

## 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.

2009 – Nr. 82.

VRAGEN van de Stadspartij van de heer R.P. Prummel betreffende planontwikkeling locatie Oosterweg 83 te Groningen.  
(Binnengekomen: 18 december 2009)

Op 18 september jl. heeft projectontwikkelaar J.J. Woldring te Groningen een aanvraag ingediend bij RO/EZ voor de bouw van 7 woningen op de locatie Oosterweg 83 te Groningen. Op deze locatie, een klein binnenterrein, staat nu een kantoorgebouwtje met twee verschillende hoogtes, naast de voormalige hervormde kerk.

De omwonenden van deze locatie aan de Boumanstraat, Mauritsstraat en Oosterweg voelen zich zeer onaangenaam getroffen, overvallen en voor het blok gezet door de inhoud van dit plan. Zij maken zich grote zorgen over de consequenties voor de buurt en hun woonkwaliteit. Het bestaande kantoorgebouw zou tegen de vlakte moeten en worden vervangen door een gebouw, dat aanmerkelijk meer oppervlakte in beslag zou nemen en ook veel hoger zou worden dan het bestaande gebouw. De omwonenden zijn in het geheel niet betrokken geweest bij deze planontwikkeling in hun achtertuin.

De Oosterpoort is een van de dichtst bebouwde wijken van Groningen, met maar weinig groen en (openbare) ruimte. Het 'compacte stad principe' geldt hier al maximaal. Verder volbouwen van de resterende schaarse open ruimte, zou leiden tot deprimerende situaties, die doen denken aan de toestanden zoals die heersten achter de Veemarkt aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw.

Voor de uitbreiding van het te bebouwen terrein is een binnenplanse wijziging nodig. Voor zover op dit moment bekend, zou RO/EZ akkoord gaan, wanneer ook het parkeerprobleem zou zijn opgelost.

De Stadspartij refereert aan het vigerende bestemmingsplan, waar in gesteld wordt, dat *“binnenterreinen, vaak omsloten door particuliere tuinen, een belangrijke kwaliteit van de wijk zijn. Verdere bebouwing is soms mogelijk, maar alleen gewenst wanneer daarmee de woonfunctie gediend is en belangen van direct omwonenden niet worden geschaad(!)”*.

Met dit bouwplan is het onmogelijk om de belangen van de omwonenden niet te schaden.

De Stadspartij verzoekt U daarom iedere ontwikkeling van de bouwplannen voor de Oosterweg 83 met onmiddellijke ingang te stoppen, en er voor zorg te dragen dat er geen onomkeerbare beslissingen worden genomen.

De fractievoorzitter van de grootste politieke partij in de gemeenteraad van Groningen heeft in het Dagblad van het Noorden uitgesproken, dat er geen gebouwen meer uit de lucht mogen vallen. Hij heeft nu de uitgelezen kans om zijn standpunt hard te maken, door deze planontwikkeling door zijn fractie te laten afblazen.

Resumerend zijn onze vragen:

1. Wilt u met onmiddellijke ingang de voorbereidingen voor een mogelijk bouwplan op de locatie Oosterweg 83 stopzetten en voorkomen dat er onomkeerbare besluiten worden genomen?
2. Wat verwacht u voor positieve ontwikkelingen rond dit planproces in de Oosterpoort?
3. Welke consequenties heeft dit voor de sociale cohesie in de buurt?
4. Gaat u meewerken aan een bestemmingsplanwijziging en zo ja waarom?
5. Wilt u de algemene inspraak verordening toepassen?
6. Wat is de reden van een eerdere afwijzing van de bouwplannen op de Oosterweg 83?
7. Zijn er toezeggingen aan de ontwikkelaar gedaan?
8. Bent u met ons van mening, dat de Oosterpoort zeer dicht bebouwd is en dat iedere open ruimte waardevol is.
9. Waarom gelden hier de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan niet?
10. Bent u met de Stadspartij van mening, dat bouwen (belangen van de bouwer) voorrang lijkt te hebben boven wonen (de belangen van omwonenden).
11. Mogen omwonenden er vanuit gaan, dat serieus met hun belangen rekening wordt gehouden?
12. Wilt u de raad inzicht geven in alle relevante stukken omtrent de planontwikkeling van Oosterweg 83. De Stadspartij eist voor de raad volledige openheid van zaken. De stadspartij doelt hierbij op briefwisseling met de ontwikkelaar, eerdere bouwplannen, ambtelijke notities over deze zaak.

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 26 januari 2010.

### **Informatie vooraf**

Er is een initiatief van een projectontwikkelaar om 7 woningen te realiseren aan de Oosterweg 83 (zie situatieschets bijlage 1). Dit bouwinitiatief leidt tot de nodige commotie in de buurt. Door omwonenden zal bezwaar worden ingediend als besloten gaat worden om de bouwvergunning met bijhorende binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen. Ook hebben we op de bouwaanvraag zienswijzen ontvangen. Verder hebben de bewoners op 18 november 2009 een Wob-verzoek ingediend. In dat Wob-verzoek stellen ze ook een aantal vragen. Deze vragen komen overeen met de vragen van de Stadspartij. De Stadspartij zal exact dezelfde informatie krijgen als ook de bewoners via het Wob-verzoek gaan ontvangen. Het besluit op het Wob-verzoek zal tegelijk met deze nota worden geagendeerd.

