

## VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2010 – Nr. 39.

VRAGEN van de Stadspartij van de heer G.J.D. Offerman betreffende nieuwbouw Oosterweg 83.  
(Binnengekomen: 12 mei 2010.)

Het college en de gemeenteraadsfracties hebben kennis kunnen nemen van drie stukken, die betrekking hebben op de voorgenomen bouwplannen Oosterweg 83.

- a. Een krantenartikel uit het Dagblad van het Noorden van 27 januari 2010
- b. Een brief van de projectontwikkelaar Woldomus (R.Woldring) van 16 april 2010
- c. Een brief van bewoners van de Oosterweg e.o. (vd Munnik) van 21 maart 2010

De vragen van de Stadspartij hebben betrekking op deze drie stukken.

Ad a. Artikel in het Dagblad van het Noorden van 27 januari 2010

Met enige verbazing heeft de Stadspartij kennis genomen van het afblazen van de omstreden woontoren de Brugwachter. Onze verbazing betrof de reden. In het Dagblad van het Noorden van 27 januari 2010 konden de Stadgers de motivatie van wethouder De Vries lezen: “Het draagvlak onder omwonenden voor de bouw van de woontoren is afgenomen. Er dreigde rond dit bouwproject een enorme toestand voor de raadsverkiezingen. Daar had ik geen zin in”. Een merkwaardige onderbouwing van de keuze om nu ineens van de bouw af te zien. Wanneer ‘een enorme toestand’ reden is om een bouwproject te stoppen, dan weet de Stadspartij er nog wel een paar. Daarom stelt de partij de volgende vragen:

1. Kent het college het artikel ‘Bouwaanvraag Brugwachter ingetrokken’ in het Dagblad van het Noorden van 27 januari 2010?
2. Zijn de citaten van wethouder De Vries in dit artikel over de Brugwachter in het Dagblad juist?
3. Bent u bereid andere plannen stop te zetten, die ook ‘een enorme toestand’ zijn of gaan worden?
4. Wilt u het proces van vergunningverlening t.b.v. het bouwplan bij de Oosterwegkerk (Oosterweg nr. 83) stopzetten? Dit wordt nog een hele toestand.

Ad b. De brief van projectontwikkelaar Woldomus (dhr. R. Woldring) aan mevr. vd Munnik bewoonster en woordvoerder namens de Oosterweg, Mauritsstraat, Boumanstraat en Lodewijkstraat.

Woldring stelt in zijn brief: “Indien de gemeente Groningen een andere koers zou gaan varen, dan zou dit een precedentwerking krijgen, die de stad Groningen waarschijnlijk ver te boven gaat. Mijn vermoeden is dat de gemeente Groningen dat niet wenst”.

5. Kunt u uitleggen wat de projectontwikkelaar hiermee bedoelt?
6. Zijn er door de gemeente (ambtenaren) schriftelijke dan wel mondelinge toezeggingen gedaan aan Woldomus?
7. Kunt u uitleggen, wat in dit geval het verschil is met de situatie rond de Brugwachter. De Stadspartij gaat er vanuit, dat de het afblazen van het bouwplan van de Brugwachter precies het juridische precedent is op basis waarvan het bouwplan Oosterweg 83 ook geschrapt kan worden.

Ad c Bewonersbrief inzake Oosterweg 83

Bij de bestudering van de relevante stukken inzake de voorgenomen bouwplannen Oosterweg nr. 83, die de Stadspartij op basis van vorige raadvragen heeft kunnen inzien, vallen de volgende zaken op.

Nergens wordt in de stukken op het vigerende bestemmingsplan ingegaan. De Vakdirectie Ruimtelijke Plannen van de Dienst RO/EZ lijkt hier om onduidelijke redenen aan voorbij te gaan. Met name de conclusie in het stuk: ‘Ruimtelijke onderbouwing Oosterweg 83’ (ongedateerd) is merkwaardig: “het gaat bij dit bouwplan om een ontwikkeling, die in ruimtelijk en functionele zin voortborduurde op de kwaliteit van de plek. Ook de inrichting van de semi openbare ruimte met groen kan aan kwaliteit winnen. Daarmee wordt dit bouwinitiatief als een gewenste ontwikkeling gezien, waaraan wij medewerking willen verlenen”. Met een dergelijke -overigens onjuiste en juridisch niet staande te houden redenering- kan volgens de Stadspartij iedere wat grotere tuin in de stad worden volgebouwd.

