

Raadsvoorstel



Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2
Registratienr. Steller/telnr. Bert van de Vorstenbosch / 7274 Bijlagen 10

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)
Portefeuillehouder	v.d. Schaaf Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand <input type="checkbox"/> Jaar <input checked="" type="checkbox"/> x LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. ten aanzien van de zienswijzen:
zienswijze 1 (Lissabonstraat) te betrekken bij het Veegplan 2019
zienswijze 2 (Koningsweg) niet over te nemen
de zienswijzen 3 tot en met 26 (Pythagoras) niet over te nemen maar een aangepaste regeling vast te stellen en
de zienswijzen 27 tot en met 31 niet ontvankelijk te verklaren vanwege termijnoverschrijding;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP591HerzBestRegW2-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Grootschalige Basisregistratie Topografie van maart 2019, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen;
- IV. gelet op artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet de opgelegde geheimhouding ten aanzien van de overeenkomst en bijlage 10 (kostenoverzicht) te bekrachtigen;
- V. de kosten voor Stadhouderslaan 1 en Blekerstraat 12/12a ten laste te brengen van een voorbeslag op het rekeningresultaat 2019.

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 vast stellen. Het doel van het plan is om in de hele stad Groningen de bestemmingsplanregels aan te passen waar het gaat om het bouwen en gebruiken van woningen. Daarbij wordt een oppervlakte van meer dan 50 m² voor woningen voorgeschreven, wordt nieuwe kamerverhuur uitgesloten en wordt omzetting van kamers in kleine appartementen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden er regels ingevoerd voor het gebruik van gebouwen voor beschermd wonen.

B&W-besluit d.d.: 25-2-2020

Aanleiding en doel

Met de vaststelling door uw raad van de Woonvisie Wonen in Stad in 2015 is een beleidswijziging ingezet die als doel heeft om in de bewoning van onze wijken en buurten meer evenwicht te brengen. Aanleiding was de constatering dat het woon- en leefklimaat in een groot deel van de stad uit balans dreigde te raken door de grote druk op de particuliere woningvoorraad om te voorzien in jongerenhuisvesting. Het evenwicht in het samenleven van jongeren en stadgers dreigde te worden verstoord. Het was nodig geworden om voor de bestaande woningvoorraad regels te maken die de ongebreidelde groei van kamerverhuur, optoppingen, onzelfstandige kleine eenheden en bebouwing van binnenterreinen aan banden ging leggen. In de Woonvisie is toen aangekondigd dat onder meer de bestemmingsplanruimte verder zal worden ingeperkt, om maatwerk voor evenwichtige wijken te bereiken.

Een eerste stap in dit proces was toen al gezet met de komst van het bestemmingsplan Woningsplitsing in 2014. Dit plan riep effectief een halt toe aan de opkoop van vooral relatief goedkope, vaak voor gezinnen geschikte woningen met als doel die op te delen en als kleine eenheden te verhuren. Daarna hebben we de lijn doorgezet met het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen (verder te noemen HBW1). Het plan beslaat de binnenstad en schilwijken en heeft al zijn vruchten afgeworpen: sinds het in werking is getreden in 2017 is het aantal nieuwe kamerverhuurpanden drastisch afgenomen alsook het aantal optoppingen. Ook is een duidelijke trend waar te nemen in de realisatie van zelfstandige woningen / appartementen met een minimum gebruiksoppervlakte van 50 m². Daarnaast zien we dat in kamerverhuurpanden een omzetting plaats vindt naar kleine, zelfstandige eenheden van minimaal 24 m². Om te voorkomen dat de vraag naar de niet meer gewenste vormen van jongerenhuisvesting in de bestaande woonwijken zich gaat verplaatsen naar de wijken op grotere afstand van het centrum, hebben wij in 2019 het ontwerpbestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (HBW2) in procedure gebracht. Met dit bestemmingsplan zijn de woonregels nu generiek gemaakt. Voor de hele stad gelden na inwerkingtreding van dit plan eenduidige woonregels wat betreft de minimale oppervlakte van woningen, kamerverhuur, woningsplitsing en tevens beschermd wonen. Wij ondersteunen dit beleid door op daarvoor geschikte plekken kwalitatief goede nieuwbouw ten behoeve van jongerenhuisvesting te realiseren. Op die manier zal de vraag in de bestaande woonwijken naar huisvesting voor jongeren kunnen afnemen. Een andere aanleiding voor het bestemmingsplan is dat wij de regels in bestemmingsplannen voor het toestaan van beschermd wonen willen aanpassen. Daarover verderop in dit voorstel meer.

