deze waarden en de eventuele documentatie ervan. Deze afweging vindt plaats in de vergunningsprocedure, waar het agrarisch belang in meeweegt. Het is nadrukkelijk niet zo dat vooraf vaststaat dat er in deze gebieden niet gedraineerd mag worden. Wel kunnen er voorwaarden aan de vergunning worden gekoppeld, zodat archeologische waarden niet ongezien verloren gaan. In het "oude" bestemmingsplan Buitengebied was voor een groot deel van het buitengebied overigens een vergelijkbaar vergunningensysteem opgenomen.

c) De AHN geeft geen uitsluitel over de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in bepaalde gebieden, maar is een van de hulpmiddelen om een archeologische kaart te vervaardigen. De gebieden met een lage verwachting hebben overigens geen WR-A2 waarde op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied. Er geldt dus geen vergunningsplicht voor gebieden waar vanuit het verleden geen bewoning is te verwachten (zie ook onder punt a).

d) De archeologische verwachtingskaart is niet één op één vertaald in de plankaart. Ondanks het feit dat in het buitengebied intacte archeologische resten kunnen voorkomen vanaf 15 cm beneden maaiveld, is in het bestemmingsplan een vrijstelling opgenomen van

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

8

30 centimeter, om normaal agrarisch gebruik mogelijk te maken. Hierbij kunnen archeologische waarden verloren gaan.

De geluidzones, zoals aangegeven op de plankaart, mogen de bedrijfsontwikkeling van (bedrijfs)gebouwen voor de landbouw niet beperken. Verder wordt gevraagd naar de totstandkoming en de reikwijdte van de geluidzones.

Reactie: Een tweetal geluidzones ligt voor een deel over het buitengebied. Het gaat om de zones Groningen West Hoogkerk (over een gedeelte van deelgebied Zijlvesteweg) en Groningen Zuid Oost (over een gedeelte van deelgebied Winschoterweg). Op basis van de Wet geluidhinder zijn deze bedrijventerreinen gezoneerd (vastgesteld bij Koninklijk Besluit). Hierbij is uitgegaan van de maximale milieucategorie, wat betreft geluid, die op basis van het bestemmingsplan gevestigd mag zijn op de bedrijventerreinen. De planologische geluidsruimte is hiermee vastgelegd. De zones dienen in de onderliggende bestemmingsplannen te zijn/worden geregeld. Dit is de reden dat het bestemmingsplan Buitengebied regelingen voor de zones bevat. Binnen de zones geldt dat er geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogen worden opgericht, zoals bijvoorbeeld woningen en scholen. Omdat het bestemmingsplan nieuwvestiging van dit type bebouwing niet mogelijk maakt is er geen nadelig effect van de zones voor het buitengebied. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet geluidgevoelig en kunnen dus, binnen de regels van het bestemmingsplan, worden opgericht, ook binnen de geluidzones. De angst van LTO Noord dat de ligging van de geluidzones een nadelig effect op de agrarische bedrijven in het gebied kunnen hebben is ongegrond.

Een bestemmingswijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag geen negatieve gevolgen hebben voor omliggende bedrijven. Gewezen wordt op de status van "plattelandswoning", maar de wetgeving hieromtrent zal nog niet ver genoeg gevorderd zijn om hier nu al op te anticiperen in het bestemmingsplan.

Gepleit wordt voor een aanpassing van de wijzigingsregels en een bepaling die het mogelijk maakt om de woonbestemming van voormalige agrarische bedrijven weer terug te veranderen in een agrarische bestemming.

Reactie: Aan deze eerste wens van LTO Noord voldoet het bestemmingsplan reeds. Aan de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om maximaal twee wooneenheden in een voormalig agrarisch hoofdgebouw te realiseren is de bepaling gekoppeld dat alleen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, *"mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan (...) de belangen van omliggende bewoners en bedrijven (...) en aan de belangen van de bestaande agrarische bedrijven."* Het bestemmingsplan gaat hiermee tegen dat een voormalige agrarisch bedrijf dat te dicht bij andere (agrarische) bedrijven ligt, wordt omgezet naar wonen.

De suggestie van LTO Noord om de mogelijkheid op te nemen om van voormalige agrarische bedrijven, die inmiddels een woon- of bedrijfsfunctie hebben, weer terug te veranderen naar een agrarisch bedrijf is niet overgenomen. Gezien de marktsituatie van de agrarische sector ligt het niet in de lijn der verwachting dat er gedurende de planperiode van 10 jaar dergelijke initiatieven zullen zijn. Bovendien verzet het provinciaal ruimtelijk beleid zich tegen nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

Voorstel: *Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van LTO Noord niet over te nemen.*

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

9

Ad 2. Bewoners aan de Winschoterweg.

Het bezwaar heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van het agrarisch bedrijf ter plaatse van Winschoterweg 11 en op de verkleining van het bouwperceel ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. In het oude plan had het bedrijf de bestemming Agrarisch bedrijf met neventak Intensieve veehouderij. Nu ligt de bestemming Agrarisch bedrijf met de aanduidingen "agrarisch bedrijf" (ab) op het bedrijf en één stal is van de aanduiding "intensieve veehouderij" (iv) voorzien. Het bouwperceel moet een grotere oppervlakte krijgen dan nu in het bestemmingsplan is weergegeven. Ter onderbouwing wordt gewezen op het collegebesluit van 28 maart 2006: "*Het college besluit de wijziging in de situering van het agrarisch bouwperceel van (...) vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekening en motivering.*"

Op de tekening die destijds voor de wijziging van het bouwvlak is gebruikt staat een stal met een lengte van meer dan 100 meter. In het nieuwe plan zou een stal met deze lengte niet gerealiseerd kunnen worden. Na het collegebesluit van 28 maart 2006 zijn de voorbereidingen voor de bouw van deze stal in gang gezet. Ook is er al een milieuvergunning verkregen voor het huisvesten van rundvee met bijbehorende activiteiten in deze gebouwen. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen, door op een drietal stallen de aanduiding (iv) te leggen en het bouwperceel aan de noordoostzijde te vergroten overeenkomstig het collegebesluit van 28 maart 2006.

Reactie: In het oude bestemmingsplan was op het betreffende perceel en de bijbehorende gronden de bestemming Agrarisch van toepassing. Nu is hier de bestemming Agrarisch met waarden opgelegd met een bouwvlak en aanduidingen ter plaatse van de agrarische bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning. In het Inspraakverslag (mei 2011) is naar aanleiding van een vraag van de indiener van deze zienswijze uiteengezet wat de beweegredenen zijn geweest om de bestemming Agrarisch met waarden op de gronden behorend bij de agrarische bedrijven aan de Winschoterweg te leggen. Hierbij is ook vermeld dat de nieuwe bestemming het normaal agrarisch gebruik niet in de weg staat. Alleen ingrepen in het landschap en/of in de diepere ondergrond zijn aan een vergunningstelsel gekoppeld. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat ook de terminologie van de aanduidingen tegenwoordig anders is. Sinds 2008 zijn er landelijke standaarden voor het opstellen van bestemmingsplannen. Alle Nederlandse gemeenten gebruiken tegenwoordig dezelfde set bestemmingen en aanduidingen. Gemeenten zijn wel vrij om de bijbehorende regels naar eigen inzicht in te vullen. Uiteraard binnen de grenzen van het nationaal en provinciaal beleid. Een andere benaming betekent dan ook niet per definitie dat de inhoud van de bestemming is gewijzigd.

Aan het verzoek van de ondernemer om de uitbreidingswens uit 2006 nu vast te leggen in het bestemmingsplan, kan op dit moment geen medewerking worden verleend. Doordat het bedoelde collegebesluit destijds per abuis niet door de gemeente ter goedkeuring aan de provincie is aangeboden heeft het geen rechtskracht gekregen. Dit is recentelijk aan het licht gekomen. Inmiddels is het provinciaal beleid ten aanzien van intensieve veehouderij en de omvang van agrarische bouwpercelen gewijzigd. Uitbreiding van intensieve veehouderij is in het gebied rond de stad Groningen uitgesloten. Aan het vergroten van agrarische bouwpercelen met een totale oppervlakte groter dan 1,5 ha zijn voorwaarden verbonden en kunnen niet zonder meer mogelijk worden gemaakt in bestemmingsplannen. Door de recente wijzigingen is er op dit moment geen andere mogelijkheid dan de uitbreidingswens als "nieuwe situatie" te behandelen. Deze nieuwe situatie past niet binnen het provinciaal beleid omdat het bouwvlak van het bedrijf de voorgeschreven maat van 1,5 ha overschrijdt. In de Provinciale Omgevingsverordening is echter wel een regeling opgenomen om door middel van een aparte procedure, waaraan een traject volgens de "maatwerkmethode" vooraf gaat, medewerking te verlenen aan een uitbreiding van een agrarisch bedrijf met een oppervlakte groter dan 1,5 ha. De enige manier om de in 2006 gemaakte vormfout op dit moment te herstellen is het volgen van deze maatwerkmethode. Hieraan willen we dan ook onze

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

10

medewerking verlenen. Buiten het bestemmingsplan Buitengebied om is een traject in gang gezet om gezamenlijk tot een goed landschappelijk ingepaste bedrijfsuitbreiding te komen. De eerste gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden in december 2011 en februari 2012. Hierbij is het voorbehoud gemaakt dat college en raad moeten instemmen met het resultaat. Na overeenstemming volgt een aparte juridisch-planologische procedure op grond van artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo. Hiertoe heeft het college besloten op 10 januari 2012. De raad zal te zijner tijd over het verloop van de procedure worden geïnformeerd.

Overigens is het zo dat één van de bestaande stallen op de verbeelding (plankaart) van het ontwerp-bestemmingsplan onbedoeld buiten het bouwvlak viel. Dit is nu hersteld. De stal, waarvoor in 2002 een bouwvergunning is afgegeven, ligt nu binnen het bouwvlak en is voorzien van de aanduiding (iv), omdat er in deze stal, conform de vergunning, rosékalveren zijn ondergebracht. Verdere uitbreiding van de intensieve neventak is zoals gezegd uitgesloten. Dit geldt zowel voor dit agrarisch bedrijf als de andere agrarische bedrijven binnen de gemeente Groningen.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen, maar wel het bouwvlak aan te passen, zodat ook de meest noordelijke, bestaande, stal binnen het bouwvlak valt.

Ad 3. Een bewoner aan de Winschoterweg.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat het betreffend agrarisch bedrijf ongeveer 17 ha groot is. In het inspraakverslag en in het bestemmingsplan staat dat het om 0,5 ha zou gaan. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie: Er is hier sprake van een misverstand. De indiener van de zienswijze geeft aan dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat het agrarisch bedrijf een oppervlakte van 0,5 ha zou hebben. Dit is echter niet het geval. Het bestemmingsplan regelt niet de omvang van het agrarisch bedrijf, maar wel de oppervlakte van de bebouwing, het zogeheten bouwvlak. De grootte van het bouwvlak staat los van het aantal hectares landbouwgrond dat bij het agrarisch bedrijf hoort. De oppervlakte van het betreffend bouwvlak aan de Winschoterweg 14 is in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1998 afgestemd op de toenmalige omvang van het bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan kunnen deze bestaande rechten worden gerespecteerd, wat inhoudt dat het bouwvlak aan de achterzijde iets wordt verruimd. De omvang van het bouwvlak is nu ongeveer 0,75 ha, even groot als in het vorige bestemmingsplan.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen en het bouwvlak ter plaatse van Winschoterweg 14 te verruimen tot circa 0,75 ha, zodat de bestaande rechten in tact blijven.

Ad 4. Een vertegenwoordiger van een bewoner aan de Wolddijk.

In gesprekken met de gemeente is volgens de indiener van de zienswijze naar voren gekomen dat er naast nr. 167 aan de Wolddijk de mogelijkheid bestaat tot het realiseren van 2 bouw kavels. De kavels komen in aanmerking voor bebouwing ter volmaking van het bebouwingslint. Verzocht wordt deze kavels met bouw mogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied of de bepaling dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht te schrappen. Het niet mogen oprichten van de woningen leidt tot economische schade bij verkoop van de percelen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

11

Reactie: Voor de bedrijfsruimte op het perceel Woldweg 169 is in 2009 een verzoek ingediend om ter plaatse een appartementengebouw te mogen realiseren. Dit verzoek is afgewezen omdat het ging om niet bij het lint passende bebouwing. Hierop is door de aanvrager verzocht of de gemeente de kaders kon aangeven waarbinnen medewerking kan worden verleend. Deze kaders zijn aangegeven. Als de bedrijfsruimte wordt afgebroken en ook de omgeving bij de inpassing wordt betrokken liggen er mogelijkheden in dit deel van het lint meer kwaliteit te bereiken. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat de gewenste ontwikkeling niet alleen op de gronden die in eigendom zijn van de aanvrager gerealiseerd zou kunnen worden. Op dit moment is er dan ook geen sprake van een uitvoerbaar initiatief waarmee wij kunnen instemmen. Bovendien worden in actualiseringsbestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Buitengebied, geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Alleen plannen en projecten waarvoor al een juridisch-planologische procedure is gevolgd, kunnen van nieuwe bestemmingen worden voorzien. Voor het overige regelt het bestemmingsplan de huidige (planologische) situatie. In deze huidige regeling is geen woningbouw mogelijk op de door aanvrager gewenste locaties. Van economische schade kan daarom geen sprake zijn.

Los van dit bestemmingsplan kan de aanvrager echter een verzoek indienen. De mogelijkheid voor woningbouw in dit deel van de lintbebouwing van de Wolddijk zal dan integraal worden afgewogen.

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

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen.

- Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf, Winschoterweg 11, is zodanig gewijzigd dat nu ook de meest noordelijke, bestaande, stal binnen het bouwvlak valt;
- Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf, Winschoterweg 14, is verruimd met 0,25 ha zodat het bouwvlak in overeenstemming is met het vorige bestemmingsplan (Buitengebied 1998).

Ambtshalve wijzigingen.

- De ligging van de gasleiding bleek op één plek niet correct te zijn weergegeven op de plankaart. Dit is nu gecorrigeerd;
- Aan artikel 16.7 onder b is aan de mogelijkheid voor een functiewijziging, van een voormalig agrarisch bedrijf naar maximaal twee zelfstandige wooneenheden, toegevoegd dat deze alleen in het oorspronkelijke hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
- Aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 16.7 is toegevoegd dat bij wijziging naar de bestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar Bedrijf, ook één bedrijfswoning gevestigd mag zijn. Dit is wenselijk en ook logisch omdat de (agrarische) bedrijfswoning immers al aanwezig is;
- Aan de wijzigingsbevoegdheden van artikel 4.8 en 5.8 is voor de volledigheid toegevoegd dat de aanduiding "agrarisch bedrijf" bij functiewijziging van de kaart kan worden gehaald;
- Op de deelkaart Koningslaagte is de molenbiotoop van molen Wilhelmina in Noorderhoogbrug toegevoegd, voor zover gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied;
- In lijn met onlangs vastgestelde bestemmingsplannen is de voorwaarde aan de flexibiliteitsbepalingen geschrapt dat de monumentencommissie om advies moet worden gevraagd. De toepassing van deze bepalingen is binnen het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van ons college. Met de deskundigheid, die ter zake binnen het ambtelijk apparaat aanwezig is, is het college voldoende in staat om tot een evenwichtige belangenafweging te komen;

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

12

- Op de deelkaart Koningslaagte is een extra perceel aan het Van Starckenborghkanaal van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1A voorzien. Van dit perceel is bekend dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Aanvankelijk was dit perceel over het hoofd gezien.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Voorafgaand aan de inspraaktermijn is een tweetal inloopavonden georganiseerd in De Hoeksteen in Dorkwerd en in de Driebondschool in Ruischerbrug. Hiervoor waren alle bewoners en ondernemers in het buitengebied persoonlijk uitgenodigd. Er is voor deze vorm gekozen om mensen een betere gelegenheid te bieden met hun individuele en vaak persoonlijke vragen over de mogelijkheden van het agrarisch gezinsbedrijf te komen. In een één-op-één gesprek met een ambtenaar zijn veel vragen gesteld en wensen op tafel gelegd. In het inspraakverslag in de bijlage bij het bestemmingsplan is het resultaat te vinden.

Ook tijdens de daaropvolgende inspraakperiode zijn reacties binnengekomen die in een aantal gevallen tot aanpassing van het plan hebben geleid. Parallel aan de inspraak is het voorontwerp-bestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners (zie paragraaf 7.2 van de bestemmingsplantoelichting).

In het voorjaar van 2011 heeft het bestemmingsplan ter voorbereiding op de vaststelling door de raad zes weken ter visie gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend die in dit raadsvoorstel zijn behandeld en voorzien van een voorstel. Na vaststelling door de raad ligt het plan nogmaals zes weken ter inzage. In deze periode is er gelegenheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

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 landelijk gebied met verspreid daarin reeds bestaande bebouwing. Eventuele ontwikkelingen worden aan het particuliere initiatief overgelaten. Omdat dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie regelt en alleen door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid enkele nieuwe ontwikkelingen 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.

Collegebrief - Intense Verbouw.

.
. .

Bestuursdienst

Afdeling RO/EZ W&M
Steller René Asschert
Onderwerp Intense verbouw



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 35

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.2906339

Datum **23 FEB 2012**

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Bij de behandeling van de Notitie BOUWJONG! in de raadscommissie Ruimte en Wonen van november 2010 heeft wethouder F. de Vries toegezegd om een plan van aanpak voor een manifestatie voor 'Intense Verbouw' op te stellen. De directe aanleiding hiervoor was (en is) de dreigende leegstand van enkele grote (kantoor)gebouwen zoals de Zwarte Doos, het Belastingkantoor en Hunzerheem. In deze brief en de bijlage wordt hier nader op ingegaan.

De gemeente Groningen werkt aan een compacte stad, gericht op een intensief gebruik van de stedelijke ruimte en op een versterking van de stedelijke functies. Leegstand kan, afhankelijk van de vorm waarin het zich manifesteert, een negatief effect op de omgeving hebben. Het kan zowel op pand- als gebiedsniveau zorgen voor verloederend en de leefbaarheid in de directe omgeving aantasten. In een stad als Groningen die efficiënt met de beschikbare ruimte omgaat, is leegstand om verschillende redenen dan ook niet gewenst.

Het thema leegstand en herbestemming geniet ook landelijk de laatste tijd veel aandacht. In sommige steden is de leegstand in de kantorenmarkt opgelopen tot meer dan 20%. En met de economische vooruitzichten mag worden verwacht dat deze situatie niet snel verbetert. Het rijk heeft dan ook meerdere initiatieven ontplooid om de leegstand het hoofd te bieden. Zo is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het Nationaal Programma Herbestemming in het leven geroepen dat zich richt op het faciliteren van en kennisontwikkeling rondom het herbestemmen van leegstaande karakteristieke gebouwen. Daarnaast heeft Agentschap NL in samenwerking met het Ministerie van BZK en de VNG een expertteam voor kantorentransformatie opgezet waar pilotprojecten ingediend kunnen worden.

In de bijlage is een beknopte analyse van de huidige leegstand in Groningen opgenomen. Hieruit blijkt dat het met de leegstand op dit moment gelukkig nog erg meevalt in vergelijking tot andere regio's en steden. Ook worden er al vele initiatieven

Collegebrief - Intense Verbouw.

Volgvel 1

ontplooid om (dreigende) leegstand het hoofd te bieden, van winkelstraatmanagers tot transformatie van kantoorpanden voor jongerenhuisvesting.

Maar tegelijkertijd bestaat de kans dat de leegstandsproblematiek de komende jaren ook in Groningen pregnanter wordt. De tijd van grootschalige gebiedsontwikkelingen lijkt voorbij. Transformatie en herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied stagneert met mogelijk een groeiende leegstand in het bestaande vastgoed tot gevolg. Het wordt daarom tijd voor een andere aanpak. Kleinschaliger, gebiedsgericht en 'open source' zijn daarbij uitgangspunten. We stellen daarom een experimentele en 'hands-on' aanpak voor waarbij wordt gekeken naar de (on)mogelijkheden van verschillende locaties en een open oproep aan de stad wordt gedaan voor een mogelijke programmatische invulling. In de bijlage wordt nader ingegaan op deze aanpak die de naam 'Hernieuw het bestaande' heeft meegekregen. Daarnaast doen we daarbij een aantal voorstellen om op een structurele wijze aandacht aan deze thematiek te kunnen besteden.

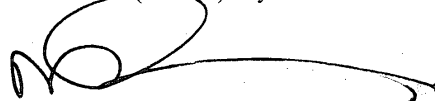
Het is van belang om te onderkennen dat de verantwoordelijkheid voor leegstand in principe bij de vastgoedeigenaar ligt. De rol van de gemeente is vooral gelegen in het faciliteren en stimuleren van het herbestemmingsproces. Een belangrijke randvoorwaarde is dan ook dat eigenaren zelf het pand aandragen en serieus overwegen om de leegstand aan te gaan pakken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Collegebrief - Intense Verbouw.

BIJLAGE

*Bijlage bij collegebrief aan de raad
over 'Hernieuw het bestaande'*

13 februari 2012

1

Collegebrief - Intense Verbouw.

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding

- 1. Omvang en aard van leegstand in Groningen**
 - 1.1 Huidige leegstand
 - 1.2 Toekomstige ontwikkelingen
 - 1.3 Kenmerken van de problematiek
- 2. Huidige maatregelen tegen leegstand**
 - 2.1 Landelijk
 - 2.2 Wat gebeurt er al in Groningen?
- 3. Wat kan er nog meer gedaan worden?**
 - 3.1 Visie op de aanpak
 - 3.2 Monitoren van de leegstand
 - 3.3 Ontwikkelen toetsingskader
 - 3.4 Stimuleren en faciliteren
 - 3.5 Lange termijn maatregelen
 - 3.6 Organisatorisch

Collegebrief - Intense Verbouw.

AANLEIDING

Bij de behandeling van de Notitie BOUWJONG! in de raadscommissie Ruimte en Wonen van november 2010 heeft wethouder F. de Vries toegezegd om een plan van aanpak voor 'Intense Verbouw' op te stellen. De directe aanleiding hiervoor was (en is) de dreigende leegstand van enkele grote (kantoor)gebouwen als de Zwarte Doos, het Belastingkantoor en Hunzerheem. Afsproken werd dat het plan van aanpak na de presentatie van de plannen voor de manifestatie BOUWJONG! naar de raad zou worden verzonden. In deze notitie is het plan van aanpak weergegeven.

De gemeente Groningen werkt aan een compacte stad, gericht op een intensief gebruik van de stedelijke ruimte en op een versterking van de stedelijke functies. Leegstand kan, afhankelijk van de vorm waarin het zich manifesteert, een negatief effect op de omgeving hebben. Het kan zowel op pand- als gebiedsniveau zorgen voor verloedering en de leefbaarheid in de directe omgeving aantasten. In een stad als Groningen die efficiënt met de beschikbare ruimte omgaat, is leegstand dan ook om verschillende redenen niet gewenst.

