

Raadsvoorstel



Onderwerp aanpassing Categorieënljst verklaring van geen bedenkingen t.b.v. kavel 7, Zernike
Steller/telnr. M. Stellingwerf/ 06 4686 6701 Bijlagen 2

Registratienummer 220482-2023
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Niejenhuis
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand **okt** Jaar **2023**
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. Aan de actuele Categorieënljst van gevallen waarvoor geen verklaring van de gemeenteraad vereist is, de categorie: 'V. Tijdelijke woonbebouwing Zernike' toe te voegen;
- II. Dit besluit bekend te maken via lokaleregelgeving.overheid.nl en in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Samenvatting

De Categorieënljst verklaring van geen bedenkingen wordt gebruikt bij aanvragen voor omgevingsvergunningen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en waar medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op basis van de Crisis en herstelwet kunnen procedures versneld worden indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat er geen specifieke verklaring van geen bedenkingen voor het project benodigd is. Om aan deze voorwaarde te voldoen wordt aan u voorgesteld om het project 'Kavel 7' op het Zernike specifiek op te nemen op de Categorieënljst verklaring van geen bedenkingen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De gemeente heeft een grote opgave op het gebied van wonen en huisvesting van specifieke doelgroepen. De afgelopen circa 10 jaar werden ruim 7.000 woonruimtes voor jongeren en studenten toegevoegd en er bestaat nog een aanvullende behoefte van circa 2.000 woonruimtes voor de toekomst. Om op korte termijn iets te doen aan dit probleem, is Jebber Projectontwikkeling voornemens om namens SSH Student Housing in 2024 een tijdelijk project voor 10 jaar te realiseren op 'Kavel 7' op de Zernike Campus in Groningen. Als aannemer en leverancier van de modulaire woningen is Plegt-Vos geselecteerd. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Groningen en worden voor de duur van het tijdelijke project verhuurd.

'Kavel 7' op het Zernike Campus biedt huisvesting aan 400 studenten en kan gedurende de piekperiode van 3 maanden nog eens 400 studenten huisvesten door twee studenten tijdelijk een kamer te laten delen. Vooruitlopend op de permanente woningbouw willen we met deze tijdelijke woongebouwen al een deel van de vraag bedienen en daarmee ook de jaarlijkse opgave van de piekvang meer structureel oplossen.

Over de aanleiding van dit raadsvoorstel bent u ook geïnformeerd in het politiek vragenuur van 31 mei 2023 en in de dagmail van 12 juli 2023.

Kader

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Besluit omgevingsrecht (Bor)
Crisis en herstelwet (Chw)
Omgevingswet (Ow)

Argumenten en afwegingen

1. Bestemmingsplan

Het project 'Kavel 7' voor studentenhuisvesting is in strijd met het actuele bestemmingsplan. Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Zernike Campus Groningen' met de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn (primair) onderwijsinstellingen, bedrijven en zakelijke dienstverlening toegestaan. Woongebouwen voor studentenhuisvesting zijn niet toegestaan. Om dit project mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.1 Afwijken van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning)

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de basis voor een groot deel van de vergunningen in het domein van de fysieke leefomgeving. De Wabo maakt het mogelijk om (voor een project) met één omgevingsvergunning verschillende activiteiten (zoals bouw, aanleg, gebruik) uit te voeren. Voor dit project is de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' primair relevant, waarvoor een afwijkingsprocedure gevoerd moet worden.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is initieel gekeken om de zogenaamde 'kruimelgevallenlijst' (hierna: de kruimellijst) toe te passen (art. 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo i.c.m. bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). Lid 11 van de kruimellijst biedt in beginsel de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor maximaal 10 jaar. Lid 11 kan echter niet worden toegepast, indien er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER).

1.2 Stedelijk ontwikkelingsproject

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is echter niet gedefinieerd. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet (daarom) worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij wordt o.a. gekeken naar: de aard en de omvang van de voorziene wijziging, de wijziging van opzet en vormgeving (eventuele uitbreiding bebouwde oppervlakte), de mogelijke gevolgen voor het milieu, de veranderingen van het woon- en leefklimaat (door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking) en de vraag of het project is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Door de jaren heen is hierbij een lijn in de jurisprudentie ontwikkeld over wat wel of niet als stedelijk ontwikkelingsproject moet worden beschouwd.

Dit betekent dat bij elke aanvraag omgevingsvergunning voor een project voor tijdelijk wonen voor (maximaal) 10 jaar beoordeeld moet worden of dat project ook voldoet aan de voorwaarden van een stedelijk ontwikkelingsproject. Indien het project niet voldoet aan deze voorwaarden, dan volstaat de kruimellijst en kan de vergunning verleend worden via de reguliere procedure. Mocht er wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, dan moet de uitgebreide procedure worden gevolgd.