Het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, het sluitstuk van de door de raad voorgenomen beleidswijziging in de Woonvisie Wonen in Stad, ligt nu aan uw raad voor vaststelling.

Kader

Het beleidskader is de Woonvisie uit 2015. Middel is het opstellen van een facetbestemmingsplan. Het facetbestemmingsplan neemt ook 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. Het juridische kader is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel bevat voorschriften omtrent de procedure van het bestemmingsplan.

Argumenten en afwegingen

Inhoud van het bestemmingsplan

De hoofdingrediënten van het plan zijn de volgende.

1. *Bij recht zijn alleen (nieuwe) zelfstandige woningen toegestaan met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m²*
 - a. In een zelfstandige woning mag één huishouden wonen en een huishouden is gedefinieerd als een duurzame vorm van samenwonen met onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamerverhuur is hiervan uitgesloten.
 - b. Om voldoende woonkwaliteit te verkrijgen is een ondergrens van 50 m² gebruiksoppervlak voorgeschreven. Dit voorkomt het realiseren van te kleine appartementen die op kamerverhuur lijken.

Op deze algemene regel zijn twee uitzonderingen mogelijk, en wel onder 2 en 3 hieronder.

2. kamers in bestaande kamerverhuurpanden mogen worden omgezet in kleine appartementen van minimaal 24 m²

Het aantal wooneenheden moet daarbij afnemen. Dit stimuleert kwaliteitsbevordering binnen de voorraad bestaande kamerverhuur.

3. op locaties die daarvoor geschikt zijn en waarover met ontwikkelaars afspraken zijn gemaakt kan nieuwbouw van kleinere appartementen worden toegestaan

Deze locaties zijn op de verbeelding bij het plan aangeduid. Het gaat dan om locaties die meestal niet in de nabijheid van traditionele woonvormen liggen.

4. woningen mogen niet gesplitst worden

Deze regel geldt al langer (bestemmingsplan Woningsplitsing van 2014), maar is nu in dit plan overgenomen. Met een binnenplanse afwijking kan splitsing worden toegestaan, maar alleen als dit gebeurt bij panden groter dan 140 m² (hiermee wordt de goedkopere woningvoorraad gezinswoningen beschermd) en als de resulterende woningen meer dan 50 m² gebruiksoppervlakte hebben. Het splitsingsverbod geldt ook voor nog te bouwen woningen (en niet alleen voor bestaande). Er is een uitzondering opgenomen voor meergeneratiewoningen.

5. nieuwe kamerverhuur wordt niet meer toegestaan

Dit is al vastgelegd in de Huisvestingsverordening en wordt nu ook planologisch verankerd. Op vele plaatsen in de stad wordt momenteel gebouwd aan nieuwe jongerenhuisvesting. Wij verwachten dat daarmee de aantrekkelijkheid van de particuliere kamerverhuurmarkt in de oudere wijken gaat afnemen en ondersteunen dit met een verbod op nieuwe kamerverhuur.

5. nieuwe situaties met beschermd wonen kunnen alleen worden toegestaan met een zgn. binnenplanse afwijking

Beschermd wonen is een belangrijke, meestal onzelfstandige woonvorm in onze gemeente. Het gaat hier om de huisvesting van kwetsbare groepen:

- met een lichamelijke beperking;
- met chronisch psychische problemen;
- met een verstandelijke beperking;
- met psychosociale (inclusief materiële) problemen;
- die betrokken zijn bij huiselijk geweld;
- met meervoudige problematiek (waaronder verslaafden).

In de meeste gevallen verloopt deze huisvestingsvorm probleemloos maar soms kan in een woonbuurt overlast voor omwonenden ontstaan. In de nu nog geldende bestemmingsplannen is beschermd wonen bij recht toegestaan. Wij vinden het echter van belang om aanvragen te kunnen beoordelen op hun effecten op de omgeving, alvorens vergunning te verlenen. Daarom is beschermd wonen in dit bestemmingsplan gebonden aan een binnenplanse afwijking, die een omgevingstoets vooraf mogelijk maakt. Om daarbij over een zo objectief mogelijk toetskader te beschikken, hebben wij de beleidsregels 'Beoordelingscriteria beschermd wonen' vastgesteld.¹ Het bestemmingsplan verwijst naar deze beleidsregels. De beleidsregels treft u als bijlage bij dit voorstel aan. Sinds 2013 bestaat in onze gemeente de Leidraad Realiseren voorzieningen voor kwetsbare groepen. Deze leidraad voorziet in meer of minder zware procedures voor overleg met omwonenden en hulpverlenende instanties voor aanvragen beschermd wonen. Op die manier wordt vooraf de omgeving betrokken bij de planvorming, zodat de acceptatie vergroot kan worden en men achteraf niet voor verrassingen komt te staan. De Leidraad wordt op de regels in dit bestemmingsplan aangepast.