Echter, leegstand kent vele gezichten. De leegstand van een (voormalig) kantoorpand als het belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade heeft een ander karakter dan een leegstaand winkelpand in de Nieuwe Ebbingestraat, of de 6^e verdieping van het Martini Trade Park. Ook de probleemeigenaar verschilt per situatie. Een plan van aanpak tegen leegstand, moet daarom gebaseerd zijn op een analyse van de leegstandsproblematiek.

In deze notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op de omvang en kenmerken van de leegstand in Groningen, de initiatieven die er in Nederland en in Groningen al zijn ontplooid om leegstand tegen te gaan en wat we als gemeente nog meer kunnen doen om de leegstand nu en in de toekomst het hoofd te bieden.

Collegebrief - Intense Verbouw.

1. OMVANG EN AARD VAN LEEGSTAND IN GRONINGEN

Het leegstaan van vastgoed heeft twee oorzaken: het aanbod is groter dan de vraag of het aanbod voldoet niet aan de vraag. Een overaanbod is in bescheiden mate weliswaar noodzakelijk voor de dynamiek in de vastgoedmarkt, maar de afgelopen jaren heeft het in sommige delen van het land ernstige vormen aangenomen. De structurele leegstand op met name de kantorenmarkt is de afgelopen maanden veelvuldig in het nieuws geweest. Voornamelijk de 'te huur' borden op kantoorparken in Amsterdam (waar ruim 18% van de kantoren leeg staat) vormen schrikbeelden.

Voordat structurele leegstand aangepakt kan worden, moet eerst de situatie in Groningen in beeld gebracht worden. In de onderstaande, beknopte analyse is gefocust op structureel leegstaand vastgoed: al het vastgoed in de stad dat meer dan één jaar leeg staat (exclusief woningen).

1.1 Huidige leegstand

Op verschillende vastgoedmarkten is een klein aandeel leegstand gewenst, namelijk de frictieleegstand. Deze leegstand zorgt er voor dat de markt zijn werk doet, dat verhuizingen mogelijk zijn en het geeft de verhuurder de mogelijkheid om zijn pand aan te passen voor de nieuwe gebruiker. Zowel bij kantoren, winkels en bedrijfspanden bedraagt de gewenste frictieleegstand 4% tot 6% van het totaal.

Kantoorpanden

Het aantal kantoorpanden dat leeg staat verschilt heel erg per regio. In de rapportage 'Nederland compleet' (januari 2012) van DTZ Zadelhoff is de leegstand per regio/stad in de kantorenmarkt weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemiddelde kantorenleegstand in Nederland 14% bedraagt. Tussen de grote steden in het Noorden zijn er verschillen te ontdekken, Zwolle (12%), Assen (19%), Heerenveen (20%) en Leeuwarden (12%). Groningen kent een leegstandspercentage van 10%. Hiermee doet de stad het goed in vergelijking met andere regio's. In het rapport van DTZ Zadelhoff staat Groningen op de zevende plaats wat betreft het minste leegstand in de kantorenmarkt.

De leegstand in Groningen manifesteert zich in het centrum, en een aantal complexen in Corpus den Hoorn (Wolters Noordhoff, voormalig IHN kantoor, etc.) en Martini Trade Park. Het zijn voornamelijk grote complexen of enkele verdiepingen daarvan waar de leegstand zich manifesteert.

Winkelpanden

De leegstand in winkelpanden in de stad is vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland, namelijk 6%. Afgezet tegen de genoemde noodzakelijke frictieleegstand lijkt hier zich (vooralsnog) geen probleem voor te doen. Echter, deze leegstand is niet evenwichtig verspreid over de stad. De winkelstraten met grootste leegstand zijn momenteel de Oosterstraat (9 panden), de Gelkingestraat (7 panden) en de Nieuwe Ebbingestraat (14 panden). Dit blijkt uit de 0-meting die begin maart 2011 is uitgevoerd door Hoofdbedrijfschap Detailhandel. Dit aantal neemt momenteel af in de Nieuwe Ebbingestraat (vermoedelijk vanwege de gedaalde huurprijzen en de ontwikkeling van het CIBOGA-terrein) en stijgt in de Oosterstraat.

Collegebrief - Intense Verbouw.

Bedrijfsruimtemarkt

Van alle bedrijfspanden in Nederland staat er gemiddeld tussen de 5% en 7% leeg. Bedrijfspanden zijn een specifieke tak van sport. Deze panden zijn veelal gelegen op bedrijventerreinen aan de rand van de stad en zijn meestal specifiek gebouwd voor de huidige gebruiker. Groningen telt 20 verschillende bedrijfsterreinen. Op dit moment zijn er geen actuele cijfers bekend van de leegstand in bedrijfspanden in Groningen.

Een voorzichtige conclusie op basis van bovenstaand beknopt cijfermateriaal is dat het met de leegstand in Groningen meevalt. Zeker vergeleken met het landelijke gemiddelde en enkele andere regio's in het land doet Groningen het zelfs vooralsnog goed wat betreft de vastgoedmarkt. Echter, verwacht wordt dat onder andere door de aanhoudend slechte economische vooruitzichten de leegstand in alle genoemde vastgoedsegmenten de komende jaren zal toenemen.

1.2 Toekomstige ontwikkelingen

Naast de conjuncturele fluctuaties is de vastgoedmarkt onderhevig aan enkele andere nieuwe ontwikkelingen. Zo is het 'Nieuwe Werken' een trend op de kantorenmarkt. Met de opkomst van het 'Nieuwe Werken' ontstaat er voornamelijk een kwalitatief tekort op de kantorenmarkt. Bedrijven zullen veelal op zoek gaan naar kantoorpanden die geschikt zijn voor 'het nieuwe werken' waarbij ze het oude pand achter zullen laten. Doordat deze panden slecht voldoen aan de kwalitatieve vraag komen ze (tijdelijk) leeg te staan. Een voorbeeld van een kantoorpand wat op korte termijn leeg komt te staan door nieuwbouw is de 'Zwarte Doos' waarin op dit moment SoZaWe is gehuisvest.

Winkels hebben voornamelijk te maken met de opkomst van internetwinkelen. De prognoses verschillen, maar algemeen wordt aangenomen dat in de komende 15 tot 20 jaar circa 20% van het Nederlandse winkeloppervlak zal verdwijnen. Voornamelijk de winkels buiten de A1-locaties zullen hiermee te maken krijgen. Verwacht wordt dat de leegstand in bijvoorbeeld de Oude Kijk in't Jatstraat, de Zwanestraat en de Gelkingestraat de komende jaren toe zal nemen. De verwachting is ook dat de leegstand in de Oosterstraat het komende jaar zal verdubbelen. Dit komt voornamelijk vanwege de onzekerheid over de ontwikkelingen rondom de regio tram.

In het bedrijfsleven verschuift het accent steeds meer van industrie naar dienstverlening. Bedrijven die voor hun activiteiten voornamelijk input nodig hebben van kennis en niet van grondstoffen blijven hier, andere vertrekken naar het buitenland. Voor die bedrijven komen meer dienstverlenende bedrijven in plaats. Door deze ontwikkeling is de vraag naar bedrijfsruimte ook aan het veranderen. De vraag naar meer kantoorruimte gekoppeld aan het bedrijf neemt toe. Hierdoor vervaagt de grens tussen de kantorenmarkt en de bedrijfsruimtemarkt. Naast productiebedrijven die meer behoefte hebben aan kantoorruimte verstigen ook steeds meer kantoren zich op bedrijfsterreinen. Ze worden aangetrokken door lage grondprijzen, goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen.

1.3 Kenmerken van de problematiek

Voor het bepalen van een mogelijke aanpak van leegstand is het van belang te beseffen dat er sprake is van diverse soorten leegstand. Zo is de leegstand in een deel van de winkels in de Oosterstraat van een andere orde dan de leegstand op de 3^e en 6^e verdieping van een kantoorpand op het Martini Trade Park of een verouderd bedrijfspand op een industriegebied

Collegebrief - Intense Verbouw.

aan de rand van de stad. Het effect wat de leegstaande winkels in de Oosterstraat heeft op de omgeving is groter dan een 6^e verdieping in een kantoor op Martini Trade Park wat leeg staat. Ook een bedrijfsterrein waar meerdere panden leeg staan heeft een groter effect op de leefbaarheid in de omgeving dan een terrein waar één bedrijfspand leeg staat. Bij verschillende soorten van leegstand horen ook specifieke aanpakken om leegstand tegen te gaan.

Naast de gemeente zijn er nog een aantal stakeholders in beeld bij het tegengaan van leegstand. Voor een effectieve aanpak van leegstand is het van belang om te weten wie de betrokken actoren zijn en wat hun belangen zijn.

Pandeigenaar: Het belang van de pandeigenaar ligt in de waardeontwikkeling van het pand of de jaarlijkse huurinkomsten. Hiermee kan er in de portefeuille een bepaald rendement gehaald worden. Als een pand leeg staat is dat voor de meeste pandeigenaren een ongewenste situatie, de vaste kosten lopen door (aflossing, rente, WOZ etc.) en er zijn geen inkomsten uit de verhuur. Voor veel pandeigenaren brengt de verwachting dat het pand ooit nog verhuurd gaat worden minder financiële consequenties met zich mee dan het herbestemmen of transformeren ervan. Het herbestemmen of transformeren van een pand gebeurt voornamelijk door ontwikkelaar of woningbouwcorporaties. Voor deze partijen is een lage verwervingsprijs van belang om de investeringen rendabel te maken. Hiervoor is meestal een concessie in de verkoopprijs van de pandeigenaar vereist. Als het pand nog maar kort leeg staat zal de eigenaar (nog) niet bereid zijn om een concessie te doen. De bereidheid neemt echter toe naargelang het pand langer leegstaat. Uiteindelijk maakt de eigenaar de beslissing over wat er met het leegstaand pand gaat gebeuren.

Projectontwikkelaar: Als een pand herontwikkeld wordt komt de projectontwikkelaar in beeld. Voor de projectontwikkelaar is een lage aankoopprijs om een pand te herontwikkelen van belang en de toekomstige winst die daarmee behaald wordt. Een positieve ontwikkeling in de omgeving van het pand kan ook bij dragen aan positieve opbrengsten.

Woningbouwcorporatie: Woningcorporaties hebben een maatschappelijke doelstelling, namelijk het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte. In de huidige beheers- en vernieuwingsopgave spelen woningcorporaties een belangrijke rol. Daarnaast gaan corporaties, door de verbreding van hun kerntaken, steeds vaker samenwerkingsverbanden aan met onder andere projectontwikkelaars, zorg- en welzijnsinstellingen en nutsbedrijven. Woningcorporaties hebben belang bij een goede leefbaarheid in wijken. Daarnaast biedt een leegstaand pand mogelijkheden om aan hun huisvestingsvraag te voldoen.

Gemeente: De publieke rol van de gemeente is de rol die de gemeente toepast bij herbestemmen en transformeren. In deze rol stelt de gemeente kaders op waarbinnen het pand herbested of getransformeerd kan worden. Als er een aanvraag voor herbestemmen of transformatie komt dan toetst de gemeente het plan aan de opgestelde kaders. Naast het kader scheppend en toetsten kan de gemeente een bijdrage leveren tegen leegstand op gebiedsniveau. Dit kan door middel van het aantrekkelijker maken van bestaande gebieden.

Naast een kaderscheppende en toetsende rol kan de gemeente ook eigenaar zijn van een leegstaand pand. Dit is de private rol van de gemeente. Wanneer een aangekocht pand nog niet direct nodig is wordt hij in de tussentijd verhuurd of Carex krijgt het pand in bruikleen.

Collegebrief - Intense Verbouw.

2. HUIDIGE MAATREGELEN TEGEN LEEGSTAND

Ondanks dat leegstand een probleem is van alle tijd is de structurele leegstand de afgelopen jaren sterk toegenomen op de verschillende vastgoedmarkten. Zowel landelijk als binnen de gemeente Groningen zijn er dan ook al een aantal voorbeelden te noemen van beleid of activiteiten die gericht zijn op het tegengaan van leegstand.

In het verleden is veel leegstand vastgoed waar mogelijk een nieuwe bestemming gegeven (herbestemming) of getransformeerd om leegstand tegen te gaan. Ook werd hiermee voldaan aan de vraag die op een andere vastgoedmarkt ontstaan was. Kortom, het mes snijdt op deze manier aan twee kanten.

2.1 Landelijk

Op 1 oktober 2010 is de anti-kraakwet in Nederland ingegaan. Het doel van deze wet is te komen tot een integrale aanpak van kraken en leegstand. Kraken is door de wet verboden en dus strafbaar. Hierdoor is een druk bij de pandeigenaren weggevallen voor het zoeken naar (tijdelijke) invulling van hun pand. Met de invoering van de anti-kraakwet is het voor gemeenten ook mogelijk gemaakt om een leegstandsverordening vast te stellen. De gemeente Amsterdam is de eerste en tot nu toe de enige gemeente in Nederland die een leegstandsverordening ingevoerd heeft. In september 2010 heeft uw raad al duidelijk aangegeven geen leegstandsverordening te willen invoeren. Dit omdat de verwachte effecten onvoldoende opwegen tegen de extra capaciteit die nodig is om de verordening naar behoren uit te voeren.

Naar aanleiding van het toenemende aantal leegstaande panden en de gevolgen van de invoering van de anti-kraakwet is een aantal gemeenten in Nederland actief bezig gegaan met het tegengaan van leegstand.

Transformatie van kantoren

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in samenwerking met 8 Nederlandse gemeenten een onderzoek gedaan naar het transformeren van kantoren. Aan de hand van 10 concrete leegstaande kantoorpanden is gekeken welke belemmeringen in de praktijk spelen bij het transformeren van kantoorpanden, hoe deze op te lossen zijn en wat de rol van de gemeente is. Alle gemeenten die meegedaan hebben aan het onderzoek hebben beleidsmatig vastgelegd dat zij transformatie willen stimuleren.

Uit het onderzoek zijn 6 regie-instrumenten naar voren gekomen die de gemeenten ingezet hebben om transformatie te stimuleren:

- Partijen in contact met elkaar brengen;
- Informatievoorzieningen bundelen voor de initiatiefnemer;
- Eventueel een planstudie uit laten voeren;
- Concreet plan met actoren bespreken;
- Proactieve inzet op het gebied van transformatie;
- Het benoemen van een 'aanjager' binnen de gemeente.

Accomodatieteam Amsterdam

Het accommodatieteam bestaat onder andere uit de Hotelloods, de Bedrijvenloods, de Kantorenloods de Stadsloods, en Bureau Broedplaatsen. Deze 'loodsen' zijn bedoeld om ruimtezoekers in een specifieke sector langs de gemeentelijke instellingen en regels naar hun

Collegebrief - Intense Verbouw.

bestemming te loodsen. Waarbij de stadloods weet waar ruimte vrij is of beschikbaar komt, zoekt zij invulling voor leegstaande panden en stimuleert zij herontwikkeling van nieuwe gebieden in Amsterdam. Bureau broedplaatsen heeft als taak meer betaalbare ateliers en (woon-)werkplaatsen voor kunstenaars en broedplaatsgroepen te realiseren in samenwerking met zowel publieke als private partijen.

Transformatieteam Amsterdam

Gemeentebreed is sinds januari 2011 het transformatieteam actief in Amsterdam. Dit team, dat bestaat uit specialisten zoekt binnen de gemeente de grenzen op van beleid en wet- en regelgeving, bedenkt instrumenten om knelpunten bij transformatie op te heffen en schept de condities om transformatie beter mogelijk te maken. Vertegenwoordigers van het ontwikkelingsbedrijf van de gemeente, dienst Ruimtelijke Ordening, dienst Milieu en Bouwtoezicht, dienst Wonen, Zorg en Samenleven zitten samen met zelfstandige specialisten met bewezen ervaring in het transformatieteam.

2.2 Wat gebeurt er al in Groningen?

Met het herbestemmen en transformeren van vastgoed zijn we in Groningen niet onbekend. Integendeel. In de afgelopen jaren zijn in het kader van het Kanjerplan reeds tientallen leegstaande monumenten herbestemd of getransformeerd. Hierbij valt te denken aan de Mediacentrale, de Korenbeurs, het Paleis en Zuiderkerk. In het onlangs uitgebrachte boek 'Bestemming Bereikt' zijn de resultaten van deze inspanning opgetekend.

Ook in de BOUWJONG! manifestatie zijn plannen gemaakt voor het herbestemmen van een aantal panden, voornamelijk kantoren en oude verzorgingstehuizen, tot complexen voor grootschalige jongerenhuisvesting. Voorbeelden hiervan zijn het oude Belastingkantoor, Rabobanktoren, NEBO-flat, het oude Wolters Noordhofcomplex aan het Damsport en het Hunzerheem. In 2011 zijn de voormalige zusterwoningen van het Martiniziekenhuis aan de Van Ketwich Verschuurlaan (tijdelijk) herbestemd tot woningen voor buitenlandse studenten.

Overzicht van huidige planvorming voor leegstaand vastgoed in Groningen

Belastingkantoor, Hofstede de Grootkade (9.805 m²)

Wordt in het kader van BOUWJONG! door Van Wijnen i.s.m. Nijestee herontwikkeld voor 130 eenheden voor jongerenhuisvesting. Geplande start bouw in 2012.

Rabobanktoren, Pleiadenlaan (4.650 m²)

Wordt door Lefier volledig herontwikkeld voor 80 ruime wooneenheden voor jongeren. Geplande start bouw in 2012.

NEBO-flat (7.803 m²)

Omzetting van dit voormalige verzorgingshuis voor grote eenheden voor starters en jongeren is reeds in gang gezet. Omgevingsvergunning voor functiewijziging tot wonen is in februari 2012 ter inzage gelegd.

Wolters Noordhofcomplex (8.300 m²)

Omzetting oude kantoorlocatie tot jongerenhuisvesting (in totaal 140 eenheden met multifunctionele ruimten).

Collegebrief - Intense Verbouw.

Hunzerheem (8.590 m²)

Concrete planvorming van een marktpartij die in dit voormalige verzorgingshuis 235 zelfstandige wooneenheden voor jongeren wil realiseren. Geplande start bouw in 2012.

Voormalig KPN-gebouw aan het Hoendiep (7.000 m²)

De eigenaar heeft een alternatieve invulling gevonden (gezondheidscentrum). Verbouwing is reeds gestart.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat er voor ruim 45.000 m² aan concrete plannen zijn voor transformatie van leegstaand vastgoed.

Monitor

Door de dienst ROEZ wordt er gewerkt aan een leegstandsmonitor voor de kantorenmarkt en bedrijventerreinen. Op dit moment is de opdracht voor het monitoren van leegstand op deze markten uitgezet naar externe marktpartijen. Deze monitor wordt jaarlijks uitgevoerd voor een periode van vier jaar. Voor maart 2012 moet de monitor van 2011 afgerond zijn. Voor de leegstand op de winkelmarkt wordt nu gebruik gemaakt van Locatus, dit is een databank die veranderingen op de winkelmarkt bijhoudt. Specifiek voor Groningen kunnen hier gegevens uit gehaald worden.

Accountmanagers

De accountmanagers van de afdeling Economische Zaken bij de gemeente Groningen ondersteunen ondernemers op verschillende vlakken, waaronder huisvesting, verhuizing, uitbreiding, inkrimpen of bedrijfskavels. Dit doen ze ondermeer door actief contacten te onderhouden met het bedrijfsleven. De accountmanagers zijn meestal de eerste personen binnen de gemeente die beschikken over informatie over panden die leeg komen te staan. Als de eigenaar nog geen nieuwe gebruiker voor het pand gevonden heeft gaan ze kijken in hun netwerk of ze vraag van een andere ondernemer kunnen koppelen aan het leegstaande pand. Zo proberen ze vraag en aanbod op elkaar af te stemmen.

Beleid

Volgens de Structuurvisie Kantoren 2010-2020 zal het overaanbod op de Groningse kantoren markt niet opgelost worden door een aantrekkende economie. Het nieuwe kantoorbeleid is een vermindering van het kantooraanbod en meer aandacht voor het kwalitatieve aanbod. Dit gebeurt via drie beleidslijnen: 1) Temporiseer en verklein het aanbod, 2) aandacht gesteden aan bestaande locaties en 3) de vraag en marktpotentie van het aanbod vergroten.

In het werkplan Winkelstraat Management (WSM Groningen) van 9 mei 2011 is te lezen dat de vitaliteit van aanloopgebieden (C-locatie's) sterk afhankelijk is van het economisch getij. In het WSM Groningen worden een aantal concrete acties genoemd om leegstand aan te pakken en winkels (tijdelijk) in te vullen. Stad+Straat, de winkelstraat manager voor het centrum van Groningen zet deze acties actief in en heeft zich gecommitteerd aan het terugdringen van leegstand (met tijdelijke invullingen) in het Ebbingekwartier en Binnenstad-Oost.

In de nota Terrein in Bedrijf uit 2007 wordt geen specifieke aanpak van leegstand genoemd. De aandacht ligt meer op revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen. Uitgangspunt van de nota is dat een doordachte combinatie van ruimte op nieuwe en revitalisering van

Collegebrief - Intense Verbouw.

bestaande terreinen moet kunnen voldoen aan de vestigingswensen van nagenoeg alle ondernemers. Op dit moment is Stec bezig met een marktanalyse van bedrijventerreinen. Wellicht dat de uitkomsten hiervan leiden tot een herziening van de nota.

Tijdelijk gebruik

Naast het definitief herbestemmen is het ook mogelijk om leegstaande panden tijdelijk op te vullen. Dit kan door middel van een antikraakwacht of het plaatsen van een tijdelijke gebruiker zoals bijvoorbeeld Carex op Projob. In tegenstelling tot een antikraakwacht, proberen Carex en Projob het pand optimaal te gebruiken. Hiermee willen ze voldoen aan de vraag vanuit de markt naar goedkope woon- en werkruimte. Carex huisvest op dit moment 750 wooneenheden en 150 ateliers en werkplaatsen in de stad. Op dit moment staan er op de wachtlijst van Carex in de stad 3.000 mensen ingeschreven. Het Jonge Ondernemers Plan Groningen (Proplan) is een project (ondersteund door Carex) dat startende ondernemers een kans geeft om tijdelijk hun bedrijf (meestal een winkel) op te zetten in leegstaand pand.

3. WAT KAN ER NOG MEER GEDAAN WORDEN?

3.1 Visie op de aanpak

Zoals uit de analyse blijkt, is de leegstandsproblematiek in Groningen voornamelijk geen groot probleem. Ook worden er nu al veel acties ondernomen om leegstand zoveel mogelijk het hoofd te bieden. Enerzijds zijn dit maatregelen gericht op het hergebruik van het vastgoed met behoud van de huidige functie (de winkelstraatmanagers en accountmanagers voor bedrijven), anderzijds zijn dit maatregelen die herbestemming en/of transformatie faciliteren zoals het stimuleren van de planvorming voor jongerenhuisvesting in leegstaande kantoorpanden.

