

Onderwerp **Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen**
 Registratienr. 6320718 Steller/telnr. A. Schuiling / 8104 Bijlagen 3

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie	R&W
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand 4 Jaar 2017 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA		

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. a. de zienswijzen van eigenaren van een perceel aan het Achterom geheel over te nemen door ter plaatse de aanduiding sba-2 op de verbeelding in overeenstemming te brengen met de nieuwe kadastrale situatie;
- b. de zienswijze van Plegt-Vos geheel over te nemen door op de verbeelding de aanduiding sba-2 te wijzigen in overeenstemming met de vergunde situatie;
- c. de zienswijze van de bewonersorganisatie Binnenstad Oost deels over te nemen door de bouwhoogte ter plaatse van Pluimerstraat 7 te wijzigen naar 7,5 meter, de bouwhoogte ter plaatse van het perceel achter Oosterhaven 2 en 4 te wijzigen naar 4 meter, de bouwhoogte ter plaatse van de Damsterkade te wijzigen naar 7 meter en de bouwhoogte ter plaatse van Achterom voor een klein deel te wijzigen naar 15 en 17,5 meter;
- d. de zienswijze van de bewonersorganisatie HortusEbbinge deels over te nemen door in de artikelen 10.1, 10.2 en 10.3 onder verlettering van de overige onderdelen een nieuw onderdeel d in te voegen waarmee de afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogte met 4 meter te kunnen verhogen vervalt;
- e. de zienswijze van 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de} Schilderskwartier en Wijkraad Schilderskwartier deels over te nemen door op pagina 15 van de toelichting het woord 'binnenplans' te vervangen door 'buitenplans';
- f. de zienswijze van het Platform Cultureel Erfgoed Groningen deels over te nemen door de toelichting op pagina 19 aan te vullen met "In de Binnenstad is de algemene afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogte met 4 meter te kunnen verhogen met het in werking treden van het bestemmingsplan Binnenstad al vervallen";
- g. de zienswijze van de eigenaar van Oosterweg 1a deels over te nemen door ter plaatse de bouwhoogte op de verbeelding te wijzigen naar 12 meter;
- h. de zienswijze van de eigenaar van twee percelen aan de Helper Oostsingel deels over te nemen door op de verbeelding de bouwhoogte aan de achterzijde te wijzigen naar 15 meter en de aanduiding sba-1 deels te verwijderen;
- i. de zienswijze van de eigenaar van een perceel aan de Noorderstationsstraat deels over te nemen door op de verbeelding de bouwhoogte te wijzigen naar 10,5 meter en het bouwvlak aan de achterzijde om de reeds bestaande bebouwing te leggen;
- j. de zienswijzen van een zevental bewoners aan de Parkzijde, een vijftal bewoners aan de Tjerk Bolhuisstraat, een bewoner aan de Henk Cornelisstraat en een bewoner aan de Jan Groningerstraat deels over te nemen door in artikel 4 onderdeel 6 toe te voegen "het toestaan van woningen tussen de 40 en 50 m²";
- k. de zienswijze van mr. I.J. Wind deels over te nemen door op de verbeelding de aanduiding sba-1 en het bouwvlak te verwijderen;
- l. de zienswijze van Gijs Huetink Advocaten niet over te nemen (...);
- m. de zienswijze van H.H. van Zeeland deels over te nemen door op de verbeelding de bouwhoogte van Boterdiep 73 te wijzigen naar 10 meter;
- n. de zienswijzen van de Vereniging A-kwartier, mr. L.E. Berends, Nero beheer B.V., Zzz Invest, een bewoner aan de Tjerk Bolhuisstraat, een bewoner aan de Parkzijde, UCArchitects en Bulten Kamerverhuur niet over te nemen;

- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP558HerzBestemWon-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van november 2017, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen is nu gereed voor vaststelling door uw raad. Ter voorbereiding hierop hebben wij in december besloten het zes weken ter visie te leggen. U bent hiervan per brief op de hoogte gebracht (6059042). Er zijn zienswijzen ingediend die ons inziens soms tot wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan moeten leiden. In het zienswijzen verslag (bijlage bij dit raadsvoorstel) is ons voorstel ten aanzien van de wijzigingen gemotiveerd. Als uw raad hiermee instemt en het plan vaststelt, is er nog een beroepstermijn van zes weken.