Uiteraard zijn reeds bestaande situaties met beschermd wonen in het plan positief bestemd.

6. de bestemmingsplannen (Binnenstad en schilwijken) die vallen onder de werking van bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen (HBW1) zijn ook in het voorliggende bestemmingsplan weer opgenomen. Reden hiervoor is dat de regeling voor beschermd wonen is aangepast en een aantal juridisch-technische aanpassingen in de regels is doorgevoerd. Om te komen tot een uniforme set regels voor de hele stad zijn ook deze plannen nu voorzien van deze aanpassingen. Een belangrijke aanpassing is verder dat niet alleen bestaande woningen, maar ook nog te bouwen woningen onder het splitsingsverbod vallen.

¹ Het vaststellen van beleidsregels is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het voordeel van beleidsregels is dat deze kunnen worden gewijzigd zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden gewijzigd.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het plan in december 2018 en januari 2019 zijn 31 zienswijzen ingediend. De zienswijzen over de bebouwing van het binnenterrein Stadhouderslaan 1 (Pythagoras) hebben ertoe geleid dat het plan nu pas aan u wordt voorgelegd voor vaststelling. Daarover verderop in dit voorstel meer.

De integrale zienswijzen zijn gebundeld in een bijlage bij dit voorstel. In het bijgevoegde zienswijzenverslag zijn de zienswijzen samengevat en van een voorstel voor een reactie voorzien. Wij stellen u voor 5 van de zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren en niet in behandeling te nemen. Zij zijn buiten de inzagetermijn ingediend. Onder verwijzing naar het zienswijzenverslag volgt hieronder een korte behandeling van de overige zienswijzen.

1. Deze betreft een onjuiste bouwaanduiding aan de Lissabonstraat in het bestemmingsplan Schildersbuurt. Deze staat los van dit bestemmingsplan en is inmiddels meegenomen in het Veegplan 2019, dat wij hebben opgesteld om omissies en onvolkomenheden in diverse bestemmingsplannen te herstellen.
2. Een ander zienswijze betreft de woonregels in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg. Gevraagd wordt om de herziene regels niet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan, omdat de mogelijke overlast door kamerverhuur hier niet speelt. Wij zijn echter van mening dat zich dit wel degelijk kan voordoen, bv. in de Tasmantoren, en adviseren u de zienswijze niet over te nemen.
3. 24 zienswijzen gaan over het binnenterrein van het Pythagorascomplex aan de Stadhouderslaan 1. De problematiek hiervan is u welbekend. Uw raad heeft hier op 10 juli 2019 een voorbereidingsbesluit voor genomen, om verdere ongewenste bebouwing te kunnen tegenhouden. In de zienswijzen wordt gevraagd om het binnenterrein te ontdoen van alle aanwezige bebouwing en bouwmogelijkheden, naar aanleiding van de vernietiging door de Raad van State van de omgevingsvergunning die hier wel bebouwing (in twee bouwlagen) toeliet. Het beroep was ingesteld door omwonenden.

