

Onderwerp Ontwerp Omgevingsplanwijziging 4 gemeente Groningen
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	4	Ons kenmerk	233020-2025
Datum	1-10-2025	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Hierbij willen wij u informeren over het ‘Ontwerp Omgevingsplanwijziging 4 gemeente Groningen’.

Uw raad heeft op 19 januari 2022 een transitiestrategie vastgesteld voor het wijzigen van het omgevingsplan. Deze omgevingsplanwijziging is de vierde in een reeks van wijzigingen van het omgevingsplan en de tweede via een ‘bundel’. Een ‘bundel’ houdt in dat meerdere wijzigingen in het omgevingsplan in één besluit worden gecombineerd. Met de bundeling van de initiatieven wordt bereikt dat alle wijzigingen in het omgevingsplan integraal worden afgewogen en op elkaar worden afgestemd.

De vorige omgevingsplanwijziging die in procedure is gebracht, was Omgevingsplanwijziging 2. Omgevingsplanwijziging 3 mist dus nog. Die is inmiddels ingehaald door deze Omgevingsplanwijziging 4. Omgevingsplanwijziging 3 is geen bundel, daarin komt alleen de eerste deeluitwerking voor Stadshavens.

besluit	bundel	onderwerp	
Verzamelbesluit bestemmingsplannen 2023	bundel 1	divers	
Omgevingsplanwijziging 1	-	Stadshavens	in werking
Omgevingsplanwijziging 2	bundel 2	divers	vaststelling september
Omgevingsplanwijziging 3	-	deelplan Stadshavens	volgt nog
<i>Omgevingsplanwijziging 4</i>	<i>bundel 3</i>	<i>divers</i>	<i>ligt voor</i>

Volgvel 1

In deze ontwerpwijziging zijn vijf onderwerpen opgenomen. Verderop geven we per onderwerp kort de inhoud van de wijziging weer. Meer informatie is te vinden in de bijlagenbundel bij de stukken.

Soorten regels in de wijziging

We kunnen in het wijzigingsbesluit verschillende typen regels onderscheiden.

Hieronder een korte toelichting op enkele daarvan.

Voorrangsregels

Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn onder meer de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege). Vóór 2032 moet de gemeenteraad de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen omzetten naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het omzetten van deze planologische kaders doen we conform de transitiestrategie gebied voor gebied: de gebiedsgerichte uitrol. Dat is een zeer tijdrovend proces. In de tussentijd mogen we de regels in het tijdelijk deel niet meer aanpassen. Het is daarom niet goed mogelijk om in dit stadium de planologische kaders te wijzigen ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling. Vanwege de verwevenheid met de onderdelen van het tijdelijk deel die nog niet wijzigen, maar ook vanwege de afhankelijkheid van de verdere opbouw van het regelpakket tijdens de gebiedsgerichte uitrol. En vanwege de capaciteit.

Nieuwe ontwikkelingen moeten wel door kunnen gaan. Die maken we in deze periode in principe mogelijk met omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa's), in sommige gevallen in combinatie met een omgevingsprogramma. Dit is vastgesteld in de brief aan uw raad over het Omgevingswetinstrumentarium (kenmerk 141457-2024).

In sommige gevallen kan het planologisch regelen van een situatie echter niet wachten op de gebiedsgerichte uitrol en/of is het gebruik van een ander instrument, zoals weergegeven in de genoemde brief over het instrumentarium, niet mogelijk of wenselijk. Voor deze uitzonderingssituaties voegen we voorrangsregels toe aan het nieuwe deel van het omgevingsplan. Een voorrangsregel is een regel in het nieuwe deel die regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan overrulet. De regel in het tijdelijk deel blijft wel bestaan, maar wordt te zijner tijd verwijderd c.q. uitgefaseerd bij de gebiedsgerichte uitrol. We doen dit omdat we tot aan het moment dat we op een plek het tijdelijk deel buiten werking stellen, de regels in het tijdelijk deel niet meer kunnen aanpassen.

Technische wijzigingen

Deze wijzigingen zijn technisch van aard en beogen geen ander beleid. Het zijn voornamelijk correcties, aanvullingen en verbeteringen, maar ook het verder uitbouwen van de structuur van het omgevingsplan. We scharen ze onder technische wijziging omdat er geen feitelijke rechtsgevolgen aan verbonden zijn.

