

## 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. 64.

VRAGEN van de Stadspartij van de heer J.D. Offerman betreffende bouwplannen Oosterweg 83.  
(Binnengekomen: 31 augustus 2010.)

De raad heeft op 23 juni een voorbereidingsbesluit voor Oosterweg 83 genomen. Dit was toen reeds een aantal weken bekend. B&W had al eerder aangekondigd, dat ze een voorbereidingsbesluit genomen hadden, dat nog door de raad moest worden vastgesteld. In deze tussentijd heeft de projectontwikkelaar naar de Stadspartij bekend is, vele bouwplannen ingediend, waarvan hij dacht, dat die nog onder het oude regiem zouden vallen.

De bouwplannen zijn ingediend:

2 juni 2010 nr. 3461

21 juni 2010 nr. 3860

25 juni 2010 nr. 3995, nr. 4007, nr.4011, nr. 3997, nr. 3999, nr. 4002, nr.4003, nr. 4008, nr. 4009, nr. 4010.

De afschriften zitten in het archiefdossier van de Stadspartij.

Er is met een schot hagel op de gemeente geschoten, onder het mom: hoe krijg ik de gemeente zover dat ze zich een keer vergissen.

De op 25 juni ingediende plannen vallen in ieder geval af, omdat de raad het voorbereidingsbesluit al genomen had.

Daarom doen alleen de ingediende plannen van 2 en 21 juni ter zake.

De plannen van 2 en 21 juni 2010 (nr. 3461 en nr. 3860) behelsen het bouwen van 6 woningen met 18 natte cellen.

Woldring heeft ook een kamerverhuur BV. Alles wijst erop, dat zodra er een bouwvergunning wordt verleend, de panden van de ene naar de andere BV verhuizen en er vervolgens studentenkamers worden gerealiseerd. Dit acht de Stadspartij niet wenselijk.

Verder heeft de Stadspartij kennis genomen van alle bouwplannen. De volgende zaken vallen op:

De plannen lijken als twee druppels water op de eerder afgekeurde plannen, ze zijn slechts hier en daar een beetje anders ingedeeld;

De nu ingediende plannen lijken allemaal erg op elkaar;

Bij bestudering door de Stadspartij, waren de ingediende bouwplannen niet compleet;

Rond het parkeren heerst nog steeds veel onduidelijkheid;

Hoe het bouw materiaal op de eventuele bouwplaats moet komen is niet duidelijk;

Alle bouwplannen voorzien op alle verdiepingen in alle huizen natte cellen (15 tot 18 stuks), hetgeen hoogst merkwaardig te noemen is;

De gemeente moet voor 15 september een besluit nemen.

De Stadspartij blijft van mening dat er nooit een bouwvergunning kan 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 eisen die verbonden zijn bij te realiseren nieuwbouw. Derhalve kan wat de Stadspartij betreft de bouwvergunning niet verstrekt worden.

Overigens blijft de Stadspartij vasthouden aan de doelstellingen en tekst van het huidige bestemmingsplan Oosterpoort:

Onder 4: Gewenste ontwikkeling “De binnentreinen 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 balangen 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 beparke 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)

Gezien het voorgaande heeft de Stadspartij de volgende aanvullende vragen inzake de ingediende bouwplannen voor Oosterweg nr. 83.

1. De projectontwikkelaar was bekend met het feit dat er een voorbereidingsbesluit zou worden genomen, dat B&W reeds had vastgesteld. Hoe acceptabel, dan wel rechtsgeldig zijn de nu ingediende bouwplannen?
2. Is het mogelijk bij goedkeuring van bouwplannen kettingbedingen op te nemen? De Stadspartij wil, dat de eventuele woningen nooit kunnen worden gesplitst in 18 studenteneenheden, of als studenten woningen kunnen worden gebruikt.
3. Bent u het met de Stadspartij eens, dat alleen de bouwplannen met de nrs. 3461 en 3860 beoordeeld hoeven te worden?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 9 september 2010.

1. Een voorbereidingsbesluit treedt pas in werking op het moment dat uw raad hierover een besluit heeft genomen, het voorbereidingsbesluit ter inzage is gelegd én gepubliceerd is in de Gezinsbode en de Staatscourant.  
U heeft op 23 juni 2010 het voorbereidingsbesluit vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit is op 1 juli 2010 gepubliceerd in de Gezinsbode en de Staatscourant en op 2 juli 2010 ter inzage gelegd. Het voorbereidingsbesluit is hiermee op 2 juli 2010 in werking getreden. Alle bouwaanvragen die voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zijn binnengekomen moeten onder het oude regime beoordeeld worden. Het voorgaande is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht en in artikel 3.7 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Er is hierdoor sprake van rechtsgeldig ingediende bouwplannen.
2. Nee, wij mogen in een publiekrechtelijke bouwvergunning geen privaatrechtelijke kettingbedingen opnemen. Temeer omdat wij het aantal (vergunningplichtige) kamerverhuurpanden reguleren met onze Huisvestingsverordening door middel van de zogenaamde 15%-norm. Mocht er overigens sprake zijn van zelfstandige studentenwoningen dan is de 15%-norm niet van toepassing. Deze geldt alleen voor splitsing in onzelfstandige wooneenheden. Wij hebben geen instrumenten om nieuwbouw van onzelfstandige wooneenheden of splitsing van de woningen in zelfstandige wooneenheden te voorkomen.
3. Nee, alle bouwaanvragen hebben wij voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit ontvangen. Om deze reden moeten wij alle aanvragen beoordelen.