De Stadspartij is van mening dat het vigerende bestemmingsplan Oosterpoort uitgangspunt dient te zijn (met name inzake de artikelen over binnenterreinen en de overlast voor/betrokkenheid van omwonenden). Het bestemmingsplan Oosterpoort (definitief februari 1996) stelt:

“Het beleid is er op gericht om de bestaande groenvoorzieningen (met name in het Zuiderpark) en daar waar mogelijk nieuwe groenvoorzieningen (op binnenterreinen) te realiseren”.

Het juridisch bindende bestemmingsplan Oosterpoort, inclusief plankaarten kent de volgende passages:

Bij de inleiding “De Oosterpoort is één van de oudere wijken in de stad. Dit betekent dat het beheersvraagstuk in tegenstelling tot bijvoorbeeld uitbreidingsgebieden bij de planvorming bijzondere aandacht heeft. Uitgangspunten zijn dan ook in aansluiting op het Plan van aanpak: handhaving en indien nodig verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur en het scheppen van voorwaarden voor een kwalitatief goed woon- en leefklimaat” (blz. 4).

Onder 4 Gewenste ontwikkeling “De binnenterreinen in het gehele woongebied, vaak omsloten door particuliere tuinen zijn een belangrijke kwaliteit van de wijk. De invulling hiervan is zeer divers. **Verdere bebouwing is soms mogelijk, maar alleen gewenst wanneer daarmee de woonfunctie gediend is en belangen van direct omwonenden niet worden geschaad**”.

Onder 4.7 “De behoefte aan meer openbaar groen in of bij de buurt is navenant groter” (blz.17).

“In diverse bouwblokken in de Oosterpoort is de achtererfsituatie slecht. Dit wordt mede veroorzaakt door de ondiepe bouwblokken. Door de hoge bebouwingsdichtheid en veelal beperkte achtererfsituaties is er privé weinig buitenruimte. Hierdoor worden hoge eisen gesteld aan het optimaal benutten van de openbare ruimte. Pleinen, plaatsen en straten worden uitnodigend gemaakt om elkaar te ontmoeten, te zonnen of zomaar ergens op een bankje te zitten. **Bij een afweging van nieuwe functies op binnenterreinen staat het verhogen van de woonkwaliteit voorop**”.

En

Aan de behoefte naar grotere openbare groengebieden voor ontspanning en veilige speelplekken kan enigszins worden voldaan door:

- **Binnenterreinen met voldoende maat te bestemmen tot speel-/groenvoorzieningen passend bij de woonbestemming van de buurt;**
- Het groengebied achter het Cultuurcentrum uit te breiden..... etc;
- De concentratie van intensieve etc..... Meeuwerderpolder.

Onder 9 Juridische toelichting

**“Doel van het bestemmingsplan is handhaving en verbetering van de bestaande situatie”** (blz. 32)

Hoofdstuk II Voorschriften in verband met bestemmingen

4.1 Ruimtelijke karakteristiek

“De onderhavige ruimtelijke karakteristiek zal dienen als toetsingskader voor bouwaanvragen en vrijstellingen” **(blz.45)**

4.1.7.Binnenterreinen

“De binnenterreinen van de wijk zijn deels geprivatiseerd en deels semi openbaar Er wordt naar gestreefd de binnenterreinen waarvoor op de plankaart een maximum bebouwingspercentage van 5% is aangegeven, zoveel mogelijk in te richten als groene openbare ruimtes met een verblijfsfunctie

4.2.Functionele karakteristiek

4.2.3 Groenvoorzieningen

“In het plangebied ontbreken grotere openbare groenvoorzieningen. **Het beleid is er op gericht om de bestaande groenvoorzieningen(met name in het Zuiderpark) en daar waar mogelijk nieuwe groenvoorzieningen (op binnenterreinen) te realiseren.**

De op de functionele kaart (kaart bijlage A) aangegeven gronden met de aanduiding groen dienen als zodanig te worden ingericht. Parkeervoorzieningen zijn hier niet toegestaan”.

De kern van het bestemmingsplan luidt dus:

- Verdere bebouwing is soms mogelijk, maar alleen gewenst wanneer daarmee de woonfunctie gediend is en belangen van direct omwonenden niet worden geschaad;
- Bij een afweging van nieuwe functies op binnenterreinen staat het verhogen van de woonkwaliteit voorop;
- Binnenterreinen met voldoende maat te bestemmen tot speel-/groenvoorzieningen passend bij de woonbestemming van de buurt;
- **De onderhavige ruimtelijke karakteristiek zal dienen als toetsingskader voor bouwaanvragen en vrijstellingen;**
- Het beleid is er op gericht om de bestaande groenvoorzieningen (met name in het Zuiderpark) en daar waar mogelijk nieuwe groenvoorzieningen (op binnenterreinen) te realiseren.