De kans bestaat dat de problematiek zich de komende jaren nadrukkelijker gaat manifesteren in die delen van het vastgoed die niet meer courant blijken te zijn. Daar zal het steeds lastiger worden om een nieuwe gebruiker voor de huidige functie te vinden met structurele leegstand als gevolg. Zoals aangegeven is het nog maar de vraag of dit ook daadwerkelijk leidt tot maatschappelijke en/of leefbaarheidsproblemen. Dit is afhankelijk van de omvang van de leegstaande locatie, de ligging in de stad (nabijheid bewoning, etc.) en het effect op de omgeving (imago, verloedering) waardoor een negatieve spiraal kan ontstaan. Daar waar sprake is van een maatschappelijk probleem is een proactieve houding gewenst die is gericht op het stimuleren van initiatieven om leegstand tegen te gaan. We baseren onze aanpak daarbij op de ervaringen die zijn verwoord in de genoemde studie van het Min. van Binnenlandse Zaken en de praktijkervaringen die in Amsterdam zijn opgedaan.

Gelet op het bovenstaande ligt een generieke aanpak van leegstand niet voor de hand. De leegstandsproblematiek is te divers van aard en per geval kan er sprake zijn van diverse probleemeigenaren (ook al is de vastgoedeigenaar uiteindelijk de belangrijkste eigenaar van het probleem). We stellen een aanpak voor langs de volgende lijnen:

- monitoren van de leegstand om gedetailleerd en continu inzicht te krijgen in de aard en omvang van de problematiek
- een raamwerk / toetsingskader te ontwikkelen waarmee de in de monitor gesignaleerde leegstand per geval kan worden beoordeeld (kans op hergebruik, ligging locatie, relatie met de omgeving, relevant beleid gemeente, probleemeigenaar, etc.)

Collegebrief - Intense Verbouw.

- het stimuleren en faciliteren van initiatieven gericht op het tegengaan van leegstand daar waar het een maatschappelijk probleem betreft
- maatregelen en strategieën voor de lange termijn onderzoeken

3.2 Monitoren van de leegstand

Een van de eerste stappen om actief te reageren op leegstand is het opzetten van een leegstandsmonitor. Monitoren is belangrijk om te weten te komen hoe groot de daadwerkelijke leegstand is en hoe deze zich ontwikkelt. Het voorstel is om zowel voor winkels, kantoren als bedrijfspanden de leegstand actief te gaan monitoren. De dienst ROEZ is op dit moment bezig een opdracht voor het monitoren van leegstaande kantoor- en bedrijfspanden uit te zetten naar verschillende marktpartijen. Voor winkels zijn de leegstandcijfers beschikbaar via Locatus. Voor een goed overzicht zullen deze gegevens samen gebundeld moeten worden. De leegstandsmonitor 'Leegstand te lijf' die de gemeente Hilversum gebruikt kan als voorbeeld dienen. Naast het bijhouden van de leegstand is het ook van belang om te evalueren of de gekozen maatregelen ook effect hebben op de leegstand.

3.3 Ontwikkelen toetsingskader

Voor het bepalen van de gewenste strategie is een analyse van de voorliggende problematiek essentieel. We stellen daarom voor een eenvoudig en doeltreffend toetsingskader op te zetten waarmee de in de monitor gesignaleerde leegstand kan worden beoordeeld en een uitspraak te doen over de rol van de gemeente daarbij. Criteria hiervoor zijn onder andere:

- duur van de leegstand: < 1 jaar (frictieleegstand), 1 - 2 jaar, > 3 jaar (structureel)
- relevant gemeentelijk beleid (bijv. m.b.t. toekomstperspectief kantoorgebied)
- relevante gemeentelijke initiatieven: zijn er al maatregelen getroffen?
- kans op hergebruik: inschatting courantheid van het vastgoed
- ligging locatie: is leegstand hier qua leefbaarheid een probleem?
- relatie met de omgeving: heeft de leegstand een negatief effect op (bedrijven uit) de directe omgeving?
- et cetera

Op basis van een dergelijke toetsingskader kan worden beoordeeld of er naast het leegstandsprobleem waarmee de vastgoedeigenaar wordt geconfronteerd sprake is van een maatschappelijk probleem en wat de rol van de gemeentelijke overheid hierbij is. Daar waar sprake is van een situatie waarbij op basis van het toetsingskader wordt geconcludeerd dat het een maatschappelijk probleem is, ligt het voor de hand dat de gemeente een stimulerende en faciliterende rol op zich neemt om de negatieve gevolgen van leegstand tegen te gaan.

3.4 Stimuleren en faciliteren: Hernieuw het Bestaande

Uit gesprekken met stakeholders (makelaars, ontwikkelaars, etc.) is naar voren gekomen dat een proactieve inzet van de gemeente ertoe kan leiden dat marktpartijen gestimuleerd worden initiatieven te nemen. Wanneer de initiatieven eenmaal genomen zijn is het van belang dat de gemeente deze kan ondersteunen door een juiste insteek van het proces. Hierbij is een 'moderne olieman' van toegevoegde waarde. Iemand die het proces rondom leegstand bewaakt en ook binnen de gemeente aan de gang houdt. Daarnaast ook volledig op de hoogte is wat er binnen de verschillende diensten en afdelingen rondom leegstand en maatregelen speelt en de juiste personen bij elkaar weet te brengen.

Collegedebat - Intense Verbouw.

Het voorstel is om binnen de gemeente een aanspreekpunt voor leegstand te benoemen. Eigenaren kunnen bij deze persoon terecht, maar ook toekomstige gebruikers, ontwikkelaars, et cetera. Bij hergebruik of transformatie moet het aanspreekpunt zorgen voor snelheid in de procedures zodat de ontwikkelaar weet waar hij aan toe is, dit om snel knopen door te kunnen hakken.

Het stimuleren en faciliteren van transformatie en herbestemming kan verder invulling worden gegeven door:

- kennis rond dit thema op te bouwen en actief met stakeholders te delen, ook aanhaken bij landelijke initiatieven zoals het H-team (www.herbestemming.nu) is hierbij van belang
- partijen in contact met elkaar te brengen
- op basis van good practices meewerken aan businesscases / planstudies voor herbestemming en/of transformatie
- informatievoorzieningen bundelen voor de initiatiefnemer
- concrete plannen met actoren bespreken
- stimuleren van tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed
- et cetera.

In samenwerking met een aantal partijen is nagedacht over een stimulerende aanpak onder de noemer *Hernieuw het Bestaande*.

Aanzet vorm en opzet *Hernieuw het Bestaande*

Net als De Intense Stad, Intense Laagbouw en BouwJong! werkt *Hernieuw het Bestaande* locatiegericht. Op grond van een brede inventarisatie van leegstand binnen de gemeentegrenzen wordt een selectie gemaakt van panden/complexen/gebouwen waar de problematiek zich het meest wreekt of waar de opgave voorbeeldstellend kan zijn. Deze panden worden aangedragen door de eigenaren. Met hen wordt vooraf het (juridisch) speelveld bepaald zodat duidelijk is binnen welke kaders gewerkt zal worden. Voor de betreffende locaties worden plannen gemaakt. Niet op afstand maar letterlijk door de panden te betrekken en ter plekke op zoek te gaan naar de mogelijkheden. De locaties worden betrokken door teams die de opdracht krijgen om als 'krakers in maatpak' *hands on* te experimenteren met de plek. Hiertoe krijgt ieder 'herbestemmingsteam' een microkrediet waarmee het experiment aangegaan kan worden. Doel is om hiermee de locatie een nieuw leven en een nieuwe invulling te geven. Uitgangspunt is ca. 10 locaties die meedraaien in de manifestatie.

Daarnaast kent de manifestatie ook een tweede lijn die niet insteekt op de locatie maar op het idee. Via een open oproep worden instellingen, individuen, organisaties en bedrijven opgeroepen om ideeën en programma's in te dienen die huisvesting verdienen. Hierbij moet het gaan over nieuwe programma's, bijzondere functiecombinaties. Kortom: zaken die een aanvulling zijn op het bestaande aanbod in de stad. De ideeën worden beoordeeld en geselecteerd. Een aantal van 5 – 10 plannen krijgt een kans om een stap verder gebracht te worden. Een begeleidingsteam bestaande uit 'vrijdenkers met ervaring', creatieve ontwikkelaars jonge potentievolle ambtenaren van RO/EZ en slimme RO juristen en stadskenners gaat met de initiatiefnemers op zoek naar de meest kansrijke plek, hierbij puttend uit de bovengenoemde inventarisatie van leegstand. Vervolgens wordt met het begeleidingsteam gewerkt aan de realisatie. Hierbij wordt waar nodig gesleuteld aan de kaders en krijgt initiatiefnemer en team ook een microkrediet om het plan op gang te brengen.

Collegedrief - Intense Verbouw.

Wat betreft de te ontwikkelen programma's kan gedacht worden aan niche woonvormen die het midden zoeken tussen huur en anti-kraak, woonwerkcombinaties, mengvormen van stadslandbouw en wonen, atelierbeleid, werkruimten die inspelen op het groeiende aantal ZZP-ers, Seats to meet achtige concepten en ruimte voor de opkomende maakindustrie. Met de dubbele insteek – locatie zoekt programma vs. programma zoekt locatie – wordt de kans vergroot dat de manifestatie tot resultaat leidt.

Naast de geselecteerde locaties en initiatieven waar letterlijk geëxperimenteerd zal worden, is er ook ruimte voor locatiestudies. Interdisciplinaire teams van ontwerpers, ontwikkelaars, beleidsmakers etc. werken hierbij aan een gezamenlijk voorstel waarmee de kansen van een leegstaand pand in kaart worden gebracht. Deze aanpak is studieuzer en communiceert in papier waar de bovengenoemde experimenten hands on plaats zullen vinden.

Alle initiatieven – locatiegericht, programmagericht en de ontwerpstudies – worden net als bij de Intense Stad, Intense Laagbouw en waarschijnlijk ook BouwJong! gebundeld in een publicatie. Al is het belangrijkste doel natuurlijk het komen tot nieuwe programma's en nieuwe bestemmingen die de stad verrijken en een antwoord bieden op concrete vragen en opgaven die (nog) niet de kans gegrepen of gekregen hebben om op te bloeien.

We stellen voor om een aanpak langs de hierboven voorgestelde lijn verder uit te werken.

3.5 Lange termijn maatregelen

Zoals vermeld is de kans reëel dat de leegstandsproblematiek de komende jaren zal gaan toenemen. Naast de in dit plan van aanpak voorgestelde maatregelen ter stimulering van herbestemming en transformatie is het wenselijk om te onderzoeken welke lange termijn maatregelen toegepast kunnen en moeten worden.

Mogelijke maatregelen voor de lange termijn zijn:

- leegstand erkennen in de structuurvisie;
- opstellen van transformatiebeleid;
- verandering van relevante bestemmingsplan;
- aandacht voor leegstand in het gemeentelijk grondbeleid en de gemeentelijke vastgoedstrategie;
- basisregistratiesystemen en bereikbaar loket

3.6 Organisatorisch

Gelet op het boventaande stellen we voor een aanspreekpunt voor leegstand te benoemen die allereerst met de in deze brief genoemde maatregelen aan de slag gaat. Via het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie zullen we blijvend aandacht geven aan de ontwikkelingen rond het thema leegstand.

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 25 april 2012
Raadscommissie R&W
Datum raadscommissie 4 april 2012
Publiciteit Persconferentie PC
Bijlagen 1

Registratienr. RO 12.3000918
Datum B&W besluit 20 maart 2012
Portefeuillehouder De Vries
Steller R. Klaassen
Telefoon 367 89 44
E-mail ronald.klaassen@groningen.nl

Onderwerp

Woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen

Concept raadsbesluit

De raad besluit in te stemmen met de gemaakte woningbouwafspraken in de Regio Groningen-Assen.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum Classificatienr. _____

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen

- 2 -

Publiekssamenvatting

De Regio Groningen-Assen is nog steeds een regio die groeit en ook de komende jaren flink zal blijven groeien. Niet voor niets is de regio destijds door het rijk aangewezen als nationaal stedelijk netwerk en nu weer als stedelijke regio met topsectoren. Telkens weer blijkt dat de regio het goed doet, of het nu gaat om wonen, om de ontwikkeling van werkgelegenheid of om het versterken van ruimtelijke kwaliteit. De inspanningen die al sinds 1996 geleverd worden om het beste woon-werklandschap van Nederland te worden leveren onmiskenbaar resultaat op. De regio staat er goed op en zal in de toekomst alleen nog maar belangrijker worden.

Maar de recessie is niet aan de regio voorbijgegaan. Daarom is in 2011 afgesproken om te komen tot regionale woningbouwafstemming. Dit is noodzakelijk doordat er een groot (over)aanbod aan plancapaciteit is, gemeenten daarmee forse financiële risico's lopen en het reëel is om ook de komende jaren uit te gaan van een lage kans op marktherstel. Ook drogen geldstromen op en is het juist nu van belang om vast te blijven houden aan kwaliteit.

In regionaal verband zijn daartoe voorstellen gedaan om te komen tot regionale afstemming van het woningbouwprogramma, uitgaande van 1000-1500 woningen per jaar voor de regio als geheel en het beperken van de financiële risico's. Voor de stad betekent dit dat we tot 2020 uitgaan van een taakstelling van ca. 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting. De regio doet tevens voorstellen voor alternatieve verdien capaciteit, een CPO- en een duurzaamheidsfonds en het onderzoeken van regionale startersleningen.

Met deze afspraken verwachten wij dat de regio beter in staat is om in te spelen op de gevolgen van de recessie op de woningmarkt. Wij zullen de ontwikkelingen op de woningmarkt de komende jaren blijven monitoren. Mocht de woningmarkt zich herstellen dan zullen we in regionaal verband opnieuw de balans opmaken.

Voorgesteld besluit

De raad besluit in te stemmen met de gemaakte woningbouwafspraken in de Regio Groningen-Assen.

Inleiding

In de Regio Groningen-Assen is een grote bestuurlijke urgentie aanwezig om tot gezamenlijke regionale keuzes voor de woningbouw te komen:

- er is een groot (over)aanbod aan plancapaciteit;
- er zijn bij de voorbereiding van woningbouwplannen veel voorinvesteringen gedaan, met daaraan verbonden financiële risico's;
- de komende jaren is het reëel om uit te gaan van een laag scenario voor marktherstel;
- het realiseren van regionale kwaliteitsdoelen is ook (juist) in deze tijd van groot belang;
- flexibiliteit en innovatie zijn noodzakelijk;
- diverse geldstromen zijn opgedroogd of worden anders verdeeld.

Daarom hebben de twee provincies en twaalf gemeenten in de Regio Groningen-Assen in het voorjaar van 2011 afgesproken om de woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief op elkaar af te stemmen. Tevens is destijds afgesproken om, zonder regionaal overleg, geen nieuwe plancapaciteit (locaties >25 woningen) toe te voegen om de bouwcapaciteit in de regio te vergroten. Ook zijn er afspraken gemaakt over het uitwerken van scenario's, onderzoeken van mogelijkheden tot verdunning en middelen om de woningmarkt te blijven stimuleren.

Deze afspraken zijn vervolgens uitgewerkt in bijgaande notitie "regionale woningbouwprogrammering".

Beoogd resultaat

De Regio Groningen-Assen is nog steeds een groeiregio, maar ook hier is sprake van een minder goed functionerende woningmarkt. De regio wil met het beperken en versterken van het woningbouwprogramma nieuwe financiële risico's voorkomen, de aanwezige vraag zo goed mogelijk bedienen en de regionale woningmarkt stimuleren. De regionale samenwerking toont hiermee ook in moeilijke tijden daadkracht.

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen

- 3 -

Wij steunen deze visie en verwachten dat deze woningbouwafspraken goed zijn voor de Regio Groningen-Assen, waar wij als stad onderdeel van uitmaken en die voor een groot deel op de stad steunt.

Kader

De notitie "regionale woningbouwprogrammering" is vastgesteld in de Stuurgroep Regiovisie van 24 februari 2012. Tevens is afgesproken dat de deelnemende gemeenten en provincies deze afspraken ter besluitvorming voorleggen aan hun Raden en Staten.

In ons Meerjarenprogramma Wonen 2012, dat uw raad op 20 juli 2011 heeft vastgesteld, zijn deze regionale afspraken reeds aangekondigd. Ook in de begroting 2012 is aangegeven dat wij inzetten op kwalitatieve afstemming in de regio.

Argumenten/afwegingen

Regionale woningbouwprogrammering.

Uitgangspunt van de regionale woningbouwafstemming is het beperken van de financiële risico's en het voorkomen van nieuwe risico's. Dit is noodzakelijk doordat er een groot (over)aanbod aan plancapaciteit is, gemeenten daarmee forse financiële risico's lopen en het reëel is om ook de komende jaren uit te gaan van een lage kans op marktherstel. Ook drogen geldstromen op en is het juist nu van belang om vast te blijven houden aan kwaliteit.

In regionaal verband zijn daartoe voorstellen gedaan om te komen tot regionale afstemming van het woningbouwprogramma, uitgaande van 1.000-1.500 woningen per jaar voor de Regio als geheel en het beperken van de financiële risico's.

In het voorstel worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- kwantitatieve beperking van het programma;
- kwalitatieve versterking van het programma;
- dienen van regionale kwaliteitspijlars.

De woningbouwopgave voor de Regio Groningen-Assen is in 2008 vastgelegd op in totaal 58.000 woningen tot 2030, oftewel 2.900 woningen per jaar. Tegelijkertijd is destijds afgesproken de regionale woningbouwafspraken in 2011 te herijken en meer nadruk te leggen op kwalitatieve sturing. Iets wat wij overigens ook in de Woonvisie "Kwaliteit van wonen" (door uw raad vastgesteld in december 2009) als beleid hebben vastgelegd. Toen was al duidelijk dat de recessie grote gevolgen zou hebben voor de woningmarkt. Als gevolg van de economische recessie en een slecht functionerende woningmarkt door onder andere financieringsproblemen bij kopers, dalende prijzen van bestaande woningen en gebrek aan doorstroming is het aantal van 2.900 woningen per jaar niet langer haalbaar. De nu voorliggende regionale afspraken gaan daarom uit van een forse beperking van het regionale programma tot 1.000-1.500 woningen per jaar.

Om de risico's voor de regio in beeld te brengen is het regionale woningbouwprogramma in eerste instantie in een aantal scenario's uitgewerkt:

- 2.000 woningen per jaar (de historische benadering);
- 1.500 woningen per jaar;
- 1.000 woningen per jaar (benadert het huidige verkooptempo).

Per gemeente is vervolgens bekeken wat het zou betekenen als het regionale scenario wordt vertaald in de eigen programmering, op basis van door de gemeenten zelf aangedragen informatie. Voor de meeste gemeenten in de regio bleek dat een regionaal scenario van 1.000 woningen ook voor de komende jaren een reële benadering is om de eigen opgave te bepalen. Het marktperspectief voor Groningen, Assen en mogelijk ook Tynaarlo en Haren (de zogenaamde "verticale as") is echter beter. In deze gemeenten is daarom uitgegaan van een regionaal scenario van 1.500 woningen. Voor de stad wordt jongerenhuisvesting buiten de regionale afstemming gelaten.

Stedelijke woningbouwopgave.

Wanneer deze regionale opgave van 1.000-1.500 woningen vervolgens vertaald wordt in ons eigen stedelijk programma komen we op een woningbouwopgave van ca. 600 woningen per jaar in de stad, exclusief

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen

- 4 -

jongerenhuisvesting. De jongerenhuisvestingsopgave uit BOUWJONG is echter wel een opgave die voor het totaal aantal woningen in de stad meetelt. Daarmee zal het werkelijk aantal gerealiseerde woningen in de stad naar verwachting hoger uitkomen. Het aantal van 600 woningen is overigens geen maximum. Mochten we de komende jaren meer woningen opleveren dan past dat in de regionale afspraken. Zo is de verwachting dat we in 2012 zo'n 700 woningen opleveren (exclusief jongerenhuisvesting). Vanaf 2013 zullen we wel rond de 600 woningen uitkomen. Om de woningmarkt te blijven stimuleren zullen we nadere voorstellen ontwikkelen, al dan niet in regioverband, zoals een garantiefonds en kansen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en grondgebonden woningen nabij de binnenstad.

In onderstaande tabel is te zien wat de gevolgen zijn van het hanteren van de verschillende scenario's, zoals u al gemeld is in de MUST-brief van 23 december 2011.

	productie regio per jaar	waarvan in stad per jaar	totaal in stad 2010-2030	overschot in stad t.o.v. huidige plannen 2010-2030
referentiescenario	2.900	1.150	21.850	ca. 900
hoog scenario	2.000	793	15.000	ca. 7.700
laag scenario	1.500	595	11.300	ca. 11.400
minimaal scenario	1.000	397	7.500	ca. 15.000

In totaal hadden we tot 2030 oorspronkelijk 22.700 woningen in de planning staan. Bovenstaande tabel maakt duidelijk dat het overschot op basis van het voorgestelde regionale scenario van laag marktherstel zo'n 11.400 woningen bedroeg. Door de gewijzigde woningmarkt is de planning van diverse projecten al bijgesteld. Zo is de planning voor Meerstad al aangepast van 10.000 naar 6.500 woningen in de nieuwe GREX.

De komende maanden zullen we in het kader van het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) ons gehele stedelijke programma herijken op de gewijzigde regionale opgave. Daartoe brengen we een prioritering aan binnen de woningbouwlocaties. We denken daarbij aan de volgende criteria:

- (planologische) sturingsruimte;
- marktkansen (laag, middel, hoog);
- relatie doelstellingen woonbeleid;
- relatie met andere projecten/investeringen;
- financiële gevolgen/eigen locaties.

Wij doen dit in samenwerking met de belangrijkste partners in ons woonbeleid, zoals de corporaties en mogelijk een aantal ontwikkelaars.

We kunnen niet al te ver vooruit kijken. Op dit moment is het crisis, maar we weten niet hoe het er over een paar jaar uit ziet. Dat betekent dat we voorzichtig moeten zijn met het definitief schrappen van plannen. We moeten immers voorkomen dat we door te weinig aanbod een self fulfilling prophecy in gang zetten. We zullen daarom de vinger aan de pols houden. Aan de andere kant moet ook volstrekt duidelijk zijn dat we voorlopig niet meer (mee)werken aan plannen voor locaties die we in de ijskast zetten. Het doel is immers om meer schaarste te creëren, waardoor de overgebleven plannen betere kansen krijgen. Bovendien kunnen we zo de inspanningen focussen en voorkomen we overbodige uitgaven.

