

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.

2007 - Nr. 56.

VRAGEN van GroenLinks van mevrouw L.G.J. Voortman betreffende bouwplan Tuinstraat 36.
(Binnengekomen: 13 september 2007.)

In juni 2007 heeft de fractie van GroenLinks gevraagd om de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan Tuinstraat 36. Vorige week heeft u deze in een brief naar ons doen toekomen. Omwonenden hebben ons daarnaast geattendeerd op extra informatie, onder meer hun zienswijzen, een rapport van de ombudsvrouw en de bouwvergunning. Dat leidt bij GroenLinks tot vragen over de procedure tot dusver en het bouwplan op zich.

Het bouwplan zelf houdt in dat er wooneenheden worden gerealiseerd op een plek waar nu de restanten van een oude bakkerij staan. Het bestemmingsplan staat bebouwing toe, maar wel in een beperkter bebouwingspercentage en met variatie in bouwhoogte: op een deel van de lokatie mag tot 1 laag gebouwd worden, op een deel van de lokatie mag er tot 3 lagen gebouwd worden. Het college stelt nu voor om in het gebied bebouwing van twee lagen toe te staan. Volgens de ruimtelijke onderbouwing komt dat overeen met de "huidige bebouwing". De huidige bebouwing bestaat echter uit een ruïne van een oude bakkerij. Het college baseert zich dus niet op de huidige bebouwing, maar op het veronderstelde oorspronkelijke volume van de bakkerij, wat ze overigens ook bevestigt in de collegebrief d.d. 29 augustus. Voor de bepaling van het oorspronkelijke volume baseert het college zich op de door de aanvrager ingediende bouwtekening van de verbouwing van de bakkerij in 1939. Deze komt echter niet overeen met de bouwtekening die ter inzage ligt bij het loket Bouwen en Wonen. Het college stelt echter in reactie op de zienswijzen "geen redenen te hebben te zien om te twijfelen aan de juistheid" van de door de eigenaar aangeleverde gegevens. Gezien het feit dat de eigenaar zich eerder ook niet aan de regels heeft gehouden zijn die er volgens GroenLinks wel. Zo zou hij sloopwerkzaamheden hebben verricht terwijl er nog geen sloopvergunning was toegekend.

Van de kant van de gemeente is ook het een en ander mis gegaan. Zo raken de in december 2006 ingediende zienswijzen kwijt en krijgen omwonenden tegen de afspraak in pas een week voor het verstrijken van de bezwaartermijn te horen dat ze een bezwaarschrift kunnen indienen. Naar aanleiding van een rapport van de ombudsvrouw heeft het college hier haar verontschuldigingen voor aangeboden.

Versterking van de woonfunctie is een punt dat politiek breed gedragen wordt. Het kan daarom ook een argument zijn om een bepaalde vrijstelling toch toe te staan. Maar GroenLinks is wel van mening dat dit argument en de mate waarin hier aan kan worden voldaan altijd tegen andere argumenten moet worden afgewogen en niet op

zichzelf voldoende is om af te wijken van het bestemmingsplan. Van een afweging vinden we echter weinig terug in de ruimtelijke onderbouwing. Zo bleek uit een eco-scan dat vleermuizen de pijp van de bakkerij als verblijfsplaats gebruiken. Het college baseert in haar reactie op de zienswijzen van de omwonenden de consequenties van het bouwplan voor vleermuizen puur op de aanwezigheid van bomen. Ten tweede wordt het pand naast de bakkerij, Tuinstraat 38, door Nijestee verhuurd als atelier. Veranderingen in bijv. lichtinval zijn daarmee van grote invloed op de werkomstandigheden in het atelier. Weliswaar heeft het pand volgens het bestemmingsplan alleen een woonfunctie, maar GroenLinks zou zich voor kunnen stellen dat dit wel meegenomen wordt in de afweging of de vrijstelling wel of niet moet worden toegestaan.

Onduidelijk is hoe de procedure nu verder gaat. Volgens de brief van het college d.d. 29 augustus zullen de bezwaren die door omwonenden en eigenaar Nijestee zijn ingediend volgens de reguliere procedure afgehandeld worden. Omwonenden kregen dit aanvankelijk ook per brief te horen, maar na telefonisch navraag te hebben gedaan bleek dat ze meteen in beroep moesten gaan bij de rechtbank.

Tot slot blijkt er inmiddels ook sprake te zijn van een tweede bouwplan in de Tuinstraat waar omwonenden problemen mee hebben. De Tuinstraat is een oudere, karakteristieke straat met beperkte open ruimte in het binnengebied achter de panden. Wat GroenLinks betreft moet zorgvuldig omgegaan worden met die ruimte. Het zou ons daarom logisch lijken om in zijn algemeenheid naar de Tuinstraat te kijken en in overleg met omwonenden en Nijestee te bezien binnen welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit kan volgens ons een hoop procedures en daarmee gepaard gaande vertragingen voorkomen.