De Stadspartij stelt over de juridisch bindende plankaart de volgende vragen:

In het differentiatievlak waarbinnen Woldring wil bouwen, zijn de verbouwde kerk, het bestaande kantoor en in de punt wat bouwwerkjes achter de Mauritsstraat/Lodewijkstraat te vinden.

Het differentiatievlak op de plankaart heeft de kenmerken 40 1-3  
0.8 5

Dit zijn maximum bebouwingspercentage en maximaal aantal bouwlagen boven de streep en maximale vloerindex en korrelgrootte onder de streep

De vragen van de Stadspartij hebben betrekking op het bebouwingspercentage van 40% van het differentiatievlak.

8. Wilt u de oppervlakte van het differentiatievak gelegen tussen de Oosterweg, Boumanstraat Mauritsstraat en Lodewijkstraat in m<sup>2</sup> aangeven conform de differentiatiegrens op de plankaart?

9. Wilt u de oppervlakte van de bestaande bebouwing binnen het differentiatievlak in m<sup>2</sup> aangeven?

10. Bent u met ons van mening, dat de aangegeven drie bouwlagen betrekking hebben op de binnen het differentiatievlak gelegen verbouwde kerkgebouw?

11. Wilt u deze juridisch bindende aspecten en uw vastgestelde beleidsuitgangspunten o.a. om de bestaande groenvoorzieningen en daar waar mogelijk nieuwe groenvoorzieningen (op binnenterreinen) te realiseren betrekken bij uw afwegingen aangaande het bouwverzoek van Woldring?

De toegangen om bij calamiteiten het terrein te kunnen ontvluchten en te benaderen door de brandweer, is niet toereikend. Er is maar één toegang, de andere stegen kunnen niet als toegang worden gezien, omdat deze niet in eigendom zijn. Bewoners, eigenaars van deze toegangen, kunnen deze (definitief) blokkeren door een hek of bouwwerk. Bij brand is er dus onvoldoende vluchtmogelijkheid en de toegankelijkheid van het terrein door de brandweer is beperkt.

12. Is het college op de hoogte van deze brandveiligheidsaspecten?  
 13. Kan op basis van deze onveilige situatie wel een bouwvergunning worden afgegeven?

Naar het schijnt gaat Woldering Project ontwikkeling een pand bouwen en vervolgens verkopen als woningen aan Woldering studenten kamerverhuur. De aangevraagde bouwvergunning maakt dit niet onmogelijk. De beoogde woningen die nu vrij groot zijn, worden na doorverkoop moeiteloos gesplitst in 3 (mogelijk 6 kleine) kamers  $3 \times 7 = 21$  studenten woningen van 50 m<sup>2</sup>. (o.a. de sanitaire voorzieningen hiervoor zijn reeds in het bouwplan opgenomen). Dat zijn heel veel studenten op een kleine besloten binnen ruimte. Naar mening van de Stadspartij is dit niet acceptabel en niet de bedoeling.

Tevens is er geen berging voor zoveel fietsen, hetgeen tot veel fietsen en geluidsoverlast aan de voorkant van de kerk aan de Oosterweg zal leiden.

14. Kunt u splitsing van de gewenste woningen uitsluiten?

Vanwege de beperkte toegang tot het terrein zullen er bouwactiviteiten plaatsvinden, die over de omringende bebouwing heen gaat. Gevaarlijke situaties en mogelijke schade is niet uit te sluiten. De kans dat een betonvloer (7x1.2x0.3 meter met een gewicht van 5000 kilo) uit een kraan kan vallen is niet ondenkbaar. Dit kan een huis verwoesten. Hiervoor moet door de aannemer toestemming worden gegeven. De bewoners zullen hier niet mee akkoord gaan.

Het te graven gat om de fundering te kunnen maken is risicovol. Er zal een gat van ca. 3 meter diep moeten worden gegraven, vlak naast de erfscheiding. Dit kan en zal schade geven aan de bestaande funderingen. Er is hiervoor namelijk onvoldoende ruimte op het perceel zelf.

