

**RAADSVOORSTEL:**

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2693419

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort

Groningen, **19 AUG 2011**

Aan de raad,

**Inleiding.**

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de woonwijk Oosterpoort. Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Onder de bestaande situatie vallen eveneens de in de afgelopen jaren, door middel van artikel 19 procedures tot stand gekomen ontwikkelingen. Daarnaast is sprake van één locatie waar ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden, namelijk het perceel Oosterweg 83. Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

**Oosterweg 83.**

Op 23 juni 2010 heeft uw raad het **voorbereidingsbesluit Oosterweg 83** genomen. Echter, de eigenaar van het perceel heeft vóór de datum van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit (2 juli 2010) een serie bouwaanvragen ingediend waarvan er één bij recht paste in het geldende bestemmingsplan Oosterpoort en dus is vergund (op 13 september 2010). De andere aanvragen zijn geweigerd. Tegen de verleende bouwvergunning is door de omwonenden bezwaar aangetekend. Tegen één van de weigeringen is door de eigenaar zelf bezwaar aangetekend. Op 31 maart 2011 heeft de algemene bezwaarschriftencommissie het college geadviseerd het bezwaar van de omwonenden tegen de verleende vergunning ongegrond te verklaren. Daarnaast heeft de bezwaarschriftencommissie het college geadviseerd het bezwaar van de eigenaar gegrond te verklaren en het besluit tot weigering van één van de andere bouwvergunningen in te trekken. Gevolg is dat op 26 mei 2011 alsnog een tweede bouwvergunning is verleend. De eigenaar van het perceel Oosterweg 83 heeft op dit moment dus twee bouwvergunningen (beide voor het oprichten van vijf woningen met respectievelijk een dakterras en een kapverdieping). Verwacht wordt dat de omwonenden door zullen gaan met procederen tot aan de hoogste instantie (na bezwaar volgt nu beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State). Wij zijn echter van mening dat niet gewacht kan worden totdat in alle instanties is beslist.

Wij willen het actualiseringsplan voor de hele Oosterpoort graag door uw raad laten vaststellen gezien het belang ervan voor de wijk. Er is voor gekozen om de twee bouwvergunningen over te nemen op de plankaart. De vergunningen zijn na bezwaar in stand gebleven en het lijkt er niet op dat dit in (hoger) beroep anders zal zijn. Het intekenen van de mogelijkheden van de vergunningen is daarmee op dit moment eigenlijk de enige optie voor het perceel, ook gezien de kans op schadeclaims van de kant van de eigenaar als wij de bouwvergunningen niet overnemen (we bestemmen dan zijn mogelijkheden weer weg). Mochten de vergunningen in de toekomst onverwacht toch stranden bij de rechter, dan zal een nieuw voorbereidingsbesluit op het voorliggende bestemmingsplan Oosterpoort uitkomst kunnen bieden.

### **Vaststelling.**

Ter voorbereiding op de vaststelling door uw raad hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd van 11 maart 2011 tot en met 21 april 2011. U bent hiervan per brief RO 11.2522242 (25 februari 2011) op de hoogte gesteld. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 8 ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

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

### **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 10 maart 2011. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

### **Ontvankelijkheid zienswijzen.**

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door een achttal personen en organisaties. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 22 april 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend. Voor de volledige inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage.

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

### *Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:*

- de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming Sport is iets zuidelijker gelegd;
- het speelterrein direct achter de woningen aan de westzijde van de Kwintlaan heeft de bestemming Groen in plaats van de bestemming Sport gekregen;
- in de toelichting is in paragraaf 2.4 Verkeer aangegeven dat de spoorwegovergang bij de Esperantostraat een erftoegangsweg met buurtontsluitende functie is;
- binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd is de maximale oppervlakte voor detailhandel opgehoogd naar 650m<sup>2</sup>.

### *Ambtshalve wijzigingen:*

- op het perceel Oosterweg 83 zijn de bouwmogelijkheden uit de op 13 september 2010 en de op 26 mei 2011 verleende bouwvergunningen ingetekend.

## **Grondexploitatie.**

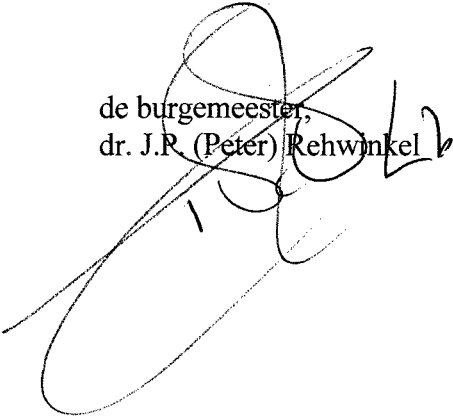
Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. Omdat de bouwmogelijkheden van het perceel Oosterweg 83 zijn overgenomen uit het oude bestemmingsplan Oosterpoort is geen exploitatieplan of overeenkomst nodig c.q. mogelijk. Voor het overige is geen sprake niet ontwikkelingen in de zin van de Wro (Grondexploitatie).

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijzen van een bewoner van de Kwintlaan, het Koopcentrum Oosterpoort (KCO) en het Buurtoverleg Oosterpoort deels over te nemen wat betreft de bestemmingsgrens van de bestemming Sport, de bestemming van het speelterrein direct achter de woningen aan de westzijde van de Kwintlaan, de afbeelding met gebiedsontsluitingswegen in de toelichting en de maximale oppervlakte voor detailhandel binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd, de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Oosterpoort vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterpoort, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort-vg.gml, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