GroenLinks heeft daarom de volgende vragen:

- 1) Bent u met ons van mening dat bij de beoordeling van bouwplannen het bestemmingsplan leidend is en dat vrijstellingen alleen in uitzonderlijke gevallen mogen worden toegepast? Zoja, hoe kunt u dan een vrijstelling verlenen voor het overschrijden van het maximale bebouwingspercentage terwijl dat maar een heel beperkte versterking van de woonfunctie oplevert?
- 2) Waarom baseert u zich voor de toegestane volumebepaling op door de eigenaar aangeleverde bouwtekeningen in plaats van de op de tekeningen die u zelf tot uw beschikking heeft? Bent u bereid beide bouwkaarten naast het bouwplan te leggen en daarbij uw eigen materiaal als leidend te beschouwen?
- 3) Heeft u de lokatie onderzocht op aspecten m.b.t. flora en fauna? Zo nee, waarom niet? Zoja, waarom laat u de aanwezigheid van o.a. vleermuizen niet meewegen in uw besluit?
- 4) Bent u met ons van mening dat dit bouwplan de werkomstandigheden van het atelier aan Tuinstraat 38 aantast? Bent u met ons van mening dat dat onwenselijk is gezien het tekort aan ateliers in de stad en daarmee als argument gebruikt zou kunnen worden om de vrijstelling niet te verlenen?
- 5) Kunt u aangeven hoe de procedure nu verder gaat? Is het nu zo dat de ingediende bezwaren nog behandeld worden en er dus nog ruimte voor heroverweging door het college is of rest alleen nog de gang naar de rechter? Indien dat laatste het geval is, waarom stelt u dan in uw brief d.d. 29 augustus dat de bezwaren nog behandeld moeten worden?

- 6) Zou het gezien alle ontwikkelingen niet beter zijn dit plan in de ijskast te zetten en in overleg met bewoners, Nijestee en de eigenaar te kijken welke ontwikkelingen wel mogelijk zijn?
- 7) Bent u bereid om dit voor de Tuinstraat in zijn algemeenheid te doen om procedures en vertragingen te voorkomen?

Het college beantwoordt de vragen als volgt.

Groningen, 2 oktober 2007

- 1) Ja, een bestemmingsplan is in principe leidend voor het beoordelen van bouwplannen. We werken echter mee aan het bouwplan omdat het een meerwaarde voor de stad heeft. Het bouwplan levert zes, kwalitatief goede, wooneenheden op. Stedenbouwkundig gezien past het voorgestelde plan op deze locatie. Om deze redenen zijn wij overgegaan tot het verlenen van een vrijstelling.
- 2) Bij de bouwaanvraag heeft de aanvrager gebruik gemaakt van een bouwtekening uit 1939. De informatie uit deze bouwtekening heeft hij gebruikt voor de bouwaanvraag. Wij beschikken zelf niet over andere bouwtekeningen dan degene die de aanvrager bij ons heeft aangeleverd. Wij hebben echter geen redenen om te twijfelen aan de juistheid van de door de eigenaar aangeleverde bouwtekeningen. Overigens toetsen wij de toegestane volumebepaling niet aan de bouwaanvraagtekeningen. Deze toets vindt plaats op grondslag van de bestemmingsplankaart en de kadastrale situatie. Doordat de bestemmingsplankaart leidend is zien wij geen meerwaarde in een vergelijking van bouwaanvraagtekening en de bouwtekening uit 1939.
- 3) Nee; onze ecologen hebben laten weten dat het niet aannemelijk was dat er vleermuizen in de restanten van de oude bakkerij zouden voorkomen. Het gebied staat niet bekend als ecologisch waardevol. Bovendien ligt de verantwoordelijkheid voor eventuele gevolgen t.a.v. de Flora- en Faunawet bij de aanvrager en niet bij de gemeente. Het vóórkomen van beschermde flora en fauna is geen weigeringsgrond voor een bouwvergunning. Overigens hebben wij de aanvrager wel van de Flora- en Faunawet op de hoogte gesteld.
- 4) Ja; met uitvoering van het bouwplan zal er sprake zijn van een (licht) verminderde lichtinval. Wij zijn echter van mening dat de atelierruimte ook na de realisatie van het bouwplan op een normale wijze gebruikt kan worden. Hierdoor zien wij geen reden om een vrijstelling niet te verlenen.
- 5) Bij een vrijstellingprocedure is er geen sprake van een bezwaarperiode. Vrijstellingen worden volgens de U.O.V (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) voorbereid. Daarbij is sprake van een zienswijze periode bij de voorbereiding van de vrijstelling/bouwvergunning en vervolgens rechtstreeks beroep bij de rechtbank. Er is hierdoor geen ruimte voor een heroverweging. Abusievelijk hebben wij in onze brief van 29 augustus jl. geschreven dat er nog bezwaarschriften behandeld moesten worden. Het ging hierbij niet om bezwaarschriften, maar om beroepschriften.

- 6) Nee; het college is van mening dat het huidige bouwplan een meerwaarde voor de stad heeft. Bovendien heeft het college al de vrijstelling/bouwvergunning verleend. Wij hebben geen gronden om deze vrijstelling/bouwvergunning in te trekken. Alleen de aanvrager zou kunnen overwegen om het plan in de ijskast te zetten.