Andere maatregelen

Een ander onderdeel van de afspraken is compensatie voor de schragende gemeenten Hoogezand-Sappemeer (locatie de Groene Compagnie) en Leek/Noordenveld (IGS Leek/Roden). Deze locaties worden geheel geschrapt (Hoogezand-Sappemeer) of sterk verminderd (IGS Leek/Roden 3.400 woningen minder). Een deel van de compensatie voor gemaakte plankosten door deze gemeenten komt uit het Regiofonds. De overige compensatie komt voor rekening van de gemeenten en provincies zelf. Wij steunen deze compensatievoorstellen omdat juist deze gemeenten, in de tijd dat het nog goed ging op de woningmarkt, een grote regionale woningbouwopgave toebedeeld hebben gekregen. Daarnaast wordt een bijdrage aan Ten Boer naar voren gehaald om deze gemeente te helpen.

Tot slot wordt door de regio een aantal voorstellen gedaan om de woningmarkt te stimuleren: alternatieve ontwikkelconcepten, stimulans herstructurering/revitalisering, kwaliteitsimpulsen vanuit bereikbaarheid en landschap en fondsvorming voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en duurzaamheidsleningen. Goede maatregelen die een bijdrage kunnen leveren aan het functioneren van de woningmarkt. Voor het CPO

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen

- 5 -

wordt voorgesteld om 250.000 euro beschikbaar te stellen en voor duurzaamheidsleningen 1,5 miljoen euro, beide te voeden vanuit het Regiofonds.

Daarnaast zal er onderzoek plaatsvinden naar het opzetten van regionale startersleningen. Alhoewel wij als gemeente zelf al veel ervaring hebben met dit instrument is het de moeite van het verkennen waard of dit in regionaal verband kan worden opgepakt. Wij zijn benieuwd naar de uitkomst hiervan en zullen met onze kennis en ervaring hieraan een actieve bijdrage leveren.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Dit voorstel is onder regie van het Programmabureau Regio Groningen-Assen tot stand gekomen door een intensief traject met gemeenten en provincies onder begeleiding van een tweetal externe adviseurs die goed zijn ingevoerd in de regio. De communicatie over de regionale afspraken verloopt via de Regio Groningen-Assen.

De volgende fase is het bijstellen van de gemeentelijke programmering. Wij doen dat in samenwerking met de belangrijkste partners in ons woonbeleid, zoals de corporaties en mogelijk een aantal ontwikkelaars. Wij streven ernaar om voor de zomer daar bij u op terug te komen.

Financiële consequenties

Aan dit voorstel zelf zijn geen financiële consequenties verbonden. Via de herijking van ons stedelijk woningbouwprogramma in het kader van het MUST zullen we de financiële consequenties in kaart brengen. Zoals hiervoor aangegeven streven wij ernaar om daar voor de zomer bij u op terug te komen.

Realisering en evaluatie

De woningbouwafspraken worden in regionaal verband continu gemonitord. Als de gemeenten hun eigen woningbouwprogrammering hebben aangepast conform de gemaakte afspraken zal deze in regionaal verband worden vastgelegd.

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen

BIJLAGE



Notitie REGIONALE WONINGBOUWPROGRAMMERING, uitwerking van de DB-aanbevelingen

Definitieve versie zoals vastgesteld door de stuurgroep van de regio op 24 februari 2012

1. Inleiding

Bestuurlijke urgentie!

Uit de nu beschikbare en per locatie uitgewerkte informatie blijkt een grote bestuurlijke urgentie om tot gezamenlijke regionale keuzes ten aanzien van de woningbouw te komen:

- Er is een groot (over)aanbod aan plancapaciteit;
- Er zijn bij de voorbereiding van woningbouwplannen veel voorinvesteringen gedaan, met daaraan verbonden financiële risico's;
- De komende jaren is het reëel om uit te gaan van een laag scenario voor markttherstel;
- Het realiseren van regionale kwaliteitsdoelen is ook (en misschien wel juist) in deze crisistijd van groot belang.
- Flexibiliteit en innovatie zijn noodzakelijk om de woningvraag te faciliteren.
- Diverse geldstromen zijn opgedroogd of gaan anders lopen.

De stuurgroep wordt geadviseerd daarom in het navolgende richtinggevende keuzes te maken. Deze keuzes zijn gericht op het komen tot evenwichtige op marktscenario's afgestemde fasering van de woningbouw, met inbegrip van het gezamenlijk neutraliseren van concurrentie tussen locaties, het minimaliseren van risico's en het benutten van marktkansen.

Er is sprake van een klassiek 'prisoners dilemma'; bij een individuele aanpak zullen enkele gemeenten meer succes hebben dan anderen, gezamenlijk worden echter grotere risico's gelopen. Het oplossen van dit dilemma ontstaat meestal als de 'prisoners' die offeren meer kunnen profiteren van het gezamenlijk voordeel. Vertaald naar de regio is dus sprake van een spagaat.

Deze spagaat is alleen in regionaal verband op te lossen door:

1. Kwantitatieve beperking - gezamenlijk en gelijktijdig het programma verkleinen
2. Kwalitatieve versterking - gezamenlijk focus leggen op een goede balans tussen uitleg en herontwikkeling, respectievelijk tussen koop en huur
3. En bedienen van de regionale kwaliteitspijlers - gezamenlijk nagaan waar deze veranderingen bijdragen aan regionale kwaliteitsdoelstellingen en daar regionaal beschikbare middelen voor aanwenden.

Er wordt voorgesteld uit te gaan van een scenario van markttherstel van 1000/1500 woningen per jaar, waarbij alle gemeenten op basis van de eigen opgegeven plannings beschikken over capaciteit voor de komende jaren. Lokale marktufzet substantieel uitgaand boven dit scenario vereist instemming op regionaal niveau.

Uitgangspunt is en blijft bundeling van wonen, werken en mobiliteit op de T-structuur. Het bundelingsconcept biedt de beste kansen voor de economische profilering van de regio gekoppeld aan het behoud en het versterken van de onderscheidende regionale gebiedskwaliteiten. De

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



gebiedskwaliteiten zijn strategisch sterke punten van de regio Groningen-Assen en van grote betekenis in het handhaven en versterken van de economische positie van de regio.

Wat vooraf ging

Begin 2008 heeft de stuurgroep de regionale woningbouwtaakstelling fors neerwaarts bijgesteld op basis van een woningbehoefteraming, opgesteld door het bureau ABF. Dit betekende dat de opnamecapaciteit voor de regio toen is teruggebracht van 3600 naar maximaal 2900 te bouwen woningen per jaar. Tegelijkertijd is toen afgesproken de regionale woningbouwafspraken in 2011 te herijken en is de ambitie neergelegd om meer accent te leggen op de kwalitatieve sturing van de woningbouw, in plaats van alleen te kijken naar de cijfermatige ontwikkeling.

De portefeuillehouders concludeerden dat onderlinge afstemming noodzakelijk was, met name voor de jaren vanaf 2012. Om deze afstemming goed te kunnen voorbereiden, werd de voor 2011 geplande herijking van de regionale woningbouwafspraken al in 2010 opgepakt.

Om goed onderbouwde besluiten te kunnen nemen, is aan de RUG gevraagd te kijken naar het demografisch perspectief voor de regio. Ook zijn de woonwensen in de regio door bureau Companen in beeld gebracht. Volgens alle landelijke prognoses voor de regio Groningen-Assen – ook voor de langere termijn – wordt substantiële groei van het aantal woningen verwacht. Dit wordt vooral veroorzaakt door aanhoudende huishoudensgroei (tot 2020 gaat het om ca. 20.000 extra huishoudens).

In het voorjaar van 2011 heeft de stuurgroep op basis van het voorgaande een tiental woningbouwafspraken vastgesteld.

Het belang van die afspraken is tweeledig. Aan de ene kant gaat het om het voorkomen van nieuwe risico's in de vorm van mogelijke forse renteverliezen en niet rendabele voorinvesteringen in de woningbouw. Dit betekent dat heldere regionale keuzes (waar, wanneer en voor wie) en regionale afstemming absoluut noodzakelijk zijn. Onderlinge concurrentie tussen gemeenten kan ertoe leiden dat in de huidige stagnerende markt te ontwikkelen woningbouwlocaties moeizaam van de grond komen. Uitgangspunt voor de stuurgroep hierbij is dat het om keuzes en afstemming gaat als ware de regio één gemeente. Aan de andere kant gaat het ook om gezamenlijk de aanwezige woningvraag zoveel mogelijk te faciliteren en derhalve ook de regionale woningmarkt te stimuleren. Flexibiliteit en innovatie zijn hier van groot belang.

Concreet houdt dit in dat de productie wordt afgestemd op de markt en dat de marktontwikkeling nauwkeurig wordt gemonitord. Via de monitoring wordt inzichtelijk hoe de woningbouw zich ontwikkelt. Op voorhand zijn scenario's van marktherstel opgesteld waarin de effecten bij verschillende ontwikkelingen en de sturingsmogelijkheden zichtbaar worden. Zo wordt de stuurgroep instaat gesteld tijdig de balans op te maken om indien nodig keuzes te kunnen maken ook voor de langere termijn. *Met nadruk zij vermeld dat de stuurgroep niet stuurt op een marktsenario, maar keuzes baseert op een zich voortdoend realistisch marktperspectief.*

In de aanloop naar verdere concrete besluitvorming heeft de stuurgroep in december 2011 de notitie 'Naar een regionale prioritering Woonprogramma Regio Groningen-Assen' vastgesteld. In deze notitie is de volgende opdracht geformuleerd met een voorstel voor de uitwerking hiervan:

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Unaniem wordt onderkend dat ook in deze tijd van economische crisis regionale samenwerking absolute noodzaak is. Er is tempo nodig in de besluitvorming over de afstemming van de regionale woningbouw ter beheersing van financiële risico's. Een vergelijkbare situatie geldt voor de afstemming van regionale bedrijventerreinen.

Voor wat betreft de regionale afstemming van de woningbouw beveelt het DB de stuurgroep het volgende aan:

- Maak een integrale uitwerking voor de gehele regio (wonen, werken, landschap en mobiliteit) als ware de regio één gemeente, rekening houdend met indikking van de horizontale as en de marktpotenties van de verticale as en kwalitatieve doelen van de regio;
- Breng de financiële aspecten scherp in kaart en benut regionale en (onder voorwaarden) provinciale middelen. Het voorstel van Hoogezand-Sappemeer over de Groene Compagnie wordt door het DB als praktisch omschreven. Het DB beveelt aan vergelijkbare voorstellen te ontwikkelen m.b.t. de IGS Leek/Roden en de problematiek van de gemeente Ten Boer en de drie voorstellen op korte termijn gelijktijdig in de stuurgroep te agenderen.

Het DB beveelt de stuurgroep aan te komen tot een soort 'stand-still' beginsel voor nieuwe woningbouwlocaties, mede door toepassing van de SER ladder systematiek. E.e.a. conform de ondertekende woningbouwafspraken.

De voorliggende notitie is een uitwerking van deze bestuurlijke opdracht. Op basis van uitgebreide consultaties heeft uitwerking plaatsgevonden door een ambtelijke werkgroep, bestaande uit beide provincies en het programmabureau, aangevuld met een tweetal externe adviseurs. Bestuurlijke aansturing van de werkgroep is gebeurd middels de voorzitter en de vice-voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg wonen.

Leeswijzer

Begonnen wordt in paragraaf 2 met het in beeld brengen van de huidige feitelijke situatie. Op basis van de regionale monitor wordt ingegaan op de woningproductie van de afgelopen periode, de omvang van de financiële risico's bij verschillende scenario's van markttherstel, en de programmatische en ruimtelijke risico's van deze scenario's.

In paragraaf 3 vindt verdere analyse plaats, resulterend in een voorstel voor regionale programmering. Deze wordt in paragraaf 4 uitgewerkt en gekoppeld aan een marktscenario van tussen 1000 – 1500 woningen per jaar voor de gehele regio, met bijbehorende keuzes op locatieniveau. Deze keuzes zijn nadrukkelijk gebaseerd op het uitgangspunt als ware de regio één bestuurlijke entiteit.

In de afsluitende paragraaf 5 wordt ingegaan op de maatregelen om de regionale programmering daadwerkelijk te realiseren.

Iedere paragraaf wordt afgesloten met voorgestelde besluiten voor de stuurgroep.

Vervolgproces

Op basis van de besluitvorming van de stuurgroep worden de bestaande woningbouwafspraken geactualiseerd en ondertekend door alle colleges. De gemeenten passen hun planning aan op basis van de regionale prioritering voor de gemeentelijke programmering en leggen dit gezamenlijk vast in het portefeuillehoudersoverleg Wonen. De stand van zaken m.b.t. de voortgang van de geactualiseerde woningbouwafspraken zal vervolgens regelmatig worden geagendeerd in de stuurgroep.

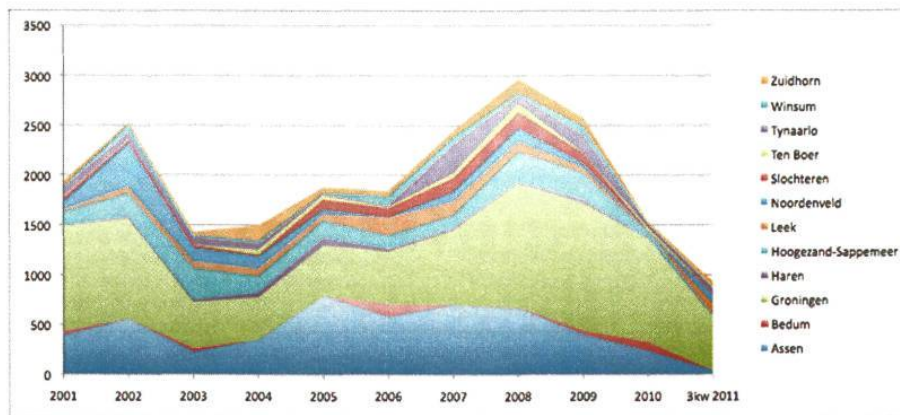
Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



2. Regionale Woningbouwprogrammering

2.a Gegevens monitor

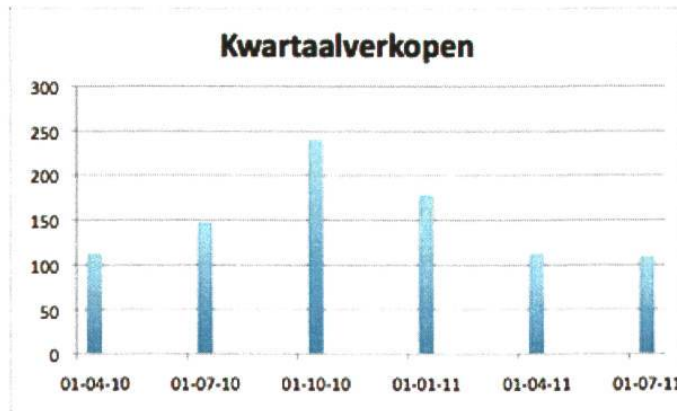
De afgelopen 3 jaar is de woningproductie in de regio sterk teruggelopen. Van de topproductie van 2900 woningen in 2008 naar ongeveer 1500 woningen in 2010 en minder dan 1000 in de eerste 3 kwartalen van 2011



NB bij deze aantallen is steeds uitgegaan van een bruto productie. De reden daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats zijn de cijfers uit het verleden ook bruto. In de tweede plaats zijn er niet alleen vraagproblemen, maar ook aanbodproblemen. Dat betekent dat extra sloop niet vanzelfsprekend tot extra productiemogelijkheden leidt.

In de bovengenoemde productiecijfers zijn ook de zelfstandige en (semi)permanente wooneenheden voor studenten opgenomen. De productiecijfers van de afgelopen jaren zijn: 299 in 2008, 20 in 2009 en 632 in 2011.

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Als daarnaast wordt gekeken naar het verkoopsucces in de regio dan worden in de laatste kwartalen gemiddeld minder dan 150 nieuwbouwwoningen per kwartaal verkocht, ofwel minder dan 600 per jaar. Kijkend naar de verhouding huur-koop en binnenstedelijk-uitleg in het verleden, zijn dergelijke verkoopcijfers goed voor een jaarproductie van minder dan 1000 woningen, (studentenwoningen niet meegerekend).

De situatie is ook landelijk zodanig dat er geen zicht is op een directe verbetering van deze situatie. Er is een combinatie van knelpunten: problemen financiering kopers, stagnatie markt bestaande woningen, prijsdalingen, uiteenvallen van aanbiedersmarkt, financiële problemen gemeenten. Zelfs als één of twee van de knelpunten worden weggenomen, blijven de overige knelpunten bestaan.

Dit betekent dat in elk realistisch scenario de productie fors lager zal liggen dan in eerdere aannames van de gemeenten. De risico's hangen niet alleen samen met de lagere productiecijfers, maar ook met een prijsontwikkeling die ten opzichte van eerdere aannames achterblijft.

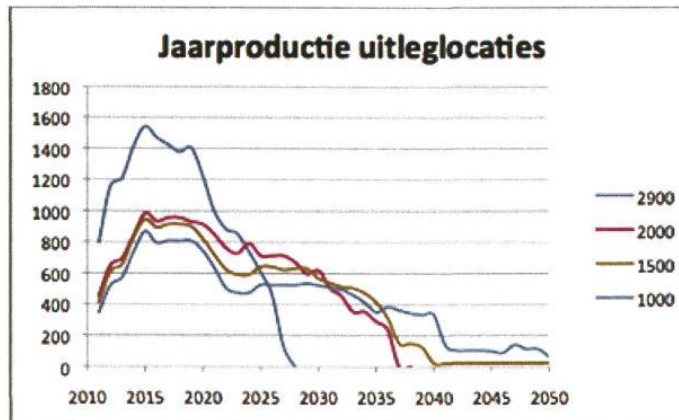
2.b Scenario's en financiële gevolgen

Om die risico's en de sturingsmogelijkheden nader in beeld te brengen is de toekomstige productie in de regio in een aantal scenario's in beeld gebracht:

- 2000 woningen per jaar (historisch)
- 1500 woningen per jaar
- 1000 woningen per jaar
(*benadert het huidige verkooptempo*)
- 1000-1500 woningen per jaar
(*rekeninghoudend met marktverschillen in de regio*)
- gemiddeld 1000 woningen per jaar
(*rekening houdend met marktverschillen in de regio op gemiddeld 1000 woningen*)

De scenario's bieden als een "what if"-benadering houvast om te kijken welke locaties in verschillende scenario's niet voor 2030 af zijn of in productie worden genomen.

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Iedere gemeente heeft voor het 2000, 1500 en 1000 scenario de prioritering van de verschillende woningbouwlocaties en - plannen binnen de eigen gemeente aangegeven. Onderlinge concurrentie tussen gemeenten kan ertoe leiden dat in de huidige stagnerende markt te ontwikkelen woningbouwlocaties moeizaam van de grond komen. In de gehanteerde scenario's is de jaarproductie op de uitleglocaties zoals hierboven weergegeven. Daaruit blijkt dat met name in de periode tot 2020 het aantal woningen op uitleglocaties nog optimistisch wordt ingeschat. Ook geeft de grafiek aan dat bij lagere scenario's voor markttherstel de planning in de tijd fors uitloopt.

Het terugbrengen van de eerdere verwachtingen naar reële verwachtingscijfers is kostbaar. Het totaal financieel belang van de regio-gemeenten in woningbouwlocaties bedraagt zo'n half miljard euro. Om die reden is vanuit de benadering van de regio als één gemeente ook een financiële analyse van de scenario's gemaakt. Daarbij zijn de locaties normatief financieel benaderd. Er zijn dus geen gemeentelijke uitgangspunten gehanteerd, maar eenduidige regionale uitgangspunten, wel rekening houdend met de marktverschillen en de locatiekenmerken. Op basis daarvan ontstaat een neutraal beeld van de verdien capaciteit van locaties. Dat beeld kan lokaal ook worden afgezet tegen de eigen verwachtingen van de locaties. Op die manier ontstaat een scherper beeld van de financiële kansen en problemen van locaties.

In de onderstaande tabel is het financieel effect van de verschillende scenario's inzichtelijk gemaakt op basis van de opbrengstenverwachtingen van de locaties.

	verschil	cumulatief
2900 --> 2000	€ 117.500.000-	
2000 --> 1500	€ 90.000.000-	€ 207.500.000-
1500 --> 1000	€ 20.000.000-	€ 227.500.000-

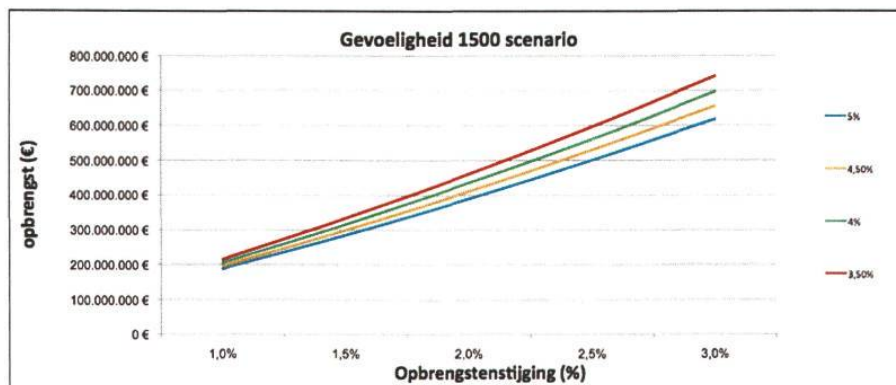
Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



De verliezen van het teruggaan van een 2900 scenario naar een 2000 scenario zijn deels al genomen (circa €100 a €150 miljoen). In mindere mate is ook al sprake van afboekingen die samenhangen met een teruggang naar een 1500 scenario.

De stap van 1500 naar 1000 lijkt nu een relatief kleine, met € 20 miljoen. Het is echter sterk de vraag of voor het 1000 woningen scenario wel een realistische inschatting is gemaakt van het aandeel uitleglocaties. Waarschijnlijk is dit aandeel te hoog.

Naast het gegeven absolute verschil tussen de scenario's moet ook nog rekening worden gehouden met de gevoeligheid voor verschillende parameters, zoals de rentestand en de opbrengstenstijging/daling. De grootste invloed heeft de opbrengstenstijging die wordt gehanteerd. Wanneer de VON prijzen minder snel stijgen dan de kosten, loopt het tekort snel op. Wanneer de prijzen van bestaande koopwoningen verder zullen zakken, zullen grondprijzen voor nieuwbouwwoningen neerwaarts moeten worden bijgesteld, ter behoud van concurrentiepositie en marktaandeel ten opzichte van bestaande bouw.



Bij een herverdeling op basis van verdien capaciteit kan een accent kunnen worden gelegd op die locaties die per woning het meest opleveren. Dat kan in de eerste plaats intern gemeentelijk. In de tweede plaats kan dat regionaal.