Bij de parkeervoorzieningen lijkt een situatie te ontstaan, waarbij er sprake is van gehuurde parkeerplaatsen. Dit blijkt uit de stukken, die de Stadspartij heeft kunnen inzien. Naar mening van de Stadspartij kan er nooit een bouwvergunning worden afgegeven op basis van de zeer onzekere huur van parkeerplekken in de buurt van een nieuwbouwcomplex. De voorschriften gaan er volgens de Stadspartij vanuit, dat er voor de levensduur van het gewenste te bouwen appartementencomplex voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Bij huur van parkeerplekken kan niet door de eigenaar of de verhuurder gegarandeerd worden, dat deze plaatsen gedurende de levensduur van het gebouw beschikbaar zullen blijven, noch dat er bij beëindiging van de huur vervangende plaatsen beschikbaar zullen komen.

Daarmee wordt volgens de Stadspartij niet voldaan aan de parkeervereisten, die verbonden zijn bij te realiseren nieuwbouw.

Hierover nog de laatste vraag.

15. Kan de gemeente een bouwvergunning afgeven, wanneer er voor wat betreft de vereiste parkeervoorzieningen gebruik wordt gemaakt van gehuurde en in de toekomst onzekere parkeerplekken?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 1 juni 2010.

**Inleiding.**

Er is een initiatief van een projectontwikkelaar om 7 woningen te realiseren aan de Oosterweg 83. Dit bouwinitiatief leidt tot de nodige commotie in de buurt. Uw raad heeft op 18 december 2009 voor de eerste maal vragen ex art 38 RvO over dit bouwplan gesteld. Ons college heeft als reactie op uw vragen een onderzoek aangekondigd naar de wenselijkheid van dit bouwplan in de huidige vorm.

Ons college heeft op 27 april 2010 besloten om geen medewerking te verlenen aan dit bouwplan. Wij zijn verder van mening dat het huidige bestemmingsplan (Oosterpoort 1996) voor de betreffende locatie te algemeen is geformuleerd. Om deze reden stellen wij u in uw raadsvergadering van 23 juni 2010 voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Wij hebben uw raad op 12 mei 2010 geïnformeerd over het vorenstaande. Uw raadsvragen ex art. 38 RvO zijn ingediend op 12 mei 2010. Hieruit kunnen we opmaken dat onze brief, uw raadsvragen ex art. 38 RvO, heeft gekruist. Om deze reden hebben wij een aantal vragen niet beantwoord omdat ze niet meer relevant zijn.

Onderdeel a.

1. Ja.
2. Het door u aangehaalde artikel uit het Dagblad van het Noorden (DvhN) van 27 januari 2010 laten wij voor de verantwoordelijkheid van het DvhN. Voor de inhoud willen we u verwijzen naar een zinsnede uit onze collegebrief van 28 januari 2010 over de planvorming De Brugwachter. "De belangrijkste overweging hierbij is het afnemend draagvlak voor de ontwikkeling van de woontoren. Hierbij speelt dat er weerstand is tegen de gehanteerde artikel 19 procedure. De combinatie van deze omstandigheden heeft dus geleid tot het stopzetten van de artikel 19 procedure."
3. Nee. Het al dan niet medewerking verlenen aan een bouwplan is van meerdere factoren afhankelijk. Eén van de factoren is het maatschappelijk draagvlak.
4. Ons college heeft op 27 april 2010 besloten om geen medewerking te verlenen aan dit bouwplan. Omdat wij de bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te algemeen geformuleerd vinden doen wij u een voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit. Wij hebben uw raad op 12 mei 2010 schriftelijk over bovenstaande zaken geïnformeerd.

Onderdeel b.

De brief van projectontwikkelaar Woldomus (de heer R. Woldring) aan mevrouw V.d. Munnik bewoonster en woordvoerder namens de Oosterweg, Mauritsstraat, Boumanstraat en Lodewijkstraat.

Woldring stelt in zijn brief: "Indien de gemeente Groningen een andere koers zou gaan varen, dan zou dit een precedentwerking krijgen, die de stad Groningen

waarschijnlijk ver te boven gaat. Mijn vermoeden is dat de gemeente Groningen dat niet wenst".

5. Nee. Niet aan ons om mededelingen van derden van een nadere toelichting te voorzien.
6. Nee.
7. Ons college werkt niet mee aan de realisatie van beide bouwplannen. In dat opzicht is er geen verschil tussen De Brugwachter en het bouwplan aan de Oosterweg 83.

Onderdeel c.

Uw vragen 8 tot en met 15 hebben concreet betrekking op het bouwplan dat in de huidige vorm niet zal worden gerealiseerd. Daarmee zijn de vragen niet meer relevant.