

Raadsvoorstel



Onderwerp Wijzigen categorie verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Reitdiephaven Festivallocatie

Steller/telnr. E. Bechaouch /J. van Uhm Bijlagen 5

Registratienummer 276567-2023

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand Jaar
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit toepassing te geven aan categorie U. Procedureel van de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen, voor het realiseren van een woontoren met een parkeergarage en een vrijstaand gebouw met horeca, een maatschappelijke voorziening en bovenwoningen aan de Reitdiephaven te Groningen, door aan te geven geen behoefte te hebben de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen naar zich toe te trekken.

Samenvatting

Gemeente Groningen heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woontoren met een parkeergarage en een vrijstaand gebouw met horeca, een maatschappelijke voorziening en bovenwoningen aan de Reitdiephaven te Groningen. Het bouwplan is tot stand gekomen door middel van co-creatie. Het bouwplan past niet in de regels van het geldende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor dit voornemen kan verleend worden mits de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

In het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is verwezen naar de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen (vastgesteld op 26 juni 2019). De aanvraag valt onder categorie D. Nieuwbouw op open plekken. Op basis van recente jurisprudentie over toepassing van de categorieënlijst is gebleken dat deze categorie slechts beperkt kan worden toegepast. Daarom wordt voorgesteld om toepassing te geven aan categorie U. Procedureel uit de genoemde categorieënlijst. Wij stellen voor om toepassing te geven aan categorie U uit de categorieënlijst en geen behoefte te hebben de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen naar zich toe te trekken. Toepassing geven aan deze categorie levert een juridisch beter besluit op omdat deze categorie altijd kan worden toegepast, mits de raad expliciet aangeeft de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen niet naar zich toe te zullen trekken.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 3 februari 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van een woontoren met een parkeergarage en een vrijstaand gebouw met horeca, een maatschappelijke voorziening en bovenwoningen aan de Reitdiephaven te Groningen.

Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag heeft een uitgebreid voortraject plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is een co-creatiegroep opgezet bestaande uit een delegatie van buurtbewoners, de ontwikkelaar en een gemeentelijke vertegenwoordiging.

Het bouwplan past niet in de regels van het geldende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor dit voornemen kan verleend worden mits de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

In het ontwerpbesluit d.d 21 april 2023 van de omgevingsvergunning is verwezen naar de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen (vastgesteld op 26 juni 2019). De aanvraag valt onder categorie D. Nieuwbouw op open plekken. De toegepaste categorie staat ter discussie op basis van recente jurisprudentie (zie ECLI:NL:RBNNE:2023:1089).

Voorname categorie D kan slechts worden toegepast indien het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past.

Hoewel wij van oordeel zijn dat het bouwplan aan de Reitdiephaven in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past, met name omdat soortgelijke functies in de directe omgeving reeds voorkomen en op korte afstand van de locatie een woontoren van gelijke hoogte is gebouwd, wordt zekerheidshalve voorgesteld om toepassing te geven aan categorie U. Procedureel uit de genoemde categorieënlijst. Toepassing geven aan deze categorie levert een juridisch beter besluit op omdat deze categorie altijd kan worden toegepast, mits de raad expliciet aangeeft de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen niet naar zich toe te zullen trekken. Wij stellen dan ook voor om toepassing te geven aan categorie U uit de categorieënlijst en geen behoefte te hebben de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen naar zich toe te trekken.

Kader

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 3.12 Awb moet het ontwerpbesluit bekend worden gemaakt in een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad of op een andere geschikte wijze. De aanvraag met het ontwerpbesluit is op 20 april 2023 gepubliceerd en heeft voor 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend.

Argumenten en afwegingen

Strijdigheid bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Reitdiep 2012' op meerdere onderdelen.

1. De beoogde nieuwbouw overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 24 meter met circa 35 meter (totaal 59m hoog);
2. Het gebouw wordt voor een deel buiten het bouwvlak gebouwd (woontoren voor ca. een kwart 183m² en het bijbehorend bouwwerk voor installaties met 4m²)
3. Binnen de geldende bestemming 'Horeca' is het niet mogelijk om woningen te realiseren;
4. De aparte horec afaciliteit (horeca -2) is strijdig. Horeca anders dan een hotel met receptie en restaurant is niet toegestaan;
5. Een maatschappelijke functie is ook niet toegestaan;

Daarnaast is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Facetherziening Parkeren'. Niet alle parkeerplaatsen (97 stuks) worden op eigen terrein gerealiseerd. Grotendeels wel in de ondergrondse parkeergarage (77 stuks voor alle woonfuncties) en 18 parkeerplaatsen aan de openbare weg. Hierdoor is er een tekort van 2 parkeerplaatsen voor de totale ontwikkeling. Vanwege stedenbouwkundige/ruimtelijke belangen is ervoor gekozen in de openbare ruimte geen 2 parkeerplaatsen extra te realiseren.

Met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Planologisch gezien kan daarom meegewerkt worden aan een bestemmingsplanafwijking.

Het college is van mening dat het bouwplan een gewenste ontwikkeling betekent voor deze locatie. Argumenten hiervoor zijn het toevoegen van woningen gezien het huidige woningtekort. In het bouwplan worden naast appartementen voor de private sector ook sociale huurappartementen gerealiseerd.