In de gemeentelijke plannen ligt al een accent op locaties waar investeringen zijn gedaan. Binnen gemeenten kan het accent worden verlegd naar locaties met verdienpotentie. Er wordt dan niet meer gekeken naar het verleden, maar naar de kansen voor de toekomst. Dat betekent dat locaties waar de opbrengsten per woning hoger zijn én locaties waar de gemeente de opbrengsten kan incasserende de voorkeur genieten. Andersom betekent het dat locaties waar geen grote verdien capaciteit ligt geen prioriteit hebben.

Hier is één grote onzekere factor, namelijk die locaties die in eigendom zijn van derden. Locaties die op die manier grote invloed hebben zijn bijvoorbeeld de Held en Kloosterveen 1,2.



2.c Programmatische en ruimtelijke risico's scenario's

Alle gemeenten hebben grote moeite hun programma's terug te brengen op een niveau dat voor de komende jaren realistisch is. Het risico is groot dat hiermee een situatie van overaanbod blijft bestaan, respectievelijk dat grote financiële risico's blijven bestaan. Dit risico concentreert zich op de koopsegmenten in de uitleg, maar heeft eveneens gevolgen voor de productie in inbreiding en herstructurering. Mogelijke overproductie in de uitleg verhoudt zich slecht met de verwachte toename van vooral 1- en 2-persoonshuishoudens. Binnen de gemeentelijke prioriteringen loopt de geplande productie in de uitleg op van ca 400 woningen nu naar zo'n 1000 over 4 jaar. Realistisch (mixscenario) is dat de productie naar maximaal 600 koopwoningen in de uitleg zal stijgen.

De ruimtelijke risico's hiervan zijn:

- Locaties worden niet afgerond. Ca 13 van de 23 grote uitleglocaties worden niet voor de planhorizon van 2030 afgerond. In ruimtelijke opzicht creëren we zo nieuwe rafelranden.
- Druk op landschap blijft. Er wordt meer gebied in ontwikkeling genomen dan nodig is.
- Herontwikkeling komt onder druk. De focus qua ontwikkelaandacht en -capaciteit zal blijven liggen op de financieel problematische uitleg
- Samenhang met bereikbaarheid zwakker. Hierdoor blijven binnenstedelijke ontwikkelopgaven die samenhangen met vervoersknooppunten achter in ontwikkeling. En neemt het areaal aan wegen en OV-routes met daarbij behorende investerings- en exploitatiekosten toe.
- Te lang vast houden aan ruimtelijke opbouw op basis van oude programma's en plannen. Hierdoor zal de prikkel om tot een vernieuwde ruimtelijke opzet (kleinere schaal, consumentgericht programma, alternatieve verkavelingen) uitblijven.

De programmatische risico's zijn:

- Overaanbod in segmenten uitleg en koop en binnenstedelijke/dorpse ontwikkeling stagneert. Het programma raakt hiermee uit balans, zowel ten aanzien van de marktvraag als ten aanzien van regionale doelen. Binnenstedelijke vraag en vraag naar huur krijgen minder aandacht.
- Te lang vasthouden aan "oude" programma's. De prikkel om programmatisch te vernieuwen bijvoorbeeld richting meer CPO, zelfbouw of nichemarkten blijft daardoor laag.

De financiële risico's zijn:

- Afboekingen worden te weinig genomen. Het gebrek aan 'schoon schip' leidt tot verdere stagnatie en oplopende financiële risico's. Inmiddels kan worden geconstateerd dat binnen de regio veel is afgeboekt (totaal ca. € 100 á € 150 miljoen). Als marktherstel de komende jaren uitblijft zal er nog meer moeten worden afgeboekt.
- Voorinvesteringen gaan door maar worden niet terugverdiend. De kans dat wordt voorgeïnvesteerd in 'oud programma' en te grote locaties of eenheden blijft groot, terwijl de kans dat deze voorinvesteringen worden terugverdiend laag zijn.
- Prijsdaling. Gemeenten zullen worden gedwongen om hun (grond)prijzen verder te verlagen om toch nog de nodige opbrengsten te genereren. Daarnaast leidt het overaanbod tot een risico op (verdere) prijsdaling, met grote financiële gevolgen
- Renteverliezen lopen snel op – uit de financiële gevoeligheidsanalyses blijkt dat de renteverliezen (zeer) gevoelig zijn voor prijsdaling
- Ingecalculeerde opbrengsten worden niet gerealiseerd. Hierdoor kan aanvullend binnenstedelijk programma niet worden uitgevoerd.



2.d Conclusies: noodzaak en urgentie regionale programmering

Op grond van bovenstaande risico's is er noodzaak en urgentie regionaal te programmeren op basis van een realistische marktverwachting.

Daarnaast biedt deze regionale aanpak ook kansen.

- Waarom het gemeenten afzonderlijk niet lukt

Het zal niet alle gemeenten lukken individueel de risico's te beperken en de kansen te verzilveren. In de krimpende markt heeft iedereen de neiging het programma vast te houden zolang buurgemeenten dat ook doen: de onderlinge concurrentie wordt daarmee versterkt. Daarnaast houden de gemeenten het langst de projecten in het programma waarop voorinvesteringen gedaan zijn. Dit zijn in hoofdzaak uitlegprojecten met een hoog aandeel koop. Dit zijn niet noodzakelijkerwijs de projecten die de meeste opbrengsten genereren. Dit zijn ook niet per definitie de projecten waar de markt om vraagt. Terwijl voor het realiseren van productie het volgen van de markt vraag essentieel is. Bovendien leidt deze individuele, gemeentelijke benadering tot een gezamenlijk overaanbod, waardoor het afzetprobleem versterkt.

De disbalans in de programma's heeft gevolgen voor (binnenstedelijke/dorpse) herontwikkeling en inbreiding. Allereerst blijft de financiële en programmatische focus op uitleg liggen en stagneert de inzet en focus op herontwikkeling. Daarnaast komen ook uitleglocaties niet tot ontwikkeling die opbrengsten moeten genereren voor herontwikkeling. Tot slot leidt de individuele benadering tot prijsdaling, gemeenten willen immers ieder voor zich hun afzetprobleem oplossen.

Met nadruk moeten we onderkennen dat de optie 'vooralsnog niets doen en uitstellen' de problematiek verergerd. Met het handhaven van de huidige waarden op de balans en de huidige niet realistische cashflowprognoses kan de problematiek nog enige tijd worden gemaskeerd, maar dat neemt niet weg dat de verliezen ondertussen toenemen en hoe dan ook op enig moment genomen moeten worden.

- prisoners dilemma

Er is in feite sprake van een klassiek 'prisoners dilemma': bij een individuele aanpak zullen enkele gemeenten meer succes hebben dan anderen, gezamenlijk worden echter grotere risico's gelopen. Bij een gezamenlijke aanpak zullen enkelen wellicht een offer moeten brengen met meer kans op gezamenlijk succes. Zo zullen de gemeenten met de beste marktpotenties Groningen, Haren, Tynaarlo en Assen waarschijnlijk ook het minste voordeel ervaren bij een regionale sturing. Het oplossen van dit dilemma ontstaat meestal als de prisoners die offeren meer kunnen profiteren van het gezamenlijk voordeel.

Vertaald naar de regio is dus sprake van een spagaat. Deze spagaat is alleen in regionaal verband op te lossen door a. gezamenlijk en gelijktijdig het programma te verkleinen, b. gezamenlijk focus te leggen op een goede balans tussen uitleg en herontwikkeling resp tussen koop en huur en c. gezamenlijk na te gaan waar deze veranderingen bijdragen aan regionale kwaliteitsdoelstellingen en daar regionaal beschikbare middelen voor aanwenden: een hatrick dus. Deze wordt in de volgende paragraaf nader uitgewerkt.



3. Uitgangspunten regionale programmering

De regionale programmering moet gericht zijn op drie hoofdzaken:

- *kwantitatieve* beperking van het programma waardoor financieel risico afneemt en ruimtelijk beslag wordt beperkt
- *kwalitatieve* versterking van het programma door anders te prioriteren en te faseren waardoor financieel risico afneemt en programmatische kwaliteit toeneemt
- dienen van de *regionale kwaliteitspijlers*: behoud landschap, versterking mobiliteit en versterking bestaand bebouwd gebied en versterking van de T-structuur

3.a. Kwantitatieve beperking van het programma

De huidige 0-lijst en de daarop gebaseerde woningbouwafspraken geven iedereen volop ruimte om te bouwen waardoor mede de huidige problematiek is ontstaan. Er is immers volop geanticipeerd op en geïnvesteerd in de voorbereiding van een stevige woningbouwproductie. Het beperken van de woningbouwafspraken heeft niet tot doel het beperken van woningbouwproductie. Het heeft wel tot doel de kans te verkleinen dat verder geïnvesteerd wordt in programma dat er mogelijk niet komt en om de kans te vergroten dat de boekverliezen die door de huidige marktsituatie genomen moeten worden niet verder oplopen door een (blijvend) te groot aanbod en daardoor gegenereerde prijsdaling.

Financiële voordelen:

- ontwikkeling in kleinere eenheden: investeringshorizon korter, risico's lager
- afboekingen geven ruimte voor nieuwe ontwikkelingen
- lagere rente verliezen in toekomst
- meer kans op realisatie opbrengsten
-

Naast het beperken van de financiële risico's ontstaan uit kwantitatieve beperking ook ruimtelijke kansen. Deze ruimtelijke kansen zijn:

- kleinere en afgeronde ontwikkelingen
- druk op landschap neemt af
- herontwikkeling krijgt meer kansen
- samenhang met bereikbaarheid sterker
- innovatie wordt belangrijk – andere verkavelingen en ontwikkelprincipes mogelijk

3.b. Kwalitatieve versterking van het programma

De programmatische disbalans die ontstaat bij een niet regionaal afgestemde prioritering kan leiden tot verdere financiële risico's. Overproductie in koop en uitleg, onderproductie in huur en binnenstedelijk/dorps. Een aantal gemeenten heeft ook in de laagste scenario's een flinke binnenstedelijke/dorpse opgave (Assen, Groningen, Noordenveld,), bij een aantal andere gemeenten blijft deze achter ten opzichte van uitleglocaties. Het gaat hier niet om grote verschuivingen op regionale schaal maar wel met betekenis voor de plaatselijke situatie.

Naast de financiële voordelen van meer programmatische samenhang zijn er ook inhoudelijke:

- meer balans uitleg/I-H
- revitalisering krijgt voldoende aandacht – binnenstedelijke functies versterkt
- nichemarkten krijgen kans – meer consumenteninvloed

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



3.c. Dienen van regionale kwaliteitspijlers

De kracht van de regionale aanpak ligt in de integrale benadering van wonen, werken, mobiliteit en landschap. Middels deze integrale benadering kan de gebiedskwaliteit van de regio worden behouden en versterkt. Juist in deze periode van crisis is het van groot belang aan dit uitgangspunt vast te houden, om de eerder aangegeven ruimtelijke risico's te voorkomen. Concreet betekent dit dat de regio met de gemeenten en de provincies vanuit dit gezichtspunt per locatie zal bezien of versterking vanuit het MIP mogelijk is. Zo is bijvoorbeeld voor het IGS Leek/Roden een actualisatie van het MIP in voorbereiding, waarbij investeringen in het landschap en bereikbaarheid optimaal zijn afgestemd op de nieuwe marktrealiteit en bijdragen aan waardecreatie.

Besluit 1.

De stuurgroep stemt in met de voorgestelde uitgangspunten voor regionale programmering, op basis van kwantitatieve beperking en kwalitatieve versterking van het regionale programma, mede op basis van de regionale kwaliteitsdoelen

4. Uitwerking regionale programmering per gemeente

4.a Gehanteerd stappenschema uitvoering regionale programmering

In bijlage 1 is aangegeven welke stappen zijn doorlopen om te komen tot het voorstel met betrekking tot de regionale programmering per gemeente. De afspraken en conclusies zijn op basis van het huidige locatieprogramma.

De projectlijst wordt volgens de prioritering ingekort tot het niveau van 1000-1500 woningen per jaar. Projecten die volledig over de grens vallen komen alleen terug op de lijst volgens de SER systematiek (duurzaam ruimtegebruik).

Projecten die gedeeltelijk over de grens vallen, moeten zo worden aangepakt dat sprake is van een scherpe fasering. Een organische groei moet mogelijk zijn. Dit betekent concreet kleinschalige gefaseerde ontwikkeling, waarbij iedere stap kwalitatief verantwoord kan worden afgerond. Hiermee worden grote meerjarige investeringen/risico's zoveel mogelijk beperkt

4.b Voorstel regionale programmering per gemeente

Op basis van de monitorgegevens is per gemeente een inschatting gemaakt van een reëel marktscenario van 1000-1500 woningen per jaar. Om de financiële, ruimtelijke en programmatische risico's vanuit regionaal perspectief niet onnodig te vergroten, zou dit marktscenario als leidraad voor de planning en ontwikkeling van de woningbouwlocaties genomen moeten worden. In deze paragraaf wordt aangegeven welke woningbouwlocaties buiten het reëel veronderstelde marktscenario vallen (op basis van de eerder door de gemeente aangebrachte prioritering), en welke actie ondernomen zou moeten worden. Bij een aantal gemeenten worden tevens risico's binnen de bandbreedte van de scenario's gesignaleerd. Voor alle duidelijkheid: uitgangspunt voor de programmering is de door de gemeenten aangegeven planning, zoals die voor 15 november 2011 is aangeleverd conform het stuurgroepbesluit van 12 oktober 2011. Deze planningslijsten zijn in te zien op het programmabureau van de regio en zijn niet bijgevoegd vanwege het vertrouwelijk karakter.

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Iedere gemeente heeft voor de komende jaren voldoende bouwcapaciteit binnen dit scenario. Op basis van de monitor kan worden bekeken hoe de markt zich ontwikkelt en kan mogelijk aanpassing plaatsvinden van de programmering. Lokale marktafzet substantieel uitgaand boven dit scenario vereist afstemming op regionaal niveau er wordt derhalve niet gestuurd op aantallen!

Assen

1. Voor Assen luidt het voorstel van een 1500-scenario uit te gaan.
2. Havenkade kan in principe direct starten. Het is een ontwikkeling van regionaal belang die niet concurrerend is met de uitleglocaties. Wel is het van groot belang rekening te houden met een mogelijk slechts gedeeltelijke ontwikkeling. Een start op kleine schaal is noodzakelijk om risico's te beperken.
3. Zelfs bij een 2900-scenario komt Messchenveld ruim na 2030 in ontwikkeling en zou daarom van de lijst moeten worden afgevoerd.
4. Kloosterveen III komt, afhankelijk van de ontwikkeling van Havenkade, over de scenario-grens. De financiering van de binnenstedelijke opgave is afhankelijk van de ontwikkeling van deze uitleglocatie.

Bedum

1. Voor Bedum is het voorstel van een 1000 woningen scenario uit te gaan.
2. Daarmee valt Folkerda volledig buiten de planningshorizon.
3. In het 1000 woningen scenario valt Ter Laan niet volledig binnen deze grens. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een gefaseerde aanpak.

Groningen

1. Voor Groningen wordt als minimum rekening gehouden met een 1500 woningenscenario.
2. De grens wordt sterk beïnvloed doordat sprake is van een grote hoeveelheid studentenwoningen. Er is besloten deze studentenwoningen niet mee te nemen in de regionale verdeling.
3. Er is een grote hoeveelheid binnenstedelijke projecten die zeker niet allemaal binnen de gegeven periode / het 1500-scenario zullen doorgaan. Al deze projecten hebben een zekere slagingskans. Dit betekent dat Groningen een aantal binnenstedelijke projecten in de lijst heeft, waarbij steeds sprake is van uitwisselbaarheid met andere binnenstedelijke projecten.
4. Er is een substantiële invloed van de onzekerheid omtrent de Held op de lijst, die plannen lastig maakt.
5. Meerstad valt in deze benadering voor een groot deel buiten de planningshorizon en vraagt om een financieel en planmatig gefaseerde aanpak waarbij het mogelijk is eerder te stoppen. Inmiddels is door de gemeenten Groningen en Slochteren en de provincie Groningen besloten tot een herziene planning (met een verminderd aantal woningen) die past binnen het scenario van 1500.

Haren

1. Voor Haren is ruimte voor een 1500-scenario waarbij de ruimte boven de 1000 gerelateerd moet zijn aan de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus in Haren / Haren-Noord.
2. Locatie Biologisch Centrum / Hortus wordt pas na 2020 ontwikkeld met onderscheidende woonkwaliteiten.

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Hoogezand Sappemeer

1. Voor Hoogezand-Sappemeer wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario.
2. Consequentie is dat de Groene Compagnie van de lijst valt waardoor Molenwaard weer opschuift.
3. Molenwaard vraagt om een gefaseerde aanpak. Het is echter geen gemeentelocatie.
4. Er ligt vooral een financieel risico in het centrum, met name door de omvang van de specifieke programma's die daar gepland zijn. Dit vraagt om heroverweging.

Leek

1. Voor Leek wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario.
2. Bij het 1000 woningen scenario valt de uitbreidingslocatie Tolbertervaart geheel buiten de planningshorizon.
3. Oostwold en Zevenhuizen vallen gedeeltelijk buiten de planningshorizon en vragen daarmee om een gefaseerde aanpak en een plan dat er vanuit gaat dat mogelijk maar een (klein) deel van de projecten wordt gerealiseerd.
4. Ook Oostindie valt niet volledig in het 1000 woningen scenario. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een gefaseerd plan dat eerder kan worden afgerond.

Noordenveld

1. Voor Noordenveld wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario. Hierin zit relatief veel binnendorpse-ontwikkeling met vervangende nieuwbouw; dit betekent dat hier niet voetstoots de bruto-getallen kunnen worden aangehouden.
2. De mate van in ontwikkeling brengen van Nieuw Roden en Roden Zuid hangt daarmee af van de mate waarin de vervangende nieuwbouw gerealiseerd wordt.
3. Bitseveld valt volledig buiten het 1000 woningen scenario.

Slochteren

1. Voor Slochteren wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario (zonder Meerstad).

Ten Boer

1. Ook voor Ten Boer wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario. Hierin zit relatief veel binnendorpse-ontwikkeling met vervangende nieuwbouw; dit betekent dat hier niet voetstoots de bruto-getallen kunnen worden aangehouden.
2. Bij het 1000 woningen scenario valt een substantieel deel van Woldwijk buiten de planningshorizon.

Tynaarlo

1. Voor Tynaarlo is ruimte voor een 1500-scenario waarbij de ruimte boven de 1000 gerelateerd moet zijn aan de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus in Eelderwolde (Ter Borch) en Eelde/Paterswolde.
2. Dit heeft consequenties voor De Bronnen omdat die deels in het 1500-scenario valt.

Winsum

1. Voor Winsum wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario.
2. Lombok zou als herstructureringsopgave een hogere prioriteit moeten krijgen.
2. Winsum Oost valt voor een deel buiten dit scenario. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een sterk gefaseerde aanpak



Zuidhorn

1. Voor Zuidhorn wordt eveneens uitgegaan van een 1000 woningen scenario.
2. Oostergast valt voor een deel buiten dit scenario. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een gefaseerde aanpak.

Besluit 2.

De stuurgroep stemt in met de voorgestelde uitwerking van de regionale prioritering voor de gemeentelijke programmering. De gemeenten passen hun planning hierop aan en leggen deze vast in het portefeuillehoudersoverleg Wonen. Lokale marktafzet substantieel uitgaand boven dit scenario vereist instemming op regionaal niveau

5. Overige maatregelen tbv de regionale programmering

5.a Compensatie extra kosten schragende gemeenten

Aanleiding compensatie

In 2004 is bij de actualisatie van de Regiovisie voor de kernen Leek/Roden en Hoogezand-Sappemeer een schragende functie opgenomen in de verstedelijkingsopgave van de regio, tot uiting komend in een bundeling van wonen werken en mobiliteit op de T-structuur.

De schragende functie is een aanvulling op en versterking van de centrumpositie van de stad Groningen. Dat betekent dat deze kernen ten aanzien van wonen en werken extra taakstellingen kennen, substantieel meer dan alleen voor de eigen behoefte noodzakelijk is. Ook komt dat tot uitdrukking door het ontwikkelen van goed openbaar vervoer tussen de stad en deze kernen. Tenslotte wordt met bundeling beoogd om de onderscheidende en kwetsbare landschappen van de Regio Groningen-Assen te ontzien.

Voor de woningbouw betekende dit dat de betrokken gemeenten in 2004 een forse regionale taakstelling hebben gekregen, die vervolgens heeft geleid tot integrale uitwerking in de plannen Groene Compagnie en IGS Leek/Roden, met daaraan gekoppelde (voor)investeringen en plankosten.

Ondanks de al forse bijstelling van woningbouwaantallen door de stuurgroep begin 2008 is vanwege de meerjarige recessie een verdere neerwaartse bijstelling noodzakelijk. Dat betekent dat de in de afgelopen jaren gemaakte plannen recent zijn herzien, met als resultaat dat de taakstelling van de Groene Compagnie door de gemeente Hoogezand-Sappemeer geheel wordt geschrapt (3000 woningen tot 2030) en dat de woningbouwopgave van IGS Leek/Roden 2012-2030 met ca. 3400 woningen wordt verminderd ten opzichte van de in 2009 geformuleerde opgave. De betrokken locaties komen tot 2030 niet meer voor woningbouw in aanmerking.

De betrokken gemeenten leveren daarbij een forse bijdrage aan het verminderen van het overschot aan woningbouwcapaciteit op de regionale markt, met meer kansen voor de resterende locaties bij marktherstel.

Het inleveren van regionale taakstellingen van de schragende gemeenten betekent uiteraard ook verlies aan potentiële inkomsten, waardoor de betrokken gemeenten te maken hebben met structureel zware exploitatielasten. De combinatie van het inleveren van regionale taakstellingen en

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



het resteren van zware exploitatielasten, vormt aanleiding om de betrokken gemeenten financieel tegemoet te komen.

In het navolgend wordt ingegaan op de specifieke situatie per schragende opgave.

Uitgangspunt is dat compensatie plaatsvindt in de vorm van compensatie van plankosten en investeringen.

Voor alle duidelijkheid betekent het voorgaande niet dat afscheid wordt genomen van het beleidsconcept bundeling van wonen, werken en mobiliteit op de T-structuur. In die zin blijft de schragende rol in de regionale opgave van de betrokken gemeenten ook voor de komende periode relevant. Het aftoppen van de capaciteit draagt ook bij aan het sparen van kwetsbaar landschap. Onverminderd blijft de ambitie te komen tot een kwaliteitssprong in het regionale OV systeem, waarin de schragende kernen een belangrijke rol blijven spelen ook op de lange termijn.

Groene Compagnie

Over het voorstel dat de gemeente heeft ontwikkeld (zie bijlage 2), heeft de stuurgroep gesproken in oktober 2011. Er bleek vanuit de stuurgroep een positieve grondhouding, met nog een verzoek om aanvullende informatie. Deze informatie is vervolgens in de stuurgroepvergadering van december 2011 door de gemeente ingebracht, waarmee de stuurgroep het voorstel inhoudelijk heeft omarmd, met de kanttekening dat een formeel besluit pas in de februari 2012 kan worden genomen, wanneer de stuurgroep zich buigt over het totale resultaat van de regionale woningbouwafstemming.