De bebouwing van Stadhouderslaan 1 staat er illegaal sinds de uitspraak van de Raad van State. Enkele omwonenden hebben na de uitspraak van de Raad van State om handhaving (sloop) gevraagd. Wij hebben ons tot het uiterste ingespannen – onder andere door inzet van een mediator - om een oplossing te vinden waar zowel omwonenden als ontwikkelaar mee akkoord kunnen gaan. Hierdoor wordt Stadhouderslaan 1 voor de omwonenden en toekomstige bewoners leefbaar(der) en aantrekkelijk(ker). Wij hebben daarbij steeds het standpunt gehuldigd dat een beperkte mate van bebouwing aanvaardbaar is. De uitkomst van het bemiddelingstraject is dat alle drie de partijen zich kunnen vinden in het bouwen van acht appartementen van één bouwlaag. Er is namelijk geen volledige overeenstemming bereikt over het oplossen van de gevolgen van deze keuze. Door de omwonenden is een brief aan de mediator gestuurd met daarin voorwaarden voor instemming met één woonlaag. De gemeente en de ontwikkelaar willen, zoveel als mogelijk, tegemoet komen aan **deze gestelde randvoorwaarden. Echter aan de randvoorwaarde 'de hoogte van de appartementen mag maximaal drie meter bedragen' kan niet tegemoet worden gekomen. De gemeente en de ontwikkelaar willen de reeds gebouwde eerste bouwlaag van de appartementen behouden en de hoogte daarvan is 3,4 en 4,1 meter. Het slopen en opnieuw opbouwen van de appartementen is niet duurzaam en duurder. Met dit als uitgangspunt is het niet mogelijk om binnen de maximale drie meter hoogte te blijven. Op verzoek van de omwonenden is door de gemeente het terrein en de bestaande bouwblokken ingemeten, is bouwdoosonderzoek gedaan naar informatie over hoogtematen van het perceel en is antwoord gegeven op de gestelde randvoorwaarden. Aan de wensen van de omwonenden m.b.t. het herstellen van de wateroverlast van de brandgangen en het aanbrengen van een groene (natuurlijke) bedekking op de appartementen wordt tegemoet gekomen, evenals aan de hieronder genoemde punten 1, 2 en 5 t/m 12. Meer informatie is te vinden in de betreffende bijlage bij dit raadsvoorstel.**

Wij stellen u voor in te stemmen met de volgende regeling.

1. de bouwgrenzen worden gelegd op de gevels van de aanwezige bebouwing;
2. de bebouwing wordt teruggebracht tot één bouwlaag en het meerdere wordt verwijderd, waarbij de hoogte van de bestaande blokken 1 en 2 maximaal 3,4 meter wordt en van blok 3 4,1 meter;
3. de beoogde fietsenberging blijft staan en wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen;

4. de appartementen hoeven niet te voldoen aan de oppervlakte-eis van 50m² (sba-2 op de verbeelding), en de afstandseis van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt uit het bestemmingsplan geschrapt (sba-3 op de verbeelding);
5. het gebruik voor kamerverhuur wordt uitgesloten;
6. achter de blokken 1 en 2 wordt de bestemming Tuin gelegd, zodat vergunningvrije bouwwerken hier niet mogelijk zijn;
7. dakterrassen worden in de regels uitgesloten (sba-4 op de verbeelding).

De ontwerptekening en het desbetreffende fragment uit de verbeelding van het bestemmingsplan treft u hieronder aan.



Daarnaast worden de volgende maatregelen genomen die niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

8. de bouwlaag wordt voorzien van een groene (natuurlijke) bedekking;
9. het terrein om de bebouwing wordt voorzien van verlichting en gras/planten/struiken waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van de omwonenden;
10. de toegang tot de gang naar de Louise Henriëttestraat tussen de nummers 1 en 3 wordt niet afgesloten. De vluchtdeur naar de brandgang wordt voorzien van een knopcilinder met dranger;
11. de hemelwaterafvoer en riolering worden zodanig uitgevoerd dat het Pythagorascomplex daarvan geen last of schade ondervindt;

12. de ramen in de bebouwing ter hoogte van de L. Henriëttestraat 1c, 1d en 1e zullen ondoorzichtig worden uitgevoerd en niet te openen zijn;
13. het gebruik van aardgas wordt toegestaan, omdat dit al is aangelegd in de aanwezige bebouwing (gasaansluitplicht);
14. parkeren: op basis van de op dit moment geldende beleidsregels parkeernormen 2012 genereert het bouwplan, bestaande uit 8 grondgebonden woningen, een parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen. Vanwege de beperkte omvang van onbebouwde ruimte op het perceel en de randvoorwaarde om het terrein rond de bebouwing te voorzien van groen, is het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein niet mogelijk. Daarom wordt van de verplichting tot het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein afwijking verleend. Daaraan wordt de voorwaarde gekoppeld dat bewoners van de te realiseren woningen niet in aanmerking komen voor een gemeentelijke parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte.

Wij zijn van mening dat dit pakket van maatregelen een goed evenwicht aanbrengt tussen enerzijds de wensen van omwonenden en anderzijds het feit dat er bouwrechten zijn en al deels nieuwe bebouwing op het binnenterrein aanwezig is. Totale sloop is ons inziens niet noodzakelijk om toch een goede woonsituatie te creëren. Het zou tevens tot ongewenste kapitaalvernietiging en planschade leiden.