De locatie is sinds het stedenbouwkundig plan van de Reitdiephaven al voorzien als ontwikkellocatie. Het bouwplan geeft hier nu concrete invulling aan. De plek van het woongebouw is stedenbouwkundig gezien geschikt voor hoogbouw en rechtvaardigt een ruimtelijke impuls als deze. De in het plan opgenomen functies (woningen, restaurant en een maatschappelijke functie) vergroten de levendigheid van dit deel van de wijk. Daarnaast zorgt het bouwplan voor een fysieke afronding van de Reitdiephaven.

Zienswijzen

In het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning, dat op 21 april 2023 voor de duur van zes weken ter inzage is gelegd, is verwezen naar de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen. Deze is door de raad vastgesteld op 26 juni 2019. Met toepassing van deze categorieënlijst en de verwijzing naar een van de daarin opgenomen categorieën is geen separate verklaring van geen bedenkingen vereist. In het ontwerpbesluit is voor onderhavige vergunningaanvraag verwezen naar categorie D. Nieuwbouw op open plekken. Tijdens de inzageperiode van het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Er zal als reactie op de zienswijze een zienswijzennota worden opgesteld. Deze nota zal onderdeel uitmaken van het definitieve besluit. Er heeft een inventarisatie van de zienswijzen plaatsgevonden. De inhoud is complex en het college en de aanvrager gaan de komende tijd aan de slag om tot de beantwoording te komen. We zetten het proces van de wijziging van de categorie nu al in gang zodat dit kan worden meegenomen in de beantwoording van betreffende zienswijzen. De raad wordt over de inhoud van de zienswijzen en zienswijzennota geïnformeerd middels het zogenoemde piepsysteem.

Categorie U

De toegepaste categorie staat ter discussie op basis van recente jurisprudentie (zie ECLI:NL:RBNNE:2023:1089). Voornoemde categorie D kan slechts worden toegepast indien het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past.

Hoewel wij van oordeel zijn dat het bouwplan aan de Reitdiephaven in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past, met name omdat soortgelijke functies in de directe omgeving reeds voorkomen en op korte afstand van de locatie een woontoren van gelijke hoogte is gebouwd, wordt zekerheidshalve voorgesteld om toepassing te geven aan categorie U. Procedureel uit de genoemde categorieënlijst. Toepassing geven aan deze categorie levert een juridisch beter besluit op omdat deze categorie altijd kan worden toegepast, mits de raad expliciet aangeeft de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen niet naar zich toe te zullen trekken.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Begin 2015 heeft de gemeente Groningen een aantal ontwikkellocaties via een bidbook onder de aandacht bij marktpartijen gebracht. Het Festivalterrein was er daar eentje van. Deze locatie werd gezien als een bouwlocatie voor 25 appartementen. Eén ontwikkelaar kwam met een voorstel voor het Festivalterrein. Het voorgestelde bouwplan kon echter niet rekenen op draagvlak uit de buurt, het gevolgde proces ook niet; de buurtbewoners waren niet of nauwelijks betrokken bij de planvorming. Het was duidelijk dat het proces anders georganiseerd moest worden. De term co-creatie kwam naar voren.

In juni 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het starten van een co-creatieproces voor de invulling van het Festivalterrein aan de Reitdiephaven. De betreffende raadsbrief is bijgevoegd in bijlage 1. Vanaf januari 2019 hebben de gemeente en buurtbewoners hier onder begeleiding van een onafhankelijke procesbegeleider gezamenlijk invulling aan gegeven. Ook de ontwikkelaar die de eerste plannen had voor de locatie is daar later bij betrokken. Uitgangspunten van het eerdere ontwerp uit 2018 zijn door de raad als uitgangspunt genomen: hoogbouw op een plint, parkeren oplossen, inpassing van een speeltuin, een mix van vrije huur en sociale huur waarbij een andere positionering van het gebouw goed voorstelbaar is.

Tot de zomer van 2019 heeft het co-creatieproces vooral in het teken gestaan van het bouwen aan vertrouwen en het opstellen van een notitie met de gezamenlijke uitgangspunten voor ontwikkeling op de Festivallocatie. Deze zogenaamde 'kaderstelling' is in juni 2019 aan wethouder Van der Schaaf overhandigd. Naast een opsomming van de kaders zijn er een aantal ruimtelijke visualisaties zoals schetsen, maquettes en referentiebeelden aan het document

toegevoegd. Destijds is afgesproken om de vervolgstappen om te komen tot een realiseerbaar ontwikkelvoorstel ook in co-creatie gezet moeten worden en daarbij het tempo vast te houden.

Het co-creatieproces heeft in 2020 geresulteerd in een nieuw voorlopig ontwerp. In oktober 2020 is dit in de vorm van een wijkkrant door een lid van de co-creatiegroep aan de toenmalige wethouder Van der Schaaf overhandigd. Dit heeft opvolgend geleid tot het voorliggende plan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de planologische kaders van de beoogde bebouwing. Na deze eerste fase vergunning zal de bouwaanvraag worden gedaan overeenkomstig de bijgevoegde (indicatieve) impressies.

Financiële consequenties

De kosten van de planafhandeling en de omgevingsvergunning zijn geheel voor rekening van de aanvrager.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

Zodra de raad akkoord gaat met toepassing van categorie U. Procedureel van de categorieënlijst zullen wij overgaan tot het opstellen van een definitief besluit op de vergunningaanvraag, inclusief de daarbij horende definitieve zienswijzennota. De raad wordt over de inhoud van de zienswijzen en zienswijzennota geïnformeerd middels het zogenoemde piepsysteem. Tegen het besluit omgevingsvergunning kan beroep bij de Rechtbank en daarbij hoger beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Lange Termijn Agenda

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.