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 5 april 2017 is een tweetal wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft een perceel aan de Van Heemskerckstraat en een perceel aan het Boterdiep. Hier blijven nu de bouwhoogtes uit het onderliggend bestemmingsplan gelden. Wel blijven de generieke regels uit het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen van kracht: de eis dat woningen een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m2 hebben, er geen kamerverhuur wordt toegevoegd en het vervallen van de afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogte met 4 meter te verhogen. Ook is een foutieve bebouwingsmatrix op een tuin achter Boterdiep 85 verwijderd.

Het bestemmingsplan biedt een aangescherpt afwegingskader dat tot doel heeft te voorkomen dat het evenwicht in het samenleven van jongeren en stadjs in een aantal woonwijken zoekraakt, vooral in de populaire wijken voor jongeren en studenten. We willen een gevarieerd woningaanbod in iedere wijk. De huidige ruimte om jongerenhuisvesting te kunnen realiseren is nu in zestien bestemmingsplannen beperkt. Ongewenste uitbreidingen in de bestaande woningvoorraad op bijvoorbeeld binnenterreinen, in achtertuinen of door optoppingen kunnen we met dit plan tegengaan. Omzetting van gezinswoningen in kamerverhuurpanden en kleinere appartementen willen we alleen nog toestaan als blijkt dat dit na een uitgebreide omgevingstoets aanvaardbaar is.

In de Woonvisie zijn deze maatregelen als beleidsvoornemen geformuleerd: we willen zorgen voor een woningaanbod in de stad dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De aanleiding voor het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen is de grote druk op de particuliere woningvoorraad om te voorzien in jongerenhuisvesting in een aantal woonwijken. Het evenwicht is hier zoekgeraakt in het samenleven van jongeren en stadgers. Door verschil in leefwijze staat de leefbaarheid in vooral populaire oude wijken onder druk. Dit wordt deels veroorzaakt door te ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplannen, waardoor ontwikkelaars kamers, kleine appartementen en kamerverhuurpanden blijven toevoegen.

Vanuit de samenleving is er bij uw raad op aangedrongen die ruimte in te perken. In de Woonvisie is aangekondigd dat dit gaat gebeuren. Met dit bestemmingsplan willen we uitvoering geven aan dat besluit. Voor zestien bestemmingsplannen hebben we aangescherpte woonregels geformuleerd.

U bent in het najaar van 2014 en in december 2015 ook geïnformeerd over dit plan. Wij hebben toen besloten het voorontwerpplan in de inspraak te brengen en het ontwerp ter visie te leggen. Dit ter voorbereiding op de vaststelling door uw raad. De 38 zienswijzen die nu zijn ingestuurd hebben we in het zienswijzenverslag van commentaar voorzien (zie bijlage), met daarbij in sommige gevallen een voorstel voor aanpassing van het bestemmingsplan. Onder het kopje Argumenten en afweging gaan we daar nader op in.

Als uw raad instemt met het voorstel en het plan vaststelt, gaat na publicatie de beroepstermijn van zes weken in. Als niet om schorsing wordt verzocht treedt het plan na de beroepstermijn in werking.

Kader

In de Woonvisie is in het onderdeel Jongerenhuisvesting aangekondigd dat onder meer de bestemmingsplanruimte verder zal worden ingeperkt, om maatwerk voor evenwichtige wijken te bereiken. Middel hiertoe is het opstellen van facetbestemmingsplannen voor specifieke wijken. Het facetbestemmingsplan neemt ook de regelingen uit de huisvestingsverordening 2015 over. Het bestemmingsplan biedt daarbij meer mogelijkheden tot sturing op de woningvoorraad, doordat de huisvestingsverordening alleen regels mag stellen aan de schaarse en goedkope woningvoorraad. Uw raad heeft op 22 juni 2016 een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan de voorbereidingsbescherming overgenomen. Als uw raad het bestemmingsplan binnen 12 weken na de terinzage termijn vaststelt blijft de voorbescherming van kracht tot de in werkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Daarna is dit plan het toetsingskader.

Argumenten en afwegingen

Voordat we ingaan op de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan schetsen we onderstaand eerst globaal de inhoud van het plan.