Consequentie van deze oplossing is dat wij een schadevergoeding aan de ontwikkelaar moeten betalen en inrichtingskosten moeten maken. Zie hiervoor de paragraaf Financiële consequenties verderop in dit voorstel.

In de zienswijzen wordt daarnaast gevraagd om alle binnenterreinen in het bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt uit te sluiten van woonbebouwing. In principe staan wij achter deze wens en waar het kan doen we dat ook, maar in sommige gevallen is sprake van bestaande bebouwing en bestaande rechten. Deze willen wij niet wegbestemmen, en daarom kan in die gevallen niet aan die wens worden tegemoet gekomen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

De enige zienswijze die tot aanpassing van het plan heeft geleid is die over het binnenterrein Pythagoras, zie hierboven. Alle andere wijzigingen zijn ambtshalve wijzigingen van de regels, voornamelijk ten behoeve van een betere juridische kwaliteit. Het totale overzicht is te vinden in bijgevoegde Staat van wijzigingen. We noemen hier de belangrijkste:

1. *beschermd wonen*: een verbeterde regeling voor het toetsen en toelaten van beschermd wonen (in het ontwerpplan nog genoemd begeleid wonen). Omdat beschermd wonen in woonbuurten regelmatig leidt tot onrust bij omwonenden (bijvoorbeeld in de Moesstraat), stellen wij u voor de toelating hiervan te verbinden aan een binnenplanse afwijking. Dat geeft ons de mogelijkheid om aanvragen vooraf te toetsen aan de door ons vastgestelde beleidsregels (Beoordelingscriteria Beschermd Wonen). Qua proces worden dan ook omwonenden bij de plannen betrokken. Daarbij **wordt gebruik gemaakt van de 'Leidraad realiseren voorzieningen voor kwetsbare groepen'**. Deze leidraad is in 2013 door uw raad vastgesteld; zij wordt naar aanleiding van dit bestemmingsplan herzien. De wijze van communicatie vooraf met omwonenden wordt daarin ook opnieuw omschreven.
2. *50 m²-eis*: een aanpassing van de redactie van de 50 m²-eis in de regels. In het **ontwerpbestemmingsplan was sprake van een gebruiksoppervlakte van 'ten minste 50 m²'. Door deze formulering konden aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend voor woningen van exact 50 m². Daarmee konden de eisen in het Bouwbesluit voor een eigen bergruimte en buitenruimte bij nieuwbouw van een woning groter dan 50 m² worden omzeild. Bij de formulering 'ten minste 50 m² was het nl. mogelijk om bij een oppervlakte van exact 50 m² nog aan deze eis te ontkomen en te volstaan met een gemeenschappelijke berg- en/of buitenruimte. De redactie wordt nu gewijzigd in 'meer dan 50 m²'. Om deze wijziging is tevens verzocht door het Platform Cultureel Erfgoed.**
3. *Uitsluiten van onzelfstandig wonen* op binnenterreinen en bij splitsing (niet alleen van zelfstandig wonen).
4. *2 bestemmingsplannen Poelestraat*: in de Poelestraat zijn de laatste jaren veel appartementen kleiner dan 50 m² gebouwd. En er zitten nog meer plannen in de pijplijn. Wij vinden dit niet ongewenst gezien het karakter van de Poelestraat (veel horeca). We verwachten er geen

overlastsituaties veroorzaakt door kleine woningen. Daarom stellen we voor om de 50 m²-eis niet voor de Poelestraat te laten gelden.

5. Het uitzonderen van de bouwlocatie aan de *Oosterhamikkade ZZ 97-101* van de 50 m²-eis: hier bestaan inmiddels door ons ondersteunde bouwplannen voor kleinere appartementen. Dit was ook al het geval voor een tweetal aangrenzende woningcomplexen.
6. Toevoeging van de uitwerkingsplannen Meeroevers vlek 3, het Eiland, De Zeilen en Groenewei aan het plan. Ook voor deze plannen is een aanpassing van de woonregels gewenst.
7. Blekerstraat 12/12a: naar aanleiding van een overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente is de omgevingsvergunning voor een optopping hier met kleine wooneenheden ingetrokken. Deze vergunning was onder het oude bestemmingsplan Schilderswijk in 2012 verleend, maar past niet meer in het nieuwe beleid. Ook omwonenden hebben sterk aangedrongen op intrekking. Daarom is de maximale bouwhoogte nu verlaagd van 14 meter naar 10 en 9 meter en mogen hier alleen nog woningen groter dan 50 m² worden gebouwd. Wij moeten hiervoor kosten maken, zie de paragraaf Financiële consequenties verderop in dit voorstel.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Zowel het voorontwerpplan als het ontwerpplan hebben voor inspraak respectievelijk zienswijzen ter inzage gelegen. De ingezonden reacties zijn beperkt hetgeen te verwachten was: het plan is een resultante van veel verzoeken uit de bestaande woonwijken om regels te stellen ten aanzien van met name kamerverhuur, om daarmee overlastsituaties te beperken. In de voorgaande paragraaf hebben wij de op het ontwerpplan ingebrachte zienswijzen besproken en u een voorstel gedaan over hoe daarover te besluiten.