De onderwerpen

1. De Suikerzijde

De gemeente Groningen heeft de opgave om de komende decennia zo'n 20.000 nieuwe woningen te realiseren. De Suikerzijde is een van de prioritaire gebieden waar invulling wordt gegeven aan de opgaven uit de omgevingsvisie Levende Ruimte

(2021). In het Chw-bestemmingsplan 'De Suikerzijde, deelgebied Noord' (2021, Chw staat voor Crisis- en herstelwet) is de ruimtelijk-functionele structuur planologisch vastgelegd. Dit plan biedt in deelgebied Noord op dit moment ruimte voor de ontwikkeling van 750 woningen en 12.500 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid geschikt voor functiemenging. Dit was bedoeld als voorlopig maximum. In het Chw-bestemmingsplan is vastgelegd dat in een latere fase bij de verdere invulling van het deelgebied de diverse aantallen zullen worden opgehoogd via vervolgprocedures. Deze Omgevingsplanwijziging 4 maakt het planologisch mogelijk om het programma in deelgebied Noord van De Suikerzijde te vergroten van 750 woningen en 12.500 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen naar 2.500 woningen en 55.000 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Onderhavige wijziging van het omgevingsplan voorziet in een toename van 500 woningen ten opzichte van het totale programma van 2000 woningen dat voor deelgebied Noord in het MER (2020) is onderzocht. Het vastgestelde programma in de andere deelgebieden binnen De Suikerzijde wijzigt daarmee niet. Wanneer op termijn nagedacht wordt over de planuitwerking van andere deelgebieden, zal bekeken worden of de huidige structuurvisie De Suikerzijde moet worden geactualiseerd in een omgevingsprogramma voor De Suikerzijde.

Op dit moment is er nog flexibiliteit in de spreiding van het programma over de verschillende bouwvelden. Naarmate de invulling concreter wordt, neemt de flexibiliteit af. Bouwvelden waarvan vaststaat welk programma daar komt, worden op dat programma gemaximeerd. Zo ontstaat zekerheid over het beschikbare programma voor de volgende velden. Daarvoor wordt de beleidsregel 'Beleidsregel maximum invulling gebiedsontwikkelingen' opgesteld. Deelgebied noord wordt ingedeeld in bouwvelden. Wanneer met de ontwikkelende partijen de gewenste invulling van een bouwveld is afgesproken, leggen we in de beleidsregel per bouwveld het maximum aantal woningen en het maximum aantal m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen vast. Indien gewenst kan deze beleidsregel ook worden gebruikt voor andere (grote) gebiedsontwikkelingen om, bijvoorbeeld, het aantal woningen per bouwveld te maximaliseren. De beleidsregel hoeft niet ter inzage te worden gelegd. De vaststelling zal plaatsvinden door het college, tijdens de vaststellingsfase van omgevingsplanwijziging 4. Daarna zal de beleidsregel regelmatig worden gewijzigd naarmate de invulling van het gebied vordert.

Tevens worden in het kader van omgevingsveiligheid zones opgenomen rond twee risicobronnen, waarbinnen zeer kwetsbare gebouwen worden uitgesloten.

Ook moet het 'gezamenlijk geluid' in het omgevingsplan worden vastgelegd. Hiervoor is het nodig om het reeds onherroepelijke hogere-waardebesluit dat voor deelgebied Noord is vastgesteld uiteindelijk in te trekken. De in het omgevingsplan vastgelegde waarden voor het 'gezamenlijk geluid' vervangen namelijk de vastgestelde 'hogere waarden'. Omdat het hogere-waardebesluit op grond van overgangsrecht van rechtswege onderdeel is geworden van het omgevingsplan, is de intrekking van dit besluit onderdeel van het wijzigingsbesluit.

Via een voorrangregel wordt het toegestane programma gewijzigd en worden functies uitgesloten. Er zijn verschillende onderzoeken verricht om te beoordelen of de

wijziging van het omgevingsplan op deze aspecten voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, voormalige goede ruimtelijke ordening). Daarnaast is er een oplegnotitie MER opgesteld, waarbij is gebleken dat de wijziging valt binnen de reikwijdte van het MER dat eerder voor de structuurvisie is uitgevoerd.