Voorstel

De gevraagde compensatie bedraagt € 3.3 miljoen.

Het voorstel is om 50% van de plankosten die de gemeente de afgelopen jaren in relatie tot de Groene Compagnie heeft gemaakt (€ 1.8 miljoen) vanuit het regiofonds te compenseren. Verder wordt voorgesteld om een deel van de eigen bijdrage voor het substantiële project Stadshart Hoogezand € 1.5 miljoen) vanuit het regiofonds te dekken.

IGS Leek/Roden

Vanuit de IGS partners is een maatregelenpakket opgesteld voor IGS Leek Roden (zie bijlage 3). Het gezamenlijke tekort van de gemeenten Leek en Noordenveld gerelateerd aan het IGS bedraagt € 30.4 miljoen. Kern van het voorstel is dat, redenerend vanuit de diverse verantwoordelijkheden gemeenten, provincies (als zijnde IGS-partners) en regio, € 19.4 miljoen van het tekort wordt gedekt, waarvan € 7 miljoen door de regio. De provincies nemen ieder € 2 miljoen voor hun rekening en de beide gemeenten brengen € 8.4 miljoen in.

Voorstel

De gevraagde compensatie bedraagt € 7 miljoen.

Het voorstel is om ook bij IGS 50% van de gemaakte plankosten vanuit het regiofonds te compenseren (€ 1.7 miljoen). Verder wordt voorgesteld dat de regio de eigen bijdrage van de gemeenten voor het substantiële project IGS Leek/Roden overneemt (€ 3 miljoen). Tenslotte neemt de regio de eigen bijdrage van de gemeenten over van een aantal lopende projecten uit het MIP (€ 2.3 miljoen).

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Investeringen IGS

Voor het IGS wordt het investeringsprogramma opgenomen in het MIP 2010-2020 geactualiseerd, waarbij de provincies Groningen en Drenthe hebben aangegeven hierin een substantiële bijdrage te willen leveren. Belangrijke elementen betreffen het infra/OV pakket en het landschap. Het resultaat komt ter besluitvorming, via de desbetreffende portefeuillehoudersoverleggen, terug in de stuurgroep Regio Groningen-Assen.

Overige hulpvragen gemeenten

In het geval van de gemeente Ten Boer gaat het niet om compensatie, zoals bij de schragende gemeenten het geval is. Het betreft hier een hulpvraag die naar voren is gekomen tijdens de bestuurlijke ronde over de regionale woningbouwafstemming, die eind 2010/begin 2011 heeft plaatsgevonden.

De gemeente verzoekt de regio om de betaling voor het substantiële project 'Dorpsentree' in de vorm van een voorschot, waarbij declaratie en afrekening in een later stadium plaats vinden.

Motivatie is dat de gemeente hiermee onmiddellijk geld kan inzetten, gecombineerd met het volledig zelf financieren van het totale substantiële project Dorpsentree, waarbij per saldo geen extra regionale middelen zijn gemoeid.

Ten Boer is in constructief overleg met de provincie Groningen over de exploitatietekorten.

Voorstel

Het voorstel is om een bedrag van € 0.7 miljoen – opgenomen als reservering in het MIP in het kader van de substantiële projecten - op korte termijn als voorschot aan de gemeente beschikbaar te stellen. De gemeente voert het substantiële project 'Dorpsentree' in een later stadium uit.

Besluit 3.

De stuurgroep stemt in met:

- a. de hierboven beschreven compensatie voorstellen voor de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Leek en Noordenveld;
- b. de hulpvraag van de gemeente Ten Boer.

5.b. Alternatieve verdien capaciteit van plannen die komen te vervallen nagaan

Voor gronden die (voorlopig) niet bebouwd worden, is het goed de mogelijke alternatieve verdien capaciteit na te gaan. Gedacht kan worden aan energie-opwekking, initiatieven voor het lokaal produceren van voedsel in combinatie met zorgfuncties en tijdelijke functies.

Door KAW is globaal onderzocht of op de gronden die (voorlopig) niet bebouwd worden alternatieve verdien capaciteit kan worden ontwikkeld door duurzame energie op te wekken. Op hoofdlijnen zijn 2 alternatieven bekeken: biomassa (koolzaad) en zonnecellen (pv-opwekking).

Wind is buiten beschouwing gelaten gelet op de maatschappelijke en politieke weerstand.

De beoordeling van het rendement is natuurlijk afhankelijk van de waarde van de grond en de kosten en levensduur van de energieopwekking. Voor de grondwaarde kan gekeken worden naar de marktwaarde (landbouwgrond), naar de aanschafwaarde of boekwaarde (meestal hoger), of naar de marktwaarde bij bouwbestemming. Als uitgangspunt is genomen aanschafwaarde (40k/ha)

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



en bouwbestemmingswaarde (300k/ha). Verder zijn ook de aanlegkosten en toegedachte opbrengsten sterk variabel en bovendien in ontwikkeling. Met name PV-cellen zijn nu nog relatief duur maar dalen snel in prijs. Daartegenover staat dat de grootschalige levering van duurzame stroom nu nog relatief weinig opbrengt (ca 2,5 ct/KWh) maar waarschijnlijk zal stijgen.

- Biomassa

Hier gaat het eigenlijk om voortzetting van het agrarisch gebruik van de grond met oliehoudende gewassen (koolzaad bv). De aanvangsinvesteringen zijn zeer laag, de afschrijving dito. De beëindiging van deze exploitatie kan in principe op jaarbasis. De maatschappelijke weerstand is laag. Het rendement ligt echter ook op agrarische basis. Zonder subsidies varieert dit tussen 1,5% en 0,2%.

- Zon (pv)

Opwekking door gronden te beleggen met PV-cellen vragen een behoorlijke voorinvestering van ca 150-200k/ha en vergen ook (beperkt) onderhoud. De aanschafprijs van PV daalt echter snel. De levensduur bedraagt ca 20 –25 jaar. Opbrengsten variëren afhankelijk van het levercontract tussen 12-18k/ha en zullen naar verwachting stijgen. De maatschappelijke weerstand kan hier hoger liggen omdat het gebiedsvreemde elementen betreft, anderzijds kan door inbedding in groen een landschappelijke inpassing verkregen worden. Bovendien is de verplaatsbaarheid redelijk groot en kan hergebruik op andere gronden goed gerealiseerd worden. De rendementen variëren sterk van ca 7% bij hoge opbrengsten en lage (inbreng) kosten tot negatief als uitgegaan wordt van bestemmingswaarde. Nader onderzoek is nodig om tot betere afwegingen te komen.

Besluit 4

De stuurgroep stemt in met nader verkennend onderzoek naar mogelijke alternatieve verdien capaciteit van woningbouw- en bedrijvenlocaties die voorlopig of helemaal niet tot ontwikkeling zullen komen.

5.c. Stimulans herstructurering / revitalisering

De vraag is hoe vanuit de regionale woningbouwafspraken het binnenstedelijk / binnendorps bouwen gestimuleerd kan worden.

De afspraken die gemaakt worden in het kader van de regionale programmering leiden ertoe dat er meer ruimte komt voor inbreiding en herstructurering omdat de concurrentie met uitleg verkleind wordt zowel kwantitatief als financieel en programmatisch.

Ook de toepassing van de SER-ladder (duurzaam ruimtegebruik) kan hiervoor een hulpmiddel zijn; hoe deze toe te passen en te verankeren in instrumentarium moet nader worden uitgewerkt.

Ook moet worden nagegaan met behulp van welke financiële middelen dit verder gestimuleerd kan worden.

Besluit 5

De stuurgroep stemt in met nadere uitwerking van het thema binnendorps en binnenstedelijk bouwen en het toepassen van de SER-ladder daarbij in de op te stellen regionale woonvisie

5.d. Kwaliteitsimpuls - investeringen vanuit bereikbaarheid en landschap

Op basis van woningbouwafpraak 6 (een van de tien woningbouwafspraken die in het voorjaar van 2011 door de stuurgroep zijn opgesteld en ondertekend) zijn in het najaar van 2011 condities uitgewerkt om met investeringen vanuit Regiopark en Bereikbaarheid een kwaliteitsimpuls te geven

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



aan woningbouwlocaties. De bestaande mogelijkheden, vanuit de beide genoemde programma's, zijn hiervoor verruimd met:

- voorfinancieringsmogelijkheden;
- leveren van een bijdrage aan investeringen ten behoeve van tijdelijke invulling van bouwlocaties;
- leveren van een bijdrage aan investeringen ten behoeve van het aantrekkelijker maken van bestaande dorps- en stadsranden en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in nieuw te ontwikkelen randen;
- versnellen van projecten in de deelprogramma's *Inframaatregelen HOV-bus* en *P&R en busknooppunten*;
- sneller dan gebruikelijk de ontsluiting van een in ontwikkeling zijnde woonwijk door een bus mogelijk maken (middels infrastructurele maatregelen of tijdelijke bijdrage in de exploitatiekosten);
- nieuwe projecten die de (regionale) fietsbereikbaarheid van woningbouwlocaties verbeteren.

Deze condities en verruiming zijn nog niet formeel vastgesteld door de stuurgroep, in afwachting van de uitwerking van de DB-aanbevelingen. In het kader van de nu voorliggende uitwerking kan geconcludeerd worden dat de genoemde condities en verruiming een welkome aanvulling en een effectief instrument zijn voor het realiseren van de voorgestelde regionale programmering. Een instrument dat gericht is op het realiseren van kwaliteit, maatwerk biedt (zowel financieel als inhoudelijk) en ook recht doet aan de eigen verantwoordelijkheid van de gemeente.

Besluit 6.

De stuurgroep stemt in met de uitwerking in het kader van de regionale woonvisie van woningbouwafspraken 6, zoals boven beschreven en besproken in de stuurgroep van 12 oktober 2011.

5.e. Woningmarkimpuls

Gelet op de scherpe daling van de woningtransacties in de regio is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden om vanuit de regio een impuls te geven aan de woningmarkt. Conform woningbouwafspraken 7 is bij deze verkenning gekeken naar de soorten financieringsinstrumenten en de mogelijkheden deze in te zetten op de aandachtsgebieden: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), starters en duurzaamheid.

Uit de verkenning blijkt dat CPO niet alleen kan worden gezien als één van de pijlers voor toekomstige woningbouwontwikkelingen maar ook nog eens relatief 'crisisbestendig' is. CPO-initiatieven hebben wel behoefte aan financiering van plankosten (looptijd van maximaal 2 jaar en wordt afgelost op het moment dat de individuele hypothecaire financiering beschikbaar komt) en bouwfinanciering (garantiefonds dat in principe geen geld uitkeert maar garant staat naar de financier die de bouwfinanciering voor de woningen verstrekt). Door samenwerking met een private financier wordt de omvang van het fonds vergroot en kunnen mogelijke problemen eerder worden gesignaleerd. De Rabobank heeft in gesprekken de bereidheid aangegeven met de regio in een dergelijk fonds te willen participeren. Ook KUUB heeft in gesprekken aangegeven als samenwerkingspartner een rol te willen spelen (aanboren CPO-initiatieven en promoten fonds). De gemeenten zullen nadrukkelijk een rol spelen in de inhoudelijke beoordeling van plannen en aanvragen. Er kan goed een relatie met duurzaamheid worden gelegd door in een CPO-fonds voorwaarden op te nemen voor bijvoorbeeld energielabels van woningen. Deze maatregelen bieden

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



binnen de kaders van regelgeving voor hypothecaire kredieten ook nog extra financieringsmogelijkheden voor de consument.

De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) biedt een product dat koopwoningen makkelijker bereikbaar maakt: de Starterslening, verstrekt vanuit een door de gemeente en/of provincie te vullen fonds en bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de kosten van de aankoop van de woning en de maximaal mogelijke lening voor de koper. Momenteel wordt in vier gemeenten (Groningen, Assen, Haren en Hogeveen) in de regio deze faciliteit aangeboden (onder verschillende voorwaarden). Omdat het bij een starterslening om veel geld gaat (tot wel € 40.000 per starter) dat langjarig wordt uitgezet, lijkt het minder reëel en interessant om vanuit de regio hierin een rol te gaan spelen.

Ten aanzien van duurzaamheid is in de bestaande bouw veel winst te behalen, vooral omdat aan nieuwbouw al strenge duurzaamheidseisen worden gesteld. Een belangrijke voorwaarde is dan draagvlak bij de huurder / eigenaar. Een zogenaamd 'ontzorgingsloket' voor de regio, zoals door KUUB wordt ingericht voor de provincie Groningen, is dan eigenlijk een voorwaarde. De financiering van duurzaamheidsmaatregelen is veelal een langjarige verplichting; de opzet van het fonds en het bijbehorende financiële commitment vraagt dan ook een langjarige samenwerking tussen de regio en de private financieringsorganisatie.

Fondsvoorstel CPO

- Oprichting van een revolverend fonds t.b.v. de voorfinanciering van plankosten en de (bouw)financiering van woningen;
- Het fonds op te zetten in een publiek – private samenwerking op 50%-50% basis;
- Voor het fonds vanuit de regio een totaal budget (uitleenbaar) beschikbaar te stellen van € 250.000,00 (zegge tweehonderd en vijftigduizend Euro);
- Aangaan van een samenwerking met (een) private financier(s);
- Het fonds in samenwerking met de private financier(s) uitwerken en ze voorstellen om voor eenzelfde bedrag deel te nemen in het fonds;
- Opzetten van een fondsorganisatie (het fondsbeheer) op afstand van de regionale organisatie en daarin afspraken maken over de toetsing van financiële aanvragen en uitkeringen vanuit het fonds aan consumenten;
- Inschakelen van een aantal externe partners zoals KUUB om het fonds te promoten en vermarkten en de regionale CPO - initiatieven aan te boren.

Fondsvoorstel Duurzaamheid

- Oprichting van een duurzaamheidsfonds (op basis van een garantstelling vanuit de regio) voor ondersteuning van duurzaamheidsinitiatieven in de bestaande bouw;
- Voor het fonds als garantiebedrag een budget van maximaal € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen;
- Aangaan van een samenwerking met (een) private financier(s);
- Tezamen met de private financier(s) onderzoeken en uitwerken hoe op basis van de garantstelling het fonds kan worden ingericht, waarbij de private financier(s) als financier zullen optreden;
- De doelstellingen van het fonds en allocatie van geldmiddelen naar specifieke doelgroepen en middelen uitwerken;
- Opzetten van een fondsorganisatie (het fondsbeheer) op afstand van de regionale organisatie en daarin afspraken maken over de toetsing van financiële aanvragen en uitkeringen vanuit het fonds aan consumenten;

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



- Opzetten en vormgeven van een ontzorgingsloket met KUUB voor marketing en promotie van het fonds, initiëren van duurzaamheidsmaatregelen met consumenten en als aanspreekpunt voor consumenten.

Besluit 7.

De stuurgroep stemt in met:

- het uitwerken van de fondsvoorstellen CPO en duurzaamheid voor besluitvorming
- het nogmaals bekijken van een mogelijke rol van de regio bij startersleningen.

5.f. Gevolgen voor het MIP 2010-2020

De gevolgen van voorgestelde keuzes voor het MIP zijn als volgt.

1. Er vindt actualisatie plaats van het MIP op basis van veranderende keuzes op het terrein van de woningbouw. Voorbeeld is de actualisatie van het IGS, waarbij met de partners van het IGS wordt gekeken naar een geactualiseerd en samenhangend investeringspakket, op het terrein van bereikbaarheid en landschap. Verdere actualisering rond diverse woningbouwlocaties is nodig om te komen tot een scherp en op de actuele situatie toegesneden MIP.
2. De mogelijkheden binnen het bestaande budget zijn verruimd om te komen tot een kwaliteitsimpuls aan woningbouwlocaties (zie onderdeel 5.d.).
3. Eveneens vanuit het bestaande budget Regiopark zal op basis van een inventarisatie dit jaar aandacht worden besteed aan versterking van de kwaliteit van stads en dorpsranden, inclusief het 'afmaken' van woningbouwlocaties.
4. De kosten samenhangend met de woningmarkimpuls (onderdeel 5.e.) en de kosten gemoeid met de compensatie van de schragende gemeenten (zie onderdeel 5.a.) kunnen worden gedekt uit het MIP. Uitgangspunt is dat de ambities van de regio tot 2015, afgesproken bij de evaluatie in 2009/2010 volledig intact blijven. Daarnaast is bestuurlijk afgesproken om in 2014 het financieel perspectief voor de regio nog eens goed tegen het licht te houden, mede vanwege de verlaging van de bijdrage van de deelnemers aan het regiofonds voor de periode 2010 t/m 2013, maar ook om te kijken hoe de stand van zaken is m.b.t. tot de in het MIP opgenomen overplanning.

Middelen voor de Groene Compagnie zijn reeds opgenomen in het MIP. Er is derhalve dekking voor het compensatievoorstel voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Het compensatievoorstel voor IGS kan als volgt worden gedekt.

De reservering voor de periode na 2015 is voor een deel zacht in die zin dat er geen concrete projecten zijn gekoppeld aan gereserveerde bedragen. Dat geldt voor het programma Regiopark, maar ook voor bereikbaarheid (HOVbus/fiets). Voor deze onderwerpen zijn taakstellende bedragen opgenomen, waarvoor na 2015 echter geen projecten zijn gedefinieerd. De benodigde bedragen (€ 2 miljoen Regiopark voor het jaar 2020 en € 2,3 miljoen uit het budget HOVbus/fiets voor de jaren 2015/16) kunnen uit deze zachte reservering naar voren worden gehaald en gelet op het substantiële bedrag op de lopende rekening van de regio op korte termijn beschikbaar komen. Uiteraard kan ook het

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen

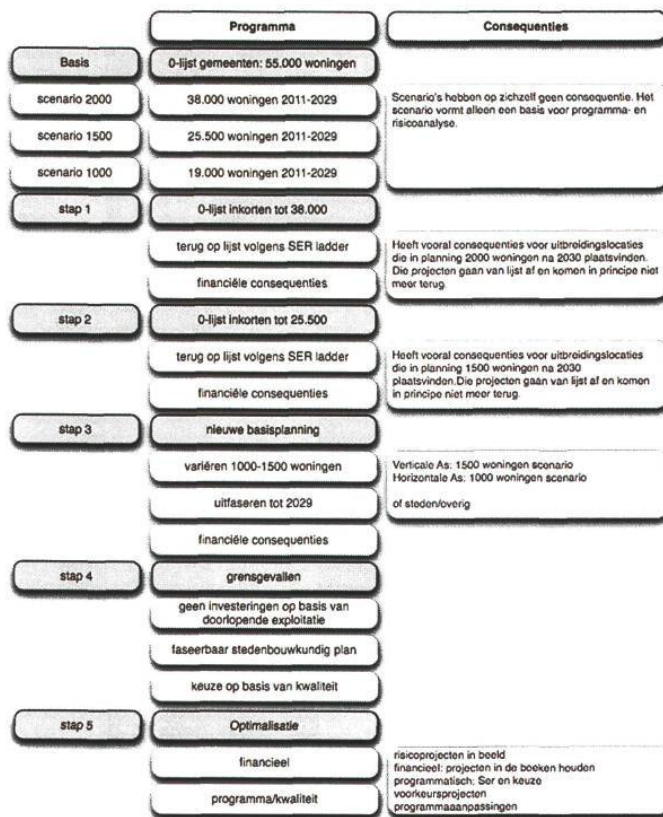


restant van de eerder voor de Groene Compagnie beschikbaar gestelde bedrag voor dekking worden gebruikt (€ 2.7 miljoen).
Rekening houdend met lopende verplichtingen zou het bedrag in een periode van 3 jaar aan de gemeenten kunnen worden uitbetaald

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Bijlage 1 Gehanteerd stappenschema regionale woningbouwafstemming



Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



Bijlage 3 Voorstel IGS Leek-Roden

I. Inleiding

De gemeenten Leek en Noordenveld hebben in 2004 de uitvoering van de hen in de Regiovisie Groningen-Assen toegekende ontwerpogave voortvarend ter hand genomen. De gemeenten hebben daartoe gezamenlijk in een mede door de maatschappelijke weerstand complex proces een intergemeentelijke structuurvisie (IGS Leek-Roden) opgesteld en in 2009 vastgesteld. Tot en met 2008 zijn door de gemeenten gronden aangekocht om hun schragende rol vorm en inhoud te geven. De gemeenten hebben fors geïnvesteerd in planvorming en grond.

De economische en financiële crisis en de veranderde situatie op de woningmarkt nopen tot een heroriëntatie op en bijstelling van de regionale opgave. De gemeenten zijn bereid een substantiële bijdrage te leveren aan de noodzakelijke vermindering van de woningbouwproductie in de Regio, door bijstelling van de hen toegekende ontwerpogave. Een dergelijke bijstelling is echter alleen mogelijk met steun van de Regio Groningen-Assen en de provincies Groningen en Drenthe.

In bestuurlijk en ambtelijk overleg zijn de posities van de Leek en Noordenveld, de Regio Groningen-Assen en de provincies Groningen en Drenthe in beeld gebracht, zowel financieel als op basis van bestuurlijke (zelfstandige en gedeelde) verantwoordelijkheid. Gezocht is naar een maatregelenpakket dat enerzijds recht doet aan de door de gemeente gepleegde investeringen en anderzijds tegemoet komt aan de wens om in het gebied een goede dynamiek te houden mede om de schragende rol in de regio ook naar de toekomst te behouden en te borgen. Om die reden is de steunvraag van beide gemeenten uitgesplitst in twee delen; een compensatiedeel (zie onder III) en een investeringsdeel (zie onder IV).

II. Woningbouwafstemming

De IGS Leek-Roden is samen met de provincies en DLG opgesteld. Deze partijen hebben zich ook verbonden aan een gezamenlijke realisatie van de IGS. Deze partijen stellen voor dat de gemeenten circa 60% van hun woningbouwprojecten gaan schrappen*. Het betreft circa 3400 woningen.***

III. Compensatie

Ter compensatie worden de volgende maatregelen voorgesteld:

Posten	Uitgaven	Vergoeding	Toelichting
1. Plankosten*	3.500.000	1.700.000	RGA en Leek/Noordenveld delen ieder 50% van de gemaakte kosten
2. Investerings*	26.900.000	3.000.000	Regio neemt gemeentelijke bijdrage over in het substantiële project Leek/Roden.
		2.300.000	Regio neemt gemeentelijke financiering over in aantal lopende projecten
		2.000.000	Inbreng provincie Groningen**
		2.000.000	Inbreng provincie Drenthe**
		8.400.000	Inbreng Noordenveld en Leek***
3. Totaal	30.400.000	19.400.000	
4. Dekkingstekort	11.000.000		

Raadsvoorstel - Woningbouw afspraken regio Groningen Assen



* Onderliggende stukken kunnen (vertrouwelijk) ingezien worden bij de secretaris van de stuurgroep IGS Leek-Roden.