Stadhouderslaan 1 Pythagoras: met een klankbordgroep van de omwonenden is regelmatig overleg geweest. De omwonenden zijn in november 2019 geïnformeerd over het onderzoek naar de afwatering van de brandgangen van de Louise Henriëttestraat en de Stadhouderslaan en naar de stand van zaken over de situatie rondom het binnenterrein. Op 28 januari jl zijn ze geïnformeerd over de start van de herstelwerkzaamheden van de afwatering van de brandgangen. Deze werkzaamheden, een gebaar van de gemeente aan de omwonenden, zijn inmiddels in opdracht van de gemeente uitgevoerd.

Financiële consequenties

De regels in het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 houden een beperking in voor de eigenaren in hun bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit brengt een zeker planschaderisico voor de gemeente met zich mee. Om dit risico te reduceren hebben wij een periode van zogeheten passieve risico-aanvaarding aangehouden na de inspraakperiode op het voorontwerpplan. Jurisprudentie geeft aan dat dit een periode van circa een half jaar kan zijn. Na de inspraakperiode is dan ook een half jaar gewacht met de volgende procedurestap (terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan). Deze periode kon 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 omdat de geboden kans niet is benut binnen dit **half jaar. Volgens jurisprudentie is het daarmee voor de eigenaar 'voorzienbaar' dat er een ander regime zal gaan gelden.** Deze constructie is ook toegepast bij het bestemmingsplan Binnenstad en het bestemmingsplan HBW1.

Met deze werkwijze hebben wij het planschaderisico tot een minimum weten te beperken.

Het aantal vergunningen dat moest worden verleend in het afgelopen jaar is beperkt. Temeer ook omdat het kamerverhuurbeleid (Huisvestingsverordening) al eerder de mogelijkheden uitsloot om woningen te onttrekken aan de goedkope woningvoorraad. Hier komt nog bij dat er in de wijken die we nu van de nieuwe woonregels voorzien minder sprake is van druk op de kamerverhuurmarkt.

De toevoeging van de uitwerkingsplannen Meeroevers vlek 3 het Eiland, De Zeilen en Groenewei aan het plan leidt wel tot planschadegevoeligheid; maar wij verwachten dat de kans op daadwerkelijke schadeclaims uiterst klein is, omdat in deze gebieden vrijwel uitsluitend gezinswoningen groter dan 50 m² worden gebouwd.

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

Hoewel de planschaderisico's zoals gezegd tot een minimum zijn beperkt, heeft de ingezette beleidslijn met de bestemmingsplannen Herziening Bestemmingsregels Wonen en Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 tot financiële consequenties geleid voor Stadhouderslaan 1 / Pythagoras en Blekerstraat 12/12a. In de (geheime) bijlage 12 bij dit voorstel treft u een specificatie daarvan aan. Wij stellen u voor deze te dekken uit een voorbeslag op het rekeningresultaat 2019.

Overige consequenties

Het plan bestrijkt het grondgebied van de voormalige gemeente Groningen. Voor de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren is geen aanleiding om de bestemmingsplannen te herzien omdat er voornamelijk geen signalen zijn dat een evenwichtige bewoning wordt verstoord. Ten aanzien van de overeenkomst met de ontwikkelaar van het Pythagorascomplex is geheimhouding vereist. Daarvoor is een besluitpunt in dit voorstel opgenomen.

Vervolg

Na vaststelling van het plan door uw raad wordt het gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend of die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht, beroep instellen bij de Raad van State en eventueel om een voorlopige voorziening vragen.

Lange Termijn Agenda

nvt

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

locosecretaris,
Bert Popken

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.