Het bestemmingsplan

Het plangebied

Het facetbestemmingsplan bestrijkt de volgende wijken/plangebieden:

- Binnenstad;
- Binnenstad-Oost;
- Bodenterrein-UMCG (deels);
- Cortingborg;
- Cortingborg II;
- Ebbingekwartier;
- Europapark (deels: De Linie, m.u.v. De Frontier);
- Helpman;
- Hortusbuurt-Noorderplantsoen;
- Korrewegwijk-de Hoogte;
- Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt;
- Oosterparkwijk;
- Oosterpoort;
- Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt;
- Oud Zuid;
- Schildersbuurt.

In deze wijken en gebieden is de druk op de particuliere woningvoorraad het grootst. Ook in andere wijken kan zich dit voordoen, maar gekozen is voor de wijken en buurten die aantrekkelijk liggen t.o.v. de binnenstad. In de overige wijken is de druk op de woningmarkt minder en is ook de planologische ruimte beperkt. Er geldt wel een splitsingsverbod. Kamerverhuurders richten zich hierdoor vooral op het toevoegen van kamerverhuur in de populaire wijken rondom de binnenstad. Uiteindelijk zullen we ook voor de overige wijken de regels uit de huisvestingsverordening 2015 in bestemmingsplannen vertalen. Aanvankelijk waren we van plan dit te doen bij de actualisatie van bestemmingsplannen of als er door ontwikkelingen aanleiding is om dit eerder te doen, bijvoorbeeld als we een verplaatsing van de problematiek zien naar wijken die niet onder de werking van dit bestemmingsplan vallen. Op dit moment zijn we aan het onderzoeken of we het gebied waarvoor de nieuwe woonregels gelden nu al willen uitbreiden. Ook is het mogelijk het regime voor de hele gemeente van toepassing te verklaren. Dit schept voor alle partijen duidelijkheid.

Inhoud plan

Het plan herzielt de regels voor de woonfunctie in de bestemmingen Wonen, Gemengd en Centrum van de genoemde bestemmingsplannen. De herziening bevat in hoofdzaak de volgende maatregelen.

1. De woonfunctie

Werd in het verleden de ruime functie 'wonen' toegestaan, waarin vele woonvormen mogelijk waren, vanaf nu worden slechts 'woningen' toegestaan. Deze zijn bestemd voor één huishouden en een huishouden is een duurzame samenlevingsvorm. Daarmee is o.a. nieuwe kamerverhuur niet meer mogelijk. Alleen de bestaande kamerverhuur is bij recht geregeld; nieuwe kamerverhuur is op basis van dit plan niet mogelijk. Willen we hieraan in de toekomst toch meewerken dan kan dat via een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (Waboprocedure). Voor de belangenafweging die hieraan ten grondslag zal liggen hanteren we de omgevingstoets. Deze toets is opgenomen in de Beleidsregels Onttrekkingsvergunning en woningvorming die in juli 2015 zijn gepubliceerd. Ook het bestemmingsplan verwijst naar deze beleidsregels.

2. De bouw mogelijkheden

- Woningen moeten vanaf nu een minimale oppervlakte van 50m² hebben, om te voorkomen dat te kleine appartementen of kamers worden gerealiseerd. In bijzondere gevallen kan hier van worden afgeweken bijvoorbeeld als percelen daarvoor te klein zijn of als in bestaande gebouwen kan worden aangetoond dat dit vanwege bestaande constructies of monumentale waarden tot onwenselijk bouwkundige ingrepen leidt, kan bij afwijking een kleinere oppervlakte worden toegestaan (maar niet minder dan 40m²). Ook hier vindt de omgevingstoets plaats. Meergeneratiewoningen/zorgwoningen zijn van deze regel uitgezonderd.
- Alle bouwvlakken in het plangebied zijn bekeken op de ruimte die zij bieden. Een groot aantal ervan is aangepast (diepte, hoogte) om ongewenste optopping e.d. uit te sluiten. Er is ook gekeken naar corporatiebezit.
- De bevoegdheid om af te wijken van de planregels en een extra bouwlaag toe te staan is geschrapt uit alle plannen. In gevallen waarin toch geen bezwaar bestaat tegen een extra bouwlaag, kan via een buitenplanse Waboprocedure worden meegewerkt.