Tot slot is participatie een belangrijk aspect voor deze omgevingsplanwijziging. De plannen voor De Suikerzijde zijn de afgelopen jaren in meerdere rondes tot stand gekomen. Bij iedere ronde zijn steeds bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden, belangenorganisaties, omliggende bedrijven en andere geïnteresseerden. Ook via nieuwsbrieven worden belangstellenden op de hoogte gehouden. Bij de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan wordt deze doorlopende participatiewijze voortgezet.

2. Begrip huishouden

De afgelopen jaren is het aantal inwoners binnen de gemeente Groningen gestegen. Dit komt voornamelijk door de instroom van (internationale) studenten. Om de leefbaarheid en de balans in de wijken te behouden, zijn er strikte regels voor woninggebruik vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2025 en in het omgevingsplan (zowel in het definitieve als het tijdelijke deel). De regels zijn erop gericht om de druk op de woningmarkt te verlichten en overlastsituaties te voorkomen. Door het samenwonen van mensen zonder onderlinge verbondenheid (woningdelers) in één woning te faciliteren kunnen woningen efficiënter worden gebruikt. Voor dat 'woningdelen' is de huidige definitie van het begrip huishouden in het tijdelijk deel van het omgevingsplan wat te strak gedefinieerd. Onder het huidige begrip mag een woning namelijk niet bewoond worden door twee volwassenen die geen onderlinge verbondenheid hebben en niet streven om voor onbepaalde tijd samen de woning te gebruiken. Om te faciliteren dat ook woningdelers een woning mogen gebruiken, passen we de huidige definities van het begrip huishouden aan. Bij het bewonen van een woning door meer dan twee personen (met of zonder kinderen) zal echter geen sprake meer zijn van een 'huishouden'. Wanneer een groep van drie of meer personen gezamenlijk een woning willen gebruiken, kunnen zij daarvoor nog wel een omgevingsvergunning Bopa aanvragen, die dan zal worden beoordeeld.

In het nieuwe deel van het omgevingsplan worden twee nieuwe begrippen toegevoegd: *huishouden* en *gemeenschappelijke huishouding*. Het begrip '*gemeenschappelijke huishouding*' wordt toegevoegd, omdat deze twee woorden voorkomen in de definitie van het begrip '*huishouden*' en we duidelijkheid willen verschaffen over wat wordt verstaan onder '*gemeenschappelijke huishouding*'. In '*Bijlage 1 Begrippenlijst*' van het nieuwe deel van het omgevingsplan wordt het begrip '*huishouden*' aangepast en het begrip '*gemeenschappelijke huishouding*' toegevoegd. Daarnaast worden er een paar regels toegevoegd aan het nieuwe deel van het omgevingsplan met het voorschrift dat beide begrippen ook gelden voor het tijdelijk deel van het omgevingsplan, de daarin opgenomen bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Ook worden overgangsregels toegevoegd.

De Stichting Advisering Onroerende Zaken (hierna: SAOZ) heeft advies gegeven over de financiële gevolgen van de wijziging van de definitie van het begrip huishouden. Aan de ene kant wordt de definitie 'ruimer', omdat woningdelers ook als huishouden worden aangemerkt en aan de andere kant wordt de definitie 'strakker' omdat een

groep mensen van drie of meer personen niet meer als een huishouden worden aangemerkt. Naar het oordeel van de adviseur is de tegemoetkoming in de schade (vermogensschade) te waarderen op 'nihil'. Voor de waarde van een woning maakt het niet uit wie de woning gebruikt.

3. Gebruikswijziging percelen nr. 3450 en nr. 3451 Bedrijventerrein Eemspoort (Kieler Bocht)

Op het bedrijventerrein Eemspoort liggen aan de Kieler Bocht twee onbebouwde percelen (nr. 3450 en 3451). Deze percelen zijn door de gemeente Groningen in erfpacht uitgegeven aan de erfpachter Abiant Holding B.V. (hierna: Abiant). Momenteel is de gemeente daarmee 'bloot-eigenaar' van de percelen. Abiant wil de erfpachtovereenkomst opzeggen. Na opzegging van de erfpachtovereenkomst heeft de gemeente weer het 'volle eigendom' van deze percelen en kunnen beide percelen met een kavelpaspoort als bedrijfskavels op de markt worden gebracht. De voorgenomen verkoop is de aanleiding geweest om te kijken onder welke eventuele voorwaarden de bedrijfskavels in de markt kunnen worden gezet. Dat leidt op drie punten tot een wijziging van het omgevingsplan met een