Op 15 december 2009 is er een vooroverleg geweest over het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort. Ook daar hebben bewoners hun ongenoegen over het bouwplan geuit. De inspraak over het voorontwerp bestemmingplan Oosterpoort is

gepland voor komend voorjaar. Verder is er op korte termijn een overleg gepland tussen de projectontwikkelaar en de bewoners. Bij dit overleg zal ook de gemeente vertegenwoordigd zijn.

### **Bestemmingsplan**

Er is een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan nodig om de overschrijding van de vloerindex mogelijk te maken. We hebben in eerste instantie aangegeven dat dit bouwplan een gewenste ontwikkeling is. We zijn echter wel van mening dat de geboden woonkwaliteit vooralsnog onder de maat is. Daarnaast moet er nog een aantal zaken worden uitgezocht om een definitief besluit te kunnen nemen.

Het gaat hierbij onder meer om:

- wandwerking en inkijk in achtertuinten van Boumanstraat;
- bezonning en lichtinval in achtertuinten van Boumanstraat (zonnediagram);
- oplossing voor het parkeertekort (8 parkeerplaatsen);
- mogelijke privaatrechtelijke belemmering (Patrimonium geeft vooralsnog geen toestemming om bouwmaterialen ten behoeve van het bouwplan over hun grond te vervoeren).

Overigens kan de projectontwikkelaar ook besluiten om het bouwplan dusdanig (kleinere vloerindex) aan te passen waardoor het binnen de voorschriften van het bestemmingsplan valt. Wel moet de projectontwikkelaar voldoen aan de parkeernormen.

### **Vervolg**

De besluitvorming over dit bouwplan zal te zijner tijd, worden voorgelegd aan het college.

Ten aanzien van de vragen:

1. Nee. Er worden nog geen onomkeerbare besluiten genomen. We zijn aan het onderzoeken of er voldoende gronden zijn om een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan en de ontheffing van de bouwverordening (ten behoeve van het parkeren) te verlenen. Op dit moment zijn deze gronden nog niet aanwezig.

Er is nog geen besluit genomen over de verlening van een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan en de bouwverordening en de bouwvergunning.

2. Zie 1.
3. We zijn van mening dat de sociale cohesie niet substantieel door dit bouwplan verandert.
4. Nee, wij zullen niet meewerken aan een bestemmingsplanwijziging. Voor het onderhavige bouwplan is een binnenplanse ontheffing nodig vanwege een overschrijding van de toegestane vloerindex. Of wij die ontheffing zullen verlenen weten we nu nog niet.

5. Nee. Omwonenden kunnen hun zienswijzen geven op de binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan. Daarnaast kunnen omwonenden bezwaar en beroep tegen de bouwvergunning indienen. Dit is overigens niet geregeld in de algemene inspraakverordening, maar in de Algemene wet bestuursrecht. In deze wet is de rechtsbescherming van de omwonenden geregeld.

We zien geen meerwaarde in het van toepassing verklaren van de algemene inspraakverordening omdat er dan sprake is van dubbele inspraak. De inspraak (indienen zienswijzen) is immers al bij de procedure rondom de binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan geregeld. Daarnaast is er binnenkort een overleg van de projectontwikkelaar met de omwonenden. Bij dit overleg is ook de gemeente aanwezig.

6. Alleen voor het huidige bouwinitiatief hebben we een aanvraag voor een bouwvergunning ontvangen. Wel zijn er sinds 2007 in de voorbehandeling (fase voor de bouwaanvraag) twee andere bouwinitiatieven geweest. Het ging hierbij om de realisatie van garageboxen en het oprichten van 14 studio's. De garageboxen konden vanwege privaatrechtelijke belemmeringen niet gerealiseerd worden. De studio's konden alleen met een buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan gebouwd worden omdat het bebouwingspercentage veel te hoog was. Dat hoge bebouwingspercentage vonden we ongewenst. Het huidige bouwplan heeft een kleiner bebouwingspercentage.
7. Nee
8. Ja.
9. De uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan gelden, zoals gebruikelijk, ook voor deze locatie.
10. Nee.
11. Ja. Bij de totstandkoming van het, door de gemeenteraad vastgestelde, bestemmingsplan is zorgvuldig naar de belangen van de omwonenden gekeken. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat er woningen op deze locatie gebouwd mogen worden. Wij mogen alleen bij een substantiële afwijking van het bestemmingsplan harde randvoorwaarden opleggen. Het gaat dan om een *buitenplanse* ontheffing van het bestemmingsplan. Zie verder vraag 4.
12. Ja. We hebben alle beschikbare informatie van het huidige bouwplan in de visietrommel gelegd.  
Het is gebruikelijk dat de stukken van voorbehandelde bouwplannen die niet leiden tot een bouwaanvraag naar verloop van tijd worden vernietigd. Om deze reden zijn nu van de eerdere bouwplannen geen schetsen of andere stukken meer beschikbaar.