Voor Kavel 7 is geconstateerd dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat in principe de uitgebreide procedure van toepassing is. De uitgebreide procedure heeft een wettelijke behandelingstermijn van 26 weken. Dit termijn zorgt ervoor dat de gewenste planning niet wordt gehaald. De Crisis- en herstelwet (Chw) biedt de mogelijkheid om procedures te versnellen, waardoor de reguliere procedure toegepast kan worden bij de vergunningverlening voor 'Kavel 7'. De reguliere procedure kent een wettelijke behandelingstermijn van maximaal 8 weken.

2. Mogelijkheid tot versnellen Chw

Met de Chw kunnen overheden experimenteren met de mogelijkheden van de Omgevingswet. Hierbij kan worden gedacht aan het vereenvoudigen van de regels in een gebied of het versnellen van ruimtelijke plannen door kortere (aanvraag)procedures.

2.1 Aanmelding Chw

Om gebruik te maken van de mogelijkheden van de Chw moet het project door het College van B&W worden aangemeld bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties (MinBZK). Wij hebben dit gedaan in juli 2023. In de aanmelding is onderbouwd hoe in dit project wordt omgegaan/geexperimenteerd met duurzaamheid, innovatieve ontwikkelingen en versterking van de economische structuur. De acceptatie van de aanmelding wordt verwacht in augustus 2023.

2.2 Voorwaarden toepassing Chw

Om van deze mogelijkheid gebruik te maken, dient er aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

- a. Er is geen specifieke verklaring van geen bedenking (hierna: vvgb) van de gemeenteraad nodig voor het project. Om dit te ondervangen wordt aan u verzocht om voor Kavel 7 expliciet in de categorieënlijst vvgb op te nemen (hier wordt onder 3 nader op in gegaan);
- b. Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig van een ander bestuursorgaan (bijvoorbeeld van de provincie in het kader van de Wet natuurbescherming);
- c. Er is geen MER of MER-beoordeling nodig voor het project. Er dient een vormvrije m.e.r. uitgevoerd te worden voor Kavel 7, waarin wordt onderzocht of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten. Indien uit de vormvrije m.e.r. blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen niet kunnen worden uitgesloten, dan moet er een MER of een MER-beoordeling worden uitgevoerd.
- d. Een goede motivering van het besluit blijft nodig. De vereisten van de onderbouwing voor het afwijken veranderen niet met het toepassen van de reguliere procedure (het blijft een projectafwijkingbesluit).

Voor Kavel 7 worden op het moment van schrijven (juli 2023) de tweede, derde en vierde voorwaarden onderzocht en onderbouwd. De huidige inschatting is dat deze geen belemmeringen zullen geven, waardoor niet aan (een van) deze voorwaarden kan worden voldaan. Mocht echter blijken dat aan (minimaal) één van de voorwaarden niet voldaan kan worden, dan zal de uitgebreide procedure doorlopen moeten worden.

2.3 Kavel 7 planning

De planning voor Kavel 7 is dat, met het toepassen van de reguliere procedure, de omgevingsvergunning in oktober/november in werking treedt. Vanaf november 2023 worden de grondwerkzaamheden uitgevoerd en de kavel bouwrijp wordt gemaakt. Vanaf januari 2024 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden, zodat de studentenhuysvesting in de zomer 2024 in gebruik kan worden genomen.

Indien de uitgebreide procedure wordt gevolgd, dan wordt ingeschat dat het minimaal januari 2024 is voordat er een omgevingsvergunning ligt op basis waarvan de werkzaamheden kunnen starten.

3. Aanpassing Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen

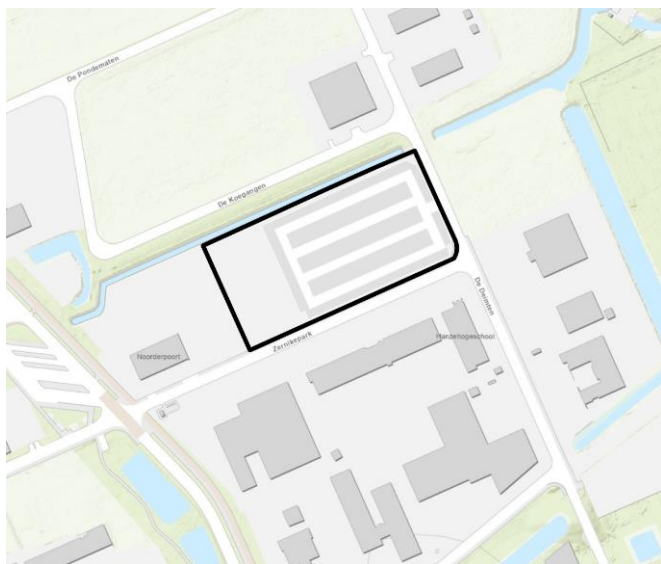
De actuele Categorieënlijst verklaringen van geen bedenkingen (Cvvgb) volstaat niet in dit specifieke geval, omdat de Cvvgb voorwaardelijk is door het 'piep-systeem'. Door dit systeem is het mogelijk dat: *"In voorkomende gevallen kan de raad altijd nog de bevoegdheid naar zich toetrekken om zich uit te spreken over een voorgenomen afwijking van de lijst"*. Met deze werkwijze wordt aan u, bij een voorgenomen besluit op een aanvraag omgevingsvergunning (waarbij

gebruik wordt gemaakt van de Cvvgb), minimaal uw impliciete instemming gevraagd. Dit gebeurt door de twee weken waarin ‘gepiept’ kan worden ongebruikt te laten. Mocht er in deze periode door u wel gereageerd worden, dan worden de stukken door u inhoudelijk behandeld en kunt u desgewenst de vvgb voor die aanvraag wel of niet verlenen. Dit leidt er echter toe dat, op deze wijze, niet aan de eerste voorwaarde kan worden voldaan.

Aan u wordt derhalve voorgesteld om de actuele Cvvgb aan te passen door het toevoegen van een extra categorie voor tijdelijke woongebouwen op Kavel 7: categorie ‘V. Tijdelijke woonbebouwing Zernike’ (bijlage 1). In de toevoeging van deze categorie zijn een aantal specifieke voorwaarden gesteld:

- Enkel het projectgebied voor Kavel 7 wordt aangewezen. Hiertoe is een bijlage (V.1) opgenomen bij de nieuwe categorie (figuur 1);
- Er dient sprake te zijn van studenthuisvesting;
- Er geldt een maximale bouwhoogte van 17 meter voor gebouwen en bouwwerken. Hier is aansluiting gezocht bij de maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan is toegestaan, waardoor aansluiting wordt gezocht bij de ruimtelijke structuur van de bebouwde omgeving;
- De vergunning wordt verleend tot uiterlijk 1 september 2034. De gebouwen en bouwwerken worden geplaatst voor 10 volledige studie jaren: studiejaar 2024 -2025 tot en met studiejaar 2033-2034;
- De mogelijkheid dat: *“In voorkomende gevallen kan de raad altijd nog de bevoegdheid naar zich toetrekken om zich uit te spreken over een voorgenomen afwijking van de lijst”* is (enkel) op categorie V. expliciet uitgesloten. Dit betekent dat het ‘piep-systeem’ niet geldt voor deze categorie.

De Cvvgb blijft, met uitzondering van het hierboven voorgestelde, verder ongewijzigd.



Figuur 1: projectgebied ‘Kavel 7’, Zernike

4. Invoering Omgevingswet

Bij de vorige drie onderdelen is uitgegaan van de huidige wet- en regelgeving, omdat voor het project het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning dit najaar is ingepland. Mocht het project vertraging oplopen en de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend op of na 1 januari 2024, dan moet de aanvraag omgevingsvergunning volgens de systematiek van de Omgevingswet (Ow) worden afgehandeld. De bovenstaande systematiek is dan niet meer van toepassing, omdat de wetten waarop dit voorstel gebaseerd zijn met de invoering van de Ow komen te vervallen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor de ontwikkeling op kavel 7 is, naast de regelmatige afstemming met de RUG en Hanzehogeschool, naar aanleiding van een brede uitnodiging in november 2022 met ondernemers gesproken. In maart 2023 is er afstemming geweest met de klankbordgroep van een aantal ondernemers. In het tweede kwartaal van dit jaar zijn er, op verzoek van een aantal ondernemers, nog 1-op-1 gesprekken met hen gevoerd. Op 12 juli is er een workshop samen met de ondernemers, bouwer (Plegt-Vos) en SSH om verdere input op te halen en te verwerken. In september wordt er een informatiemoment georganiseerd voor alle ondernemers vanuit de omgeving. Tevens wordt de bewoners op het Zernike complex deze zomer individueel op de hoogte gebracht over de ontwikkeling.

Financiële consequenties

N.v.t.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na instemming wordt de nieuwe lijst bekend gemaakt waarna zo spoedig mogelijk de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend en behandeld. Het verlenen en in werking treding van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woongebouwen is ingepland in de tweede helft van oktober. De start van de grondwerkzaamheden/bouwrijp maken is ingepland vanaf november.

Tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning kan, zoals standaard is bij het toepassen van de reguliere procedure, door belanghebbenden bezwaar (en vervolgens beroep en hoger beroep) worden ingediend.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.

**Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,
Koen Schuiling**

**secretaris,
Christien Bronda**

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.