Relatie met bestemmingsplan Woningsplitsing

In de nieuwe regels zijn ook de regels voor woningsplitsing opgenomen. Na het onherroepelijk worden van het plan Herziening bestemmingsregels Wonen vervangt dit plan het Woningsplitsingsplan ter plaatse van de zestien aangepaste bestemmingsplannen.

Schildersbuurt

Voor de Schildersbuurt is een enigszins afwijkende regeling opgenomen. De minimale oppervlakte van een woning van 50m² is in deze buurt minder geschikt. In de Schildersbuurt staan veel zeer grote woningen waarin vaak met gemak 4 of meer appartementen kunnen worden ingebouwd. In deze buurt is het aantal kamerverhuurpanden zeer groot (al vaak ver over de 15% per straat) en de bevolkingsdichtheid daarmee ook. Toevoeging van nog meer appartementen in grote panden kan tot kamerverhuurachtige effecten leiden met de nodige risico's van dien voor de leefbaarheid. Daarnaast betekent dit nog meer bewoners en bijvoorbeeld ook meer fietsen en auto's. Daarom is in de regels van het plan bepaald dat per perceel slechts één woning is toegestaan, of, als er al meer woningen aanwezig zijn, het bestaande aantal woningen (bv. beneden- en bovenwoning).

De Zienswijzen

Het volledige zienswijzenverslag is in de bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen. Onderstaand geven we daarom alleen de wijzigingen weer. De motivering hierachter is in het zienswijzenverslag te vinden. Verder is een aantal ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp doorgevoerd. Ook deze noemen we.

Wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen

Wijzigingen in de regels

- De afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogte met 4 meter te kunnen verhogen is nu ook voor het plandeel Ebbingekwartier (artikelen 10.1, 10.2 en 10.3) geschrapt;
- De afwijkingsbevoegdheid om kleinere wooneenheden tussen de 40 en 50 m² toe te kunnen staan is nu aan de omgevingstoets gekoppeld.

Wijzigingen in de toelichting

- Op pagina 15 is het woord 'binnenplans' vervangen door 'buitenplans';
- Op pagina 19 is de tekst aangevuld met "In de Binnenstad is de algemene afwijkingsbevoegdheid met het in werking treden van het bestemmingsplan Binnenstad al vervallen".

Wijzigingen aan de verbeelding

- Pluimerstraat 7 krijgt een bouwhoogte van 7,5 meter. Deze was in het ontwerpplan 8 meter. De bouwhoogte sluit nu beter aan op de vergunde situatie;
- Perceel achter Oosterhaven 2 en 4 krijgt nu een bouwhoogte van 4 meter. Deze was in het ontwerpplan 7 meter. Er is geen reden de maximale hoogte op dit perceel te wijzigen;
- De bouwhoogte ter plaatse van achterzijde van de Damsterkade wordt weer hersteld naar 11 meter. Per abuis was hier de hoogte gewijzigd;
- De bouwhoogte en het aanduidingsvlak sba-2 ter plaatse van het Achterom zijn in overeenstemming gebracht met het inmiddels vergunde bouwplan;
- De sba-2 aanduiding ter plaatse van het Achterom (hoek Oostersingel –Nieuweweg) is nu in overeenstemming met de kadastrale situatie gebracht. Ook is de bouwhoogte voor een klein gedeelte gewijzigd conform de vergunde situatie;
- Ter plaatse van Oosterweg 1a wordt de bouwhoogte gewijzigd van 10,5 naar 12 meter zodat de historische situatie van het gebouw kan worden hersteld;
- Ter plaatse van de Helperoostsingel 22-24 wordt de bouwhoogte in lijn met de omliggende bebouwing voor het perceel achter nr. 22 naar 15 meter gebracht, conform het bouwplan waarover overeenstemming is, en is achter nr. 24 de aanduiding sba-1 verwijderd;
- Ter plaatse van de Noorderstationsstraat 30 wordt de bouwhoogte op 10,5 meter gezet, zoals de bedoeling was. De bouwhoogte was per abuis op het naastgelegen perceel gelegd;
- Ter plaatse van het Achterom is het aanduidingsvlak sba-2 in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie;
- Ter plaatse van de Van Heemskerckstraat 21-25 is de aanduiding sba-1 vervallen. Dit vanwege het feit dat we al enige tijd met eigenaren in gesprek zijn en we van mening zijn dat een invulling met woningen hier ruimtelijk juist gewenst is en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. We hebben hierbij wel aangegeven dat er geen sprake kan zijn van kamerverhuur of kleinere wooneenheden. **Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 5 april 2017 blijven de bebouwingsbepalingen uit het onderliggend bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt van toepassing;**
- Ter plaatse van Boterdiep 81 is **de planologische situatie uit het onderliggend bestemmingsplan Ebbingekwartier in tact gelaten: een minimale en maximale bouwhoogte van 9 respectievelijk 14 meter. Dit naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen op 5 april 2017 (...);**
- Ter plaatse van Boterdiep 73/2 is de bouwhoogte (...) in overeenstemming gebracht met onlangs gegeven ruimtelijke adviezen. Hier is de bouwhoogte nu op 10 meter gesteld. In het moederplan gold hier eveneens een maximale hoogte van 14 meter en een minimale hoogte van 9 meter.

Ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen in de regels

- Aan de bestemmingen in de Schildersbuurt is aan de bestaande regel dat bestaande kamerverhuur kan worden omgezet naar zelfstandige wooneenheden toegevoegd dat in dat geval wel sprake kan zijn van meer woningen per perceel, anders zou de regel niet uitvoerbaar zijn;
- In alle bestemmingen zijn de begrippen 'bestaand' in overeenstemming gebracht met de begripsbepaling uit artikel 1 waarin is opgenomen dat we hier onder verstaan 'bestaand op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gegaan';
- Voor het plandeel Oud Zuid zijn nu specifieke gebruiksregels toegevoegd, waarmee kamerverhuur als strijdig gebruik is aangemerkt. Deze regeling is nu gelijkgetrokken met de andere bestemmingen in het plan;
- Aan de eis dat woningen zich boven peil moeten bevinden is nu de volgende zinsnede toegevoegd: "(...) de gebruiksoppervlakte van een woning zich merendeels boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt". De ervaring bij VTH is dat souterrains ook bij verbouw vaak gebruikt worden voor bijvoorbeeld de keuken of een ondergeschikt deel van de woonfunctie en dat is prima. Het gaat erom dat er geen volledige woonlaag beneden peil gerealiseerd kan worden;
- In diverse bestemmingsbepalingen is de zinsnede 'en dat het bouwvolume niet toeneemt' komen te vervallen. Deze regel was overbodig omdat de maximale bouwmogelijkheden al in het bestemmingsplan zijn geregeld;
- Daar waar oppervlaktes voor wooneenheden zijn genoemd is hier nu het woord 'gebruiksoppervlakte' bij vermeld;
- Aan de bestemming 12.2 (bestemming Centrum Helpman) is nu de sba-1 toegevoegd, zodat de verbeelding in overeenstemming is met de regels;
- De voorwaarde bij de mogelijkheid om onzelfstandige kamers om te zetten naar zelfstandige woningen van 24 m² komt nu te luiden: "(...), en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers". Dit is een verduidelijking in relatie tot de begrippen uit artikel 1. Deze wijziging is doorgevoerd in alle bestemmingen.

Wijzigingen in de toelichting

- De aanduiding sba-1 en sba-2 zijn in hoofdstuk 4 nu ook beter onderbouwd. In de vorige versie was alleen een uitleg in de juridische toelichting opgenomen.