** Voorgenomen besluit provinciebesturen Drenthe en Groningen

***Voorgenomen besluit gemeentebesturen Leek en Noordenveld.

IV. Investeringsprogramma IGS Leek-Roden

Partijen zijn het eens dat voor het behoud van de dynamiek (zie I) een investeringsprogramma voor landschap, infra, openbaar vervoer en werken nodig is. Het schrappen van woningbouwprojecten leidt er echter toe dat de gemeenten hiervoor geen dekkingmogelijkheden meer hebben. De volgende maatregelen worden voorgesteld:

1. Er wordt een Investeringsprogramma IGS Leek-Roden opgesteld. (Een eerste inventarisatie daartoe heeft al plaatsgevonden.)
2. Het Investeringsprogramma wordt voorgelegd aan de stuurgroep Regiovisie Groningen-Assen voor opname in/ actualisatie van het regionale MIP 2010-2020. Het investeringsprogramma zal in ieder geval het regionale OV- en fiets-pakket en de landschapsopgave als kenmerkend en beeldbepalend onderdeel bevatten.
3. De provincies Groningen en Drenthe nemen in het Investeringsprogramma de gemeentelijke cofinanciering over tot een maximum van € 6 miljoen.
4. De realisatie van de in de IGS opgenomen rondweg om Leek wordt tot nader order uit de IGS-programmering gehaald en wordt daarom niet meegenomen in het Investeringsprogramma. In plaats daarvan worden aanpassingen op het onderliggende wegennet (zowel provinciaal als lokaal) uitgewerkt (naast het bovengenoemde OV- en fietspakket).

Collegiebrief - Bidbookfase Floriade Groningen 2022.

Bestuursdienst



Afdeling PRO
Steller Kees Muller
Onderwerp Bidbook Floriade Groningen 2022

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8320 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk RO12.2967986
Datum **21 MRT 2012** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 7 december 2011 hebben wij uw raad geïnformeerd over de kandidaatstelling voor de Floriade 2022. Ons college heeft toegezegd uw raad te blijven informeren over de ontwikkelingen rond de kandidaatstelling en het concept bidbook aan de raad voor te leggen ter vaststelling.

Op 11 januari 2012 is de selectiecommissie van de Nationale Tuinbouwraad (NTR) op bezoek geweest in Groningen. Tijdens het drie uren durend bezoek is de selectiecommissie¹ ontvangen op het stadhuis door het college. Op het stadhuis zijn presentaties verzorgd door wethouder Frank de Vries, Ben Warner (Energy Valley), Frans Jaspers (Healthy Ageing/UMCG), Bert van de Haar (VNO-NCW), Dirk Nijdam (Marketing Groningen) en Annet van der Velde (LTO Noord). Vervolgens heeft de commissie de Suikerunielocatie bezocht en de gebouwen bekeken. Het bezoek werd afgesloten met een vraaggesprek. Tijdens dat gesprek complimenteerde de secretaris van de NTR de wethouder met het Groningse pré-bidbook² dat in kort tijdbestek is gemaakt.

Op 1 februari 2012 ontvingen we een brief van de NTR waarin de gemeente Groningen wordt uitgenodigd om als één van de vier partijen een bidbook uit te brengen. De andere steden die samen met ons dingen naar de hoofdprijs zijn: Amsterdam, Almere en de regio Boskoop. De brief van de NTR is als bijlage bij deze brief gevoegd.

De Floriade past uitstekend binnen de marketingstrategie van onze stad om door middel van grote evenementen bezoekers naar onze stad te trekken en daarmee economische *spin off* te genereren voor de regionale economie en toeristische sector. Door de verbinding met de onbetwiste speerpunten van de Noordelijke economie

¹ De selectiecommissie bestaat uit de heren prof. Dr. L.C. Zachariasse (voorzitter), H. Raaijmakers, G. de Wagt, prof. W.P. Molenveld, dr. ir. H. van Asperen (deze was verhinderd en wordt vervangen door dhr. D. Faber en mevr. T. Dik)

² Het maken van het pré-bidbook heeft ongeveer € 25.000 gekost.

Collegedebrief - Bidbookfase Floriade Groningen 2022.

Volgvel 1



(Energy Valley en Healthy Ageing) willen we dit evenement benutten om te laten zien welke rol het Noorden en Groningen kunnen spelen voor de nationale economie. Daarnaast is het evenement een uitgelezen kans om de gebiedsontwikkeling van het Suikerunieterrein vorm te geven, vooruitlopend op de visievorming over de definitieve bestemming van het terrein. Ten slotte is de Floriade een belangrijke impuls en een podium voor de gehele noordelijke tuinbouwsector. Als evenement is de Floriade een eenmalige kans om een breed miljoenenpubliek uit binnen- en buitenland kennis te laten maken met de stad en het Noorden.

De keuze van de NTR voor Groningen sterkt ons college in het idee dat wij een interessant voorstel hebben gemaakt. In de bidbookfase moet ons concept verder handen en voeten krijgen in een uitgewerkt plan voor een typisch Noordelijke Floriade in Groningen.

Het maken van een bidbook omvat in elk geval de volgende onderdelen:

- De samenwerkingsstrategie en -overeenkomst met maatschappelijke partners;
- Een haalbaarheidsonderzoek;
- Een marketing- en communicatiestrategie;
- Een schets van de organisatiestructuur voor de Floriade Groningen 2022;
- Een uitgewerkte businesscase met begroting en risicoanalyse;
- Een schetsontwerp voor de inrichting van het Groningse Floriadeterrein.

De kosten van het maken van een bidbook en bedragen € 200.000. Kandidaten die meedoen aan de bidbookfase dienen daarnaast € 20.000 aan de NTR te betalen. Deze kosten brengen wij ten laste van het in de Gemeentebegroting 2012 toegekende Extra Beleid voor de Suikerunie (post ad € 500.000,-).

Uitgangspunt is een sluitende businesscase waarin we, samen met de beoogde partners, de kosten, risico's en opbrengsten in kaart brengen en verdelen.

Zoals wij u al schreven in onze brief van 7 december 2011, willen wij de Floriade niet alleen organiseren. Het moet de Floriade van het Noorden worden. Daarom zullen wij de contacten die al gelegd zijn met vele partijen uitbreiden en intensiveren. Er zal een groep instellingen en bedrijven geformeerd worden die samen de Floriade zullen moeten gaan organiseren en ook samen de verantwoordelijkheid zullen dragen. Wij streven naar een zo breed mogelijk draagvlak en een zo breed mogelijke samenwerking.

Collegbrief - Bidbookfase Floriade Groningen 2022.

Volgvel 2



De betrokken partners moeten in staat zijn om de gedeelde risico's samen te kunnen dragen. Wij zullen uw raad daarover informeren en u in juni 2012 om de uiteindelijke goedkeuring vragen. Pas na uw goedkeuring van het bidbook en de businesscase zullen wij het bidbook op 1 juli 2012 bij de NTR indienen en daarmee onze kandidaatstelling definitief maken.
Begin oktober 2012 zal de NTR bekend maken welke stad of regio de Floriade in 2022 gaat organiseren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

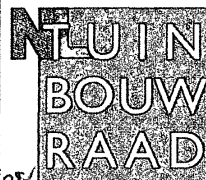
de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Collegiebrief - Bidbookfase Floriade Groningen 2022.

BIJLAGE

BM

BESTUURSDIENST	
reg.nr.	R012.2934856
ingeek.	31 JAN 2012
class.	-1.854
te beh. door.	RO
kopie gez. aan:	BGM v WTH de Vries



College van Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Aalsmeer, 30 januari 2012

Onderwerp : Kandidaatstelling gemeente Groningen voor Floriade 2022
Kenmerk : 12.03.GF
Doorkiesnr. : 0297 395007

DIENST NUMMER		
REG. NR.	R012.2934856	
INGEK.	01 JAN 2012	
DOOS. NR.		
Kopie gez. aan:		
Dir.	Akt.	Paro.
C. Muller	RO	

Geacht College,

Het bestuur van de Nederlandse Tuinbouwraad (NTR) heeft op basis van het advies van de selectiecommissie Floriade 2022 vier kandidaatgemeenten-/regio's gekozen die doorgaan in de selectieprocedure voor de Floriade 2022.

Het verheugt het bestuur zeer u te mogen feliciteren met het feit dat de gemeente Groningen tot de laatste vier is gekozen. Graag lichten wij de bestuurskeuze kort toe en geven wij aan wat het vervolg zal zijn.

Motivering keuze

Alle bezoeken die de commissie aan de kandidaten voor Floriade 2022 heeft afgelegd, waren goed voorbereid en voor de commissieleden zeer informatief. Voor de selectiecommissie was het dan ook geen eenvoudige taak om uit de zeven kandidaten een keuze te maken.

De selectiecommissie en het bestuur waren van mening dat Groningen voldoet aan de gestelde criteria. De ligging van het terrein in de stad Groningen, het draagvlak van ondernemers en de ideeën van cross-over naar andere sectoren hebben de Nederlandse Tuinbouwraad ervan overtuigd dat er voldoende mogelijkheden zijn om een vernieuwd concept voor Floriade 2022 neer te zetten.

De locaties die naast Groningen doorgaan naar de tweede fase van de selectieprocedure zijn de gemeente Almere, Regio Boskoop en Amsterdam.

Planning

Zoals u weet maakt het bestuur in de eerste week van oktober 2012 bij het sluiten van Floriade Venlo 2012 bekend met welke gemeente/regio de NTR Floriade 2022 zal realiseren. Voor deze tweede selectieronde dient u uiterlijk 1 juli 2012 een bidbook te presenteren, waarin u de criteria en randvoorwaarden verder hebt uitgewerkt in een concreet plan, voorzien van de financiële onderbouwing.

In de Nederlandse Tuinbouwraad werken samen:

Anthos • DPA • Frugi Venta • KAVB • Groei & Bloei • LTO Bomen en Vaste planten • LTO Glaskracht
Nederland • LTO Vollegrond • NFO • Plantum • VBN • VBW • VGB • VHG

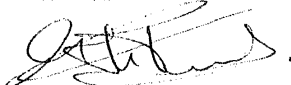
Legmeerdijk 313
Postbus 1000
1430 BA Aalsmeer
T 0297 395005
F 0297 395012
informatie@tuinbouwraad.nl
www.tuinbouwraad.nl

Collegebrief - Bidbookfase Floriade Groningen 2022.

Gezien het enthousiasme van uw kandidatuur wellicht overbodig, maar toch verneemt de Nederlandse Tuinbouwraad graag uiterlijk op 1 maart 2012 schriftelijk of u een bidbook gaat maken voor de organisatie van Floriade 2022 en daarmee ook akkoord gaat de financiële bijdrage aan de NTR voor deze tweede fase van het selectieproces.

Met vriendelijke groet

NEDERLANDSE TUINBOUWRAAD



Ir. G.Th. Franke, secretaris

cc, dhr. C.J. Muller

Collegiebrief - Bouwmogelijkheden in het beschermd stadsgezicht.

Bestuursdienst
Afdeling Pro/JZ
Steller T. Zaal/A. Schuiling
Onderwerp Bouwmogelijkheden in het Beschermd Stadsgezicht



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 82 86

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO12.2941295

Datum **23 FEB 2012**

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

De laatste jaren worden we regelmatig geconfronteerd met discussies over het ophogen van panden en bouwinitiatieven op binnenterreinen in de binnenstad. Vaak horen we daarbij het geluid dat bouwinitiatieven niet passen bij de waarden van het Beschermd Stadsgezicht.

Binnen de diepenring hebben vooral de plannen voor het Hoge der A (3 en 4) en het Meeuspannd (hoek oude Boteringstraat-diepenring) voor de nodige discussie gezorgd. Daarbij speelde onder andere de vraag of vrijstelling voor een 5^e laag gegeven had moeten worden. Bij de Hofstraat 16 ging het om het overschrijden van het toegestane bebouwingspercentage van het binnenterrein.

Bij een aantal recente bouwplannen is de gemeente juist tot aan de Raad van State gegaan om bezwaren (tegen de hoogte) afgewezen te krijgen (Lutkenieuwstraat, Hoge der A). Bij andere bouwplannen (zoals bij Hotel Weeva in de Prinsenstraat) is daarentegen weer kritiek gekomen op de al te stringent gevonden gemeentelijke bemoeienis om ruimtelijke kwaliteit te behouden. Deze voorbeelden geven geen eenduidig beeld van welke ontwikkelingen wel- en welke niet gewenst zijn.

Dat laat onverlet dat wij het eens zijn met de wens historisch waardevolle panden en gebieden (beter) te beschermen.

Het huidige bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan biedt in onze ogen te weinig bescherming. Het dateert van 1995, een tijd waarin vooral aandacht werd gegeven aan het revitaliseren van de verloederde binnenstad. Het plan biedt planologische ruimte voor het ophogen en uitbreiden van individuele panden vaak met één of meerdere bouwlagen. Ook op binnenterreinen bestaat in de huidige regeling ruimte om bebouwing toe te voegen. Zoals u weet bereiden we momenteel een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad voor. Een belangrijke opgave is een regime vast te stellen dat beter recht doet aan de historische binnenstad, zonder de stedelijke dynamiek in de weg te staan. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit plan in 2014 gereed zijn voor de vaststelling.

Collegiebrief - Bouwmogelijkheden in het beschermd stadsgezicht.

Volgvel 1

Om tussen nu en 2014 niet geconfronteerd te worden met bouwplannen die we eigenlijk niet willen, hebben we gekeken hoe we ons instrumentarium aan kunnen scherpen.

Het instrumentarium:

Wij onderscheiden hierbij drie juridische en beleidsmatige instrumenten.

1. de Nadere eisen uit het huidige bestemmingsplan;
2. een aanscherping van de Welstandsnota;
3. een voorbereidingsbesluit.

Hieronder bespreken wij ze.

Ad. 1. Nadere eisen

In het bestemmingsplan Binnenstad 1995 is artikel 8, Nadere eisen aan bouwplannen, opgenomen. Deze luidt als volgt:

“Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de vormgeving en situering van bebouwing met het oog op de bescherming en/of het behoud van de stedenbouwkundige en/of architectonische karakteristieken, het beschermd stadsgezicht, het woon- en leefklimaat, de sociale veiligheid en de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, alsmede de kwaliteit van de openbare ruimte.”

Met deze regel heeft het college de bevoegdheid c.q. de verplichting om nadere eisen te stellen aan bouwplannen, in gevallen waar dit nodig is om voldoende kwaliteit te genereren. Het gaat hierbij nadrukkelijk alleen over *vormgeving* en *situering* van bouwwerken, en niet om volumes. Onder vormgeving wordt letterlijk verstaan de vorm van een bouwwerk en niet het materiaalgebruik. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als voldoende lichttoetreding op belendende percelen, dakvorm en dergelijke.

Vanuit de wens de historische kwaliteiten van de binnenstad beter te beschermen gaan wij het stellen van ‘nadere eisen’ stringenter hanteren.

Ad. 2. Aanpassen Welstandsnota

Het ongenoegen over opbouwen en nieuwe bebouwing op binnenterreinen in de binnenstad komt voor een groot deel voort uit een negatieve beoordeling van de kwaliteit van de bouwwerken en het materiaalgebruik. Dit ondanks het feit dat al deze plannen aan de welstandstoets zijn onderworpen.

Er zijn drie toetsingskaders op grond waarvan de Welstandscommissie kan beoordelen of een voorgenomen bouwwerk voldoet aan ‘redelijke eisen van welstand’:

1. Het ontwerp past binnen de eisen die de gemeenteraad voor een ontwikkelingsgebied heeft vastgesteld;
2. Het ontwerp sluit in voldoende mate aan bij de ruimtelijke kwaliteiten van de context;
3. Het ontwerp voldoet in voldoende mate aan de algemene Groninger Welstandscriteria.

Collegiebrief - Bouwmogelijkheden in het beschermd stadsgezicht.

Volgvel 2

Het eerste toetsingskader wordt veelal gehanteerd bij grootschalige of ingrijpende transformatieprocessen of –projecten in de stad. Voor de Oostwand van de Grote Markt zijn bijvoorbeeld specifieke Beeldkwaliteitseisen vastgelegd. Voor een betere bescherming van historisch waardevolle panden/ensembles is dit kader niet geschikt.

Het tweede toetsingskader zijn wij voornemens aan te scherpen waarbij meer de nadruk ligt op de bescherming van het Beschermd Stadsgezicht. Ons voorstel is: *Een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer het zich in schaal, maat, architectonische expressie, detaillering, materialisering en kleurgebruik voegt in en naar de bestaande ruimtelijke eigenschappen van de directe context van de aanliggende bebouwing danwel de verkavelingskwaliteiten van het bouwblok of de straat waaraan het gesitueerd is.*

Het aanscherpen geldt ook het derde kader.

Daarbij is de richtlijn dat alleen bouwinitiatieven van bovengemiddelde kwaliteit door de welstandscommissie positief worden afgedaan.

Het is immers mogelijk om afwijkend te bouwen, zonder dat dit de te beschermen historische kwaliteiten aantast. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan ‘moderne monumenten’ als de glazen privé-toren aan het Gedempte Zuiderdiep en de Blue Moon-projecten, maar ook aan (rijks)monumenten als de hogere bebouwing op de hoek Poelestraat-Schuitendiep, de pakhuizen aan het lage der Aa en de Noorderhaven.

Ad. 3. de raad neemt een voorbereidingsbesluit

Als uw raad een voorbereidingsbesluit voor het opstellen van een bestemmingsplan neemt ontstaat er een aanhoudingsplicht voor bouwinitiatieven. Nadat het raadsbesluit is gepubliceerd kunnen de vanaf die datum binnengekomen bouwinitiatieven worden aangehouden tot een jaar na inwerkingtreding van het besluit. Hiermee komt direct, maar een voorlopig, einde aan de ongewenste bouwinitiatieven. De werkingstermijn van een voorbereidingsbesluit is één jaar. Als de werkingstermijn is verstreken en er nog geen nieuw ontwerp-bestemmingsplan ligt, moeten de 'aangehouden' bouwinitiatieven op dat moment aan het oude bestemmingsplan worden getoetst en afgedaan. Het opnieuw nemen van een voorbereidingsbesluit vestigt wel opnieuw de aanhoudingsplicht voor de bouwplannen die in dat tweede jaar zijn binnenkomen, maar kan de bouwinitiatieven uit het eerste jaar niet langer 'tegenhouden'. Gezien de tijd die gemoeid is met het opstellen van een complex bestemmingsplan als dat voor de binnenstad zullen wij tussentijds toch nog een of twee keer een voorbereidingsbesluit moeten nemen en bouwplannen moeten toetsen aan het huidige bestemmingsplan.

Een voorbereidingsbesluit zet de ontwikkeling van de binnenstad in feite ‘op slot’. De aanhoudingsplicht geldt voor alle bouwinitiatieven maar kan op grond van artikel 50 van de Woningwet overigens vrij gemakkelijk worden doorbroken voor plannen die wel door kunnen gaan omdat ze gewenst zijn. Om ad hoc-planologie te voorkomen zal er naast een eventueel voorbereidingsbesluit een afwegingskader moeten komen zodat

Collegiebrief - Bouwmogelijkheden in het beschermd stadsgezicht.

Volgvel 3

goed te beoordelen is voor welke plannen de aanhoudingsplicht kan worden doorbroken. Deze afweging mag geen rechtsongelijkheid tot gevolg hebben. Een voorbereidingsbesluit hoeft uiteraard niet van toepassing te zijn op de delen van de binnenstad waarvoor recent bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

Een groot nadeel van het nemen van een voorbereidingsbesluit is het financiële risico dat aan een voorbereidingsbesluit voor de binnenstad kleeft. Naar dit risico, als gevolg van het inperken van bouwmogelijkheden, wordt momenteel onderzoek verricht. Door het onderzoeksbureau is op voorhand aangegeven dat er een mogelijkheid bestaat om de hoogte van planschadebedragen te reduceren. Dit kan als er een periode van tien tot twaalf maanden zit tussen het voorontwerp- en het ontwerpplan. Anders gezegd: na de inspraaktermijn zal het bestemmingsplan pas na een klein jaar als ontwerp ter visie worden gelegd. Als er gedurende deze maanden geen verzoeken worden gedaan om alsnog de bouwmogelijkheden te benutten is er sprake van zogeheten 'passieve risicoaanvaarding'. Bij een eventueel planschadeverzoek zal dit het toegekende bedrag van de geleden schade naar beneden doen bijstellen. De passieve risicoaanvaarding vervalt als er gedurende (een deel van) de periode tot aan het ontwerp-bestemmingsplan *een voorbereidingsbesluit van kracht* is. De redenering hierachter is dat men niet op de hoogte was van de beleidswijziging en niet in de gelegenheid was de mogelijkheden uit het bestemmingsplan te benutten voordat het nieuwe regime in werking is getreden.

Conclusie

Om op korte termijn invulling te geven aan de wens om de bouwplannen binnen het Beschermd Stadsgezicht zorgvuldiger te beoordelen zijn we voornemens twee instrumenten in te zetten. Per direct gaan wij gebruik maken van de mogelijkheid die de Nadere eisen-regeling biedt om op situering en vormgeving van bouwwerken te sturen. Tegelijkertijd bereiden we een aanscherping van de Welstandsnota voor; deze willen we in mei aan u voorleggen. Als de raad deze aanscherping heeft vastgesteld is een beleidskader aanwezig waarbij kwalitatief hoogwaardiger en zorgvuldig ingepaste bebouwing het uitgangspunt is. Het instrument van het voorbereidingsbesluit zetten we vooralsnog niet in. Eerst wachten wij het onderzoek af naar de financiële risico's in geval van planschadeclaims.

We vertrouwen dat u zich kunt vinden in deze door ons voorgestelde maatregelen waarmee we beogen de kwaliteiten van onze binnenstad beter te beschermen zonder de stedelijke dynamiek in de weg te staan.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Lijst van ingekomen stukken

Lijst ingekomen stukken

Raadscommissie Ruimte en Wonen 4 april 2012

Collegebrieven

24 feb 2012	Overzicht wijzigingen contracten Meerstad
15 mrt 2012	LTA raadsce. R&W (ook meegestuurd met vergaderstukken)
16 mrt 2012	Uitvoeringsprogramma handhaving Wabo 2012
16 mrt 2012	Ontwerp bestemmingsplan Reitdiep 2012

voorstel: voor kennisgeving aannemen

Overige brieven

25 feb 2012	Brief van burger in afschrift aan de commissie, betreffende Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur/15% norm Helper Brink
-------------	--

voorstel: voor kennisgeving aannemen

Collegebrief - Lange Termijn Agenda raadscommissie Ruimte en Wonen.



Drs. Ton Schroor
Wethouder

Personeel en Organisatie
Economische Zaken en
Innovatie
Cultuur
Internationale
handelsbetrekkingen
Grote Markt Oostzijde / Forum
Arbeidsmarktbeleid

Bezoekadres
Grote Markt 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen
Telefoon (050) 367 76 04
Fax (050) 367 77 57
e-mail: ton.schroor@
groningen.nl

Aan de voorzitter van de
raadscommissie Ruimte en Wonen
mevrouw A. Postma

Groningen, 14 maart 2012
Betreft: Lange termijn agenda raadscommissie Ruimte en Wonen
Kenmerk: BD12.3004765

Geachte mevrouw Postma,

In de vergadering van de commissie van 7 maart jl. hebben wij aangegeven dat wij de resultaten van de second opinion op de windsituatie rondom het Forum eind deze maand, danwel begin april verwachten. Wij hebben het bureau Peutz gevraagd een second opinion te geven op het windonderzoek van DGMR en de bevindingen van bureau Cauberg-Huygen.

De rapportage van Peutz wordt voorzien van een collegereactie en zal ter kennis worden gebracht van uw raad. Ik wil bij deze u de suggestie doen om het rapport tijdens een werkbezoek te laten toelichten door Peutz, zodat de commissie haar vragen kan stellen. Dit zou eind april of in mei kunnen plaatsvinden.

Tenslotte, ik heb toegezegd de commissie te informeren over de aankoop van het zalencomplex van Images, eigendom van het KNG. Dit heeft in januari plaatsgevonden. Inmiddels is de asbestsanering afgerond en zijn de sloopwerkzaamheden gestart.

Met vriendelijke groet,

Ton Schroor

Verslag

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 7 maart 2012
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.15 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), S.A. Koebrugge (VVD), L.I. van der Vegt (GroenLinks), S. Schipper (CDA) *t.v.v. A. Kuik*, I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M. Wilschut (Partij voor de Dieren), de heren R. van der Schaaf (PvdA), M.D. Blom (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), B. Coppinga (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), A.J. Wonink (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw M. Wechgelaer (commissiegriffier)

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

Insprekers: de dames Hulst (op persoonlijke titel), Kiki (op persoonlijke titel), de heren Heslinga (op persoonlijke titel), Rutgers (namens een groep bewoners uit de Oosterparkwijk)

Verder aanwezig: de heren A.G.M. Dashorst (griffier) *bij B2* en B. van de Vorstenbosch (ambtenaar) *bij B2*

Afwezig m.k.: mevrouw A. Kuik (CDA), 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, heet iedereen hartelijk welkom en feliciteert wethouder De Vries met zijn verjaardag.
- Herinnert aan het aanmelden voor de bijeenkomst met de Welstandscommissie d.d. 12 april 2012.
- Meldt dat het rondgestuurde verslag hoorzitting Krachtwijken in de commissie Onderwijs en Welzijn van 4 april 2012 geagendeerd zal worden.

Wethouder De Vries:

- Komt binnenkort met wethouder Dekker terug op klachten over verkeersafwikkeling in Reitdiep en spreekt daar binnenkort over de toekomst van de groene enclave.
- Legt ontwikkelplannen van ondernemers over Coendersborg ter visie met de randvoorwaarden.
- Meldt namens wethouder Schroor dat het onderzoek windhinder naar verwachting eind maart klaar is voor de hoor en wederhoor fase..

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Langetermijnagenda en lijst toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Krijgt klachten van burgers dat ze onvoldoende betrokken worden bij de visie Oosterhamriktracé en het Stationsgebied. Het is belangrijk de buurten goed mee te nemen.

Wethouder De Vries:

- Gaat volgende week met de burgemeester met buurtorganisaties spreken over het Oosterhamriktracé.
- Laat stadsdeelcoördinatie een integrale visie op de Rivierenbuurt maken met implicaties van de vier projecten voor de wijk. Dit gebeurt met buurtverenigingen en bewoners.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Slotcalculatie 2011 Overwinningsplein (raadsvoorstel 9 februari 2012)

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Verbaast zich over de machtiging aan het college kosten en inkomsten voor projecten te verrekenen.

Wethouder De Vries:

- Wijst op de administratieve handelingen onder punt 9, waarvoor het college een machtiging nodig heeft. Het betreft geen openeinderegeling.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 maart 2012.

Verslag

A.4.b. Voorbereidingsbesluit Industriegebied Eemspoort-Roodehaan (raadsvoorstel 16 februari 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 maart 2012.

A.4.c. Vaststelling bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard (raadsvoorstel 16 februari 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 maart 2012.

A.5. Rondvraag

Dhr. Heslinga (inspreker op persoonlijke titel):

- Twijfelt of wethouder Dekker haar huiswerk wel heeft gedaan.
- Pleit voor het stoppen met tram, Meerstad en het Groninger Forum.
- Vraagt zich af of elke politieke partij wel een klankbordgroep heeft in iedere wijk.

Mw. Hulst (inspreker op persoonlijke titel):

- Maakt zich zorgen over financiering van tram, Forum, Meerstad en het Parkeerbedrijf.
- Begrijpt niet waarom de gemeente wel hoogbouw (Forum) mag plegen in de binnenstad.
- Wijst het Forum af om het stadsgezicht te beschermen, net als ondertekenaars van de petitie uit maart 2011.
- Verzoekt het onderwerp Groninger Forum in maart te agenderen voor de raad.
- Pleit voor een kabelbaan, een speelplaats met groen op de Nieuwe Markt en een historische restauratie van de Grote Markt.
- Stelt dat burgers allerlei voorzieningen in moeten leveren en grote ongewenste projecten krijgen.

Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel):

- Mist reserveringen voor uitgangen van de fietsenkelder onder het Forum en van de parkeergarage.
- Meldt dat VolkerWessels niet op de hoogte is van de ernst van de windhinder.
- Vindt het onacceptabel dat de bouwvergunning verleend wordt voor bespreking van windhinder, terwijl het college al ruim twee weken over de second opinion beschikt.
- Stelt dat Vindicat de komst van een vide en de VVV aan de oostzijde Grote Markt blokkeert.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Dankt de wethouder voor de brief over het bouwbesluit en het informatiecentrum Grote Markt.
- Is benieuwd waarom windhinder pas besproken wordt nadat de bouwvergunning is verleend.
- Wil zwart-op-wit hebben dat de RSP-gelden niet terugvloeien naar het Rijk, wanneer ze voor andere doelen dan tram en Forum worden ingezet.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Informeert wanneer de raad over het STEC-rapport kan beschikken.

Wethouder De Vries:

- Pleegt als de second opinion winhinder over drie weken klaar is eerst hoor en wederhoor, daarna gaat het stuk ter bespreking naar de raad.
- Wijst erop dat de gemeente aanvrager en verlener van de bouwvergunning is. Er is dus geen derde partij die ergens aanspraak op kan maken.
- Antwoordt dat het STEC-rapport nog bij de regio ligt ter discussie en vermoedelijk in mei beschikbaar komt. Binnenkort ligt een besluit over woningbouwprogrammering wel voor.
- Reageert dat afspraken over RSP-gelden in een ondertekend akkoord vastliggen, inclusief de projecten. Afblazen van projecten brengt dus het vraagstuk mee of de gelden behouden blijven.
- Hoopt dat het Rijk zich een betrouwbare partner toont en niet bezuinigt op het RSP-pakket.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Vaststelling bestemmingsplan Oosterparkwijk (raadsvoorstel 16 februari 2012)

Dhr. Rutgers (inspreker namens een groep bewoners):

- Concludeert dat het college bezwaarpunten uit de zienswijze ontkent, bagatelliseert, negeert of niet overtuigend weerlegt en kan niet instemmen met het voorstel.
- Noemt het onbehoorlijk bestuur het bestemmingsplan vast te stellen terwijl een procedure over Zaagdam bij de Raad van State loopt.
- Hoopt dat de raad zich verdiept in de technische aspecten om niet weer achteraf ernstige fouten te moeten constateren in een bestemmingsplan.
- Wijst erop dat het ministerie van Infrastructuur en Milieu bepaalt dat een bestemmingsplan in zijn

Verslag

geheel niet vastgesteld moet worden, wanneer de vastgestelde hogere geluidswaarden overschreden worden. Dat is het geval aan het Damsterdiep en in vier andere straten.

- Vertrouwt erop dat de commissieleden hun e-mail grondig hebben bestudeerd.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Deelt de vragen van de inspreker.
- Vraagt waarom er zoveel haast is het bestemmingsplan nu vast te stellen.
- Wil weten of het voorgelegde bestemmingsplan de rechtsgang zal beïnvloeden of dat het oude bestemmingsplan van toepassing is tijdens de procedure bij de Raad van State.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Vraagt of het bestemmingsplan iets aan het plan Zaagdam verandert.
- Beoordeelt bouwaanvragen liever per straat dan per woning om rommeligheid te voorkomen.

Dhr. Van der Schaaf (PvdA):

- Vindt dat de wijk enorm is opgeknapt door de herstructurering.
- Treft weinig verrassingen aan op de bestemmingsplankaart.
- Vraagt of het is toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen tijdens een procedure.
- Ziet een reactie op de opmerking van de inspreker over geluidsnormen tegemoet.
- Vraagt wanneer plannen over het Treslinghuis te verwachten zijn.
- Is benieuwd of de constructie in de Bloemenbuurt om met de bestemming 'tuinen' groen te behouden ook voor de binnenstad een optie is.

Mw. Koebrugge (VVD):

- Sluit aan bij de vragen van Stadspartij en SP.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Vindt de collegereactie op zienswijzen goed, al kan de onderbouwing op enkele punten beter.
- Ziet grotere bouwvlakken op de hoeken van de Piet Fransenlaan en de Parkzijde. Neemt het college de belangen van bezonning en inkijk van omwonenden voldoende mee?
- Vraagt zich af of een standaardontheffing van 4 meter bouwlaag wel wenselijk is. Oplettende bewoners zorgen op een paar plekken voor correctie, maar hoe gaat dit elders?
- Wil een inhoudelijke onderbouwing van de aanpassing van het bestemmingsplan op de bouwaanvraag aan de Wiersmastraat.
- Vindt de afronding van 16,2 naar 17 meter bij Zaagdam merkwaardig.
- Informeert of elke herziening van het bestemmingsplan potentieel een extra bouwlaag oplevert.
- Betreurt dat niet meer gedaan wordt om ontgroening van binnenterreinen tegen te gaan.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij de opmerkingen van de PvdA en eerder gestelde vragen.

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Vindt het ook teleurstellend dat ontgroening niet meer wordt tegengegaan.
- Sluit aan bij vragen over Zaagdam, ook wat betreft de geluidsnormen.
- Kan zich voor het overige vinden in het voorstel.
- Overweegt in actie te komen voor ecologische kwaliteit van het gebied, ook in verband met het leefgebied van de bij.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Sluit aan bij de vragen van de SP.

Dhr. Wonink (D66):

- Sluit aan bij de gestelde vragen, met name over Zaagdam.
- Wil weten wanneer belanghebbenden zoals de sprekers van agendering op de hoogte worden gesteld.

Mw. Schipper (CDA):

- Sluit aan bij de vragen van GroenLinks.

Wethouder De Vries:

- Gaat niet over de commissieagenda en communicatie daarover.
- Wijst erop dat het Rijk herziening van bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 eist, anders mag de gemeente geen leges meer heffen.
- Antwoordt dat het nieuwe bestemmingsplan wat betreft Zaagdam de bestaande situatie onder het huidige bestemmingsplan beschrijft en de positie van de appellanten tegen dat plan niet wijzigt.
- Verwijst naar het uitgebreide betoog over geluid in de punten 2, 6 en 7 van de collegereactie richting

Verslag

inspreker. Een nieuwe procedure is niet nodig vanwege het conserverende karakter van het herziene bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogten.

- Wil aanvragen per stuk afwegen en via de welstandstoets kijken of het in het straatbeeld past.
- Kan het groene karakter van het Blauwe Dorp beschermen omdat het gemeentelijke grond betreft.
- Ziet geen grootschalige bouwplannen of -wensen in groene gebieden.
- Laat voor- en nadelen van het toepassen van die methode op de binnenstad bekijken. Het gaat wel in tegen de tendens regels af te schaffen, ook binnen de Wabo.
- Wijst erop dat de Oosterparkwijk zich kenmerkt door grote stukken aaneengesloten publiek groen, terwijl het bij de binnenstad meer om kleine stukken binnen bouwblokken gaat.
- Ziet geen redenen de stedenbouwkundige uitgangspunten van wijkontwikkeling te wijzigen, die al golden voordat omwonenden van de Piet Fransenlaan zich er vestigden.
- Is op zoek naar binnenplanse vrijstellingen geschikt zijn en waar niet en komt hierop terug.
- Antwoordt dat de gemeente en Nijstee zich oriënteren op de ontwikkeling van het Treslinghuis.
- Antwoordt dat het bij de Wiersmastraat een ondergeschikte wijziging betreft, die de huidige situatie vastlegt.

De voorzitter:

- Reageert dat burgers geacht worden zelf de commissieagenda in de gaten te houden. Er zijn medewerkers die als extra service betrokken burgers informeren.
- Gaat na hoe communicatie over de agenda in de praktijk plaatsvindt.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de Stadspartij als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 28 maart 2012.

B.2. Uitwerking motie 'Vervroegde evaluatie piepsysteem categorieënljst Wabo' (griffiersbrief 13 februari 2012)

Dhr. Eikenaar (SP):

- Had graag gezien dat het college in de ellenlange discussie over Telstar meteen duidelijk had gemaakt dat vestiging niet tegengehouden kon worden vanwege de categorieënljst en de landelijke codering sport van het bedrijf.
- Verzoekt in het vervolg helder te communiceren over de (on)mogelijkheden van het piepsysteem.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Was al niet enthousiast over de verklaring van geen bedenkingen bij de Wabo.
- Concludeert dat het piepsysteem op zich werkt, al had het college bij Telstar beter aan kunnen geven waar ruimte lag voor de raad.
- Vindt Telstar juist een schoolvoorbeeld van niveau 2 uit het raadsvoorstel van een jaar geleden met minder ingrijpende afwijkingen van het bestemmingsplan; die passen binnen eerder vastgesteld ruimtelijk beleid. Waarom was deze situatie zo bijzonder? Moest de vergunning verleend worden?
- Vraagt of een structuurvisie voor derden werking heeft en dwingt tot vergunningverlening.
- Wil niet alleen betrokken zijn bij een project, maar ook een andere opvatting kunnen aangeven en tegenstemmen. Wat zijn de verschillen in bevoegdheden van de raad bij wel of geen piepsysteem?

Mw. Van Lente (PvdA):

- Is benieuwd naar beantwoording van de door GroenLinks gestelde vragen.
- Verzoekt achterliggende informatie bij een piepmogelijkheid op het RIS te zetten, zodat raadsleden zich snel en makkelijk kunnen verdiepen.
- Ziet een tweede evaluatie aan het eind van het jaar graag tegemoet en kijkt dan ook graag naar alternatieven voor het piepsysteem.

Mw. Schipper (CDA):

- Geeft voorkeur aan marginale toetsing om geen grijs gebied te doen ontstaan. Bij bevoegdheden van het college heeft de raad een controlerende rol.
- Dringt erop aan aanvragers duidelijk te maken wat de implicaties van het piepsysteem kunnen zijn.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt het onhandig piepmogelijkheden in de volle mailbox te krijgen en pleit ervoor de mogelijkheden op de commissieagenda te plaatsen.
- Wijst er bij aanbevelingen 4 en 5 op dat de commissie geen besluitvormend orgaan is.
- Constateert dat met percentages sport- en modeartikelen er mogelijkheden waren in de vergunning. In het vervolg moeten dergelijke mogelijkheden eerder in het debat duidelijk worden.

Verslag

- Concludeert dat met een betere aanlevering het piepsysteem werkt.
- Is met de PvdA benieuwd naar mogelijk betere alternatieven.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Deelt de opvatting dat het piepsysteem lijkt te werken en vindt de aanbevelingen zinvol.
- Steunt de suggesties van ChristenUnie en GroenLinks om meer zicht te houden op informatie.

Dhr. Blom (VVD):

- Is tevreden over de huidige procedure en de overgenomen aanbevelingen.
- Voelt niets voor toevoeging van piepmogelijkheden aan de commissieagenda.

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Concludeert dat het piepsysteem op zich werkt.
- Vindt duidelijke informatie vooraf over de mogelijkheden essentieel voor het piepsysteem.
- Constateert dat bij Telstar een controle achteraf via de detailhandelsvisie wel mogelijk was.
- Steunt plaatsing van piepmogelijkheden op de commissieagenda.
- Pleit voor een week meer tijd voor commissieleden, zodat ook kleinere partijen zich goed kunnen verdiepen en overleggen.
- Wil met GroenLinks weten hoe bijzonder de situatie Telstar was en wat de raad precies voor bevoegdheden heeft bij het piepsysteem.

Dhr. Wonink (D66):

- Sluit aan bij de bijdrage van de PvdA en de vraag van GroenLinks hoe bijzonder Telstar was.
- Staat altijd open voor procesverbetering en ziet een tweede evaluatie graag tegemoet.

Dhr. Dashorst (griffier):

- Antwoordt dat het college juridisch bevoegd is, maar dat de raad met het piepsysteem een signaal af kan geven.
- Wijst erop dat de meeste gemeenten de bevoegdheden aan het college over hebben gelaten. Het werkt vertragend voor procedures wanneer de raad de bevoegdheid houdt. Plaatsing op de commissieagenda zal ook vertragend werken.
- Zal verbeteringen in de informatievoorziening bekijken..

Dhr. Van den Vorstenbosch (ambtenaar):

- Stelt dat Telstar een bijzondere situatie was, omdat er geen speelruimte was in het verlenen van de vergunning vanwege de detailhandelsvisie die bepaalt dat sportwinkels op die plek zijn toegestaan. In veel andere gevallen heeft de raad wel speelruimte.
- Antwoordt dat een herziening van het bestemmingsplan de structuurvisie zal volgen. Nu is er nog strijdigheid en daarom is de categorieënlijst van toepassing.

Wethouder De Vries:

- Herinnert eraan dat het dualisme tien jaar bestaat. Richting aanvragers is het college het bevoegde bestuursorgaan.
- Stelt dat bij Telstar onderliggende beleidsstukken als de detailhandelsvisie weinig bewegingsruimte lieten en meldde dat ook in de commissievergadering. Collega Schroor stipte de percentages aan. Wellicht had de boodschap nog duidelijker gemoeten.
- Vond de discussie meer gaan over de vraag of de functie er inhoudelijk gezien moest komen dan over de bevoegdheden.
- Wil in het vervolg wel eerder aangeven wanneer de raad ergens niet over gaat.

De voorzitter concludeert dat het college de aanbevelingen overneemt en de griffier verbeteringen in de informatievoorziening zal onderzoeken.

B.3. Procedure vertrouwelijke voorbereidingsbesluiten (collegebrief 16 februari 2012)

Mw. Van Lente (PvdA):

- Leest dat voorbereidingsbesluiten voornamelijk van toepassing zullen zijn in en rondom de binnenstad, terwijl de collegebrief over beschermd stadsgezicht het een onhandig instrument noemt.
- Begrijpt het instrument om ontwikkelingen die toch onwenselijk blijken onmogelijk te maken, maar wijst erop dat bestemmingsplannen juist helderheid moeten bieden over rechten en plichten.
- Oppert daarom bij het voorontwerp van een bestemmingsplan al met wijkverenigingen en ondernemers om de tafel te gaan zitten om verrassingen te voorkomen.

Mw. Schipper (CDA):

- Is het in principe eens met het voorstel, maar wil een duidelijkere toelichting op de criteria om tot

Verslag

vertrouwelijkheid over te gaan. Een goede belangenafweging is belangrijk, omdat vertrouwelijkheid ook belangen kan schaden.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Is van mening dat de raad kan beoordelen of het college de systematiek goed toepast en bepaalt of een geval bijzonder is en vertrouwelijk moet zijn.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Wil voorkomen dat het begrip 'ongewenste ontwikkeling' arbitrair uitgelegd wordt.
- Wijst erop dat besluitvorming altijd in de raad plaatsvindt en nooit in de commissie.
- Vindt beslotenheid bij de SuikerUnie een goed voorbeeld van hoe het werkt.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van het CDA.

Mw. Koebrugge (VVD):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Kan zich voorstellen voorbereidingsbesluiten wel in de raadscommissie te bespreken als het zo uitkomt dat het niet verdragend werkt.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de PvdA.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Vindt het een goed voorstel, al deed de gemeente het in grote lijnen al zo.
- Ziet niets in criteria voor vertrouwelijkheid. Het is juist bedoeld om burgers te beschermen en de raad beslist er bovendien zelf over.
- Verbaast zich erover dat de Stadspartij de discussie agendeert en nu geen kritiek meer heeft, ondanks eerdere felle woorden over de Oosterweg.

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Kan zich vinden in het formuleren van globale criteria voor vertrouwelijkheid.

Wethouder De Vries:

- Wijst erop dat de meeste voorbereidingsbesluiten weinig discussie oproepen, maar dat deze procedure die discussie wel mogelijk maakt.
- Stelt dat de overheid ongewenste ontwikkelingen moet kunnen tegenhouden, ook als dat regeltechnisch lastig is. Het gaat meestal om een afweging van algemene en private belangen van ontwikkelaars. Snelheid van handelen is essentieel.
- Had achteraf gezien bij de Oosterweg liever een snelle vertrouwelijke behandeling gehad.
- Antwoordt dat toepassen van het instrument in de binnenstad vooral onhandig is vanwege het aanstaande nieuwe bestemmingsplan. Tegengehouden ontwikkelingen zouden dan over een jaar alsnog vergund worden. In de toekomst is het instrument in de binnenstad wel handig.
- Zal het collegestandpunt over eventuele geheimhouding voorleggen, maar uiteindelijk gaat de raad daarover.
- Hoopt het instrument weinig te hoeven gebruiken doordat bestemmingsplannen voldoende zekerheid geven, maar sluit het niet uit.
- Heeft geen bezwaar tegen behandeling in de commissie, mits het niet verdragend werkt. Het hangt dus af hoe data in de agenda's passen. Gebruikelijke termijnen van toezending van stukken zullen dan niet gelden. De gewenste route van bespreking is uiteindelijk aan de raad.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Mw. Van Lente (PvdA):

- Komt wellicht met een voorstel of motie om een aantal voorontwerpen van bestemmingsplannen eerder te behandelen en belanghebbenden te betrekken. Het plaatsen op de lijst ingekomen stukken is voor discussie vatbaar, misschien is er een betere manier te vinden.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Reageert dat hij bij bestemmingsplannen graag bespreekt welke beelden de raad van een wijk heeft.

Wethouder De Vries:

- Wijst erop dat de gemeente al met buurten spreekt over voorontwerpen.
- Waakt ervoor het proces nog ingewikkelder te maken en is benieuwd hoe de raad precies zou willen interveniëren.

Verslag

C.2. Vaststelling verslag 1 februari 2012

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.15 uur.