Wijzigingen aan de verbeelding

- Achter de Bloemstraat 2-8 is de bouwhoogte van 4 meter uit het moederplan weer opgenomen. Er is nu geen reden deze bouwhoogte te wijzigen;
- Ter plaatse van Sint Janstraat 54 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van 3 onzelfstandige kamers naar 2 zelfstandige appartementen. Dit is een gewenste situatie waarvoor het nodig is de aanduiding sba-1 ter plaatse te laten vervallen zodat deze woningen mogelijk zijn;
- Aan enkele percelen zijn aan de digitale kaart twee bouwhoogtes gekoppeld, terwijl dit op de analoge kaart niet is te zien. Dit probleem is nu verholpen.
- Aan de Noorderbinnensingel 1/1 is de aanduiding sba-2 gelegd omdat dit perceel een zodanige omvang heeft dat een woning van 50 m² hier niet is in te passen;
- Aan het perceel Friesestraatweg 380-382 is nu een goothoogte van 6,5 meter toegekend. Het gaat hier om een bouwplan voor appartementen < 50 m² dat binnenkort vergund zal worden. Dit pand was al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De aanvraag is aangepast aan de overeengekomen goothoogte aan de achterzijde, de bouwhoogte op het perceel blijft 10 meter. Voor de achterste 2 meter van het bouwvlak is nu een goothoogte van 6,5 meter opgenomen zodat een afgeschuinde zijde richting de achterliggende woonstraat wordt gecreëerd
- **Op het tuinperceel achter Boterdiep 85 is de bouwmatrix verwijderd. Deze was hier per abuis op gelegd. De bouwhoogte en bebouwingspercentage uit het onderliggend bestemmingsplan blijven hier gelden.**

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Niet alleen uit de inhoud van de inspraakreacties en de zienswijzen, maar ook uit het relatief beperkte aantal, is af te leiden dat er sprake is van een breed draagvlak voor de nieuwe woonregels.

Financiële consequenties

De nieuwe regels houden een beperking in voor de eigenaren in hun bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zondermeer kan gesteld worden dat dit een aanzienlijk planschaderisico voor de gemeente met zich meebrengt. Om dit risico te reduceren is een periode van zogenaamde passieve risico-aanvaarding aangehouden in het voorbereidingsproces van het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat dit een periode van minimaal een half jaar kan zijn. Dit hebben we gedaan door na de inspraakperiode ongeveer een half jaar te wachten met de volgende procedurestap. In dit geval hebben we uw raad na het verstrijken van het half jaar een voorbereidingsbesluit laten nemen om vanaf dat moment bouwplannen aan te kunnen houden.

Zo'n periode van een half jaar kan door eigenaren benut worden om hun plannen te realiseren of in elk geval een omgevingsvergunning aan te vragen. Daarna is het risico voor rekening van de eigenaar: hij heeft zijn kans gehad maar heeft hem voorbij laten gaan (voorzienbaarheid). Deze constructie is ook toegepast bij het bestemmingsplan Binnenstad en het bestemmingsplan Woningplitsing.

Overigens, zo hebben we ten tijde van het voorontwerp geconstateerd, zal het aantal vergunningen dat moet worden verleend in zo'n half jaar niet heel groot zijn. Verder beperkt het nieuwe kamerverhuurbeleid nu al de mogelijkheden om woningen te onttrekken aan de goedkope woningvoorraad.

De plandelen die in het ontwerp, dus in december 2016, aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd (Bodenterrein – UMCG, Cortinghborg, Cortinghborg II en Ebbingekwartier) kennen niet de periode van passieve risicoaanvaarding. Hier is dan ook sprake van enig risico op planschade die we hebben laten onderzoeken.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen waarvoor een exploitatieplan nodig is. De raad hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

Overige consequenties

N.v.t.

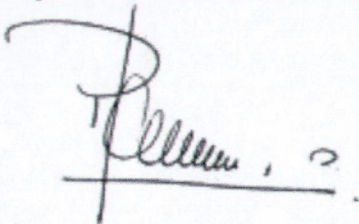
Vervolg

Als uw raad instemt met de wijzigingen kan tot een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden overgegaan. Een tweede ter inzage periode van zes weken volgt dan, de beroepstermijn. Als niet om schorsing wordt verzocht treedt het plan na de beroepstermijn in werking. Eventueel beroep, zonder schorsingsverzoek, heeft geen invloed op de inwerkingtreding.

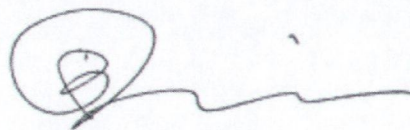
Lange Termijn Agenda

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld binnen 12 weken nadat de terinzagetermijn is verstreken (dit was op 1 februari 2017) neemt het nieuwe plan de voorbescherming over die op grond van het voorbereidingsbesluit en het ontwerpbestemmingsplan was gevestigd. Vaststelling van het bestemmingsplan moet dan plaatsvinden in de raadsvergadering van 19 april 2017. De commissie R&W **heeft** het plan in de vergadering van 5 april 2017 **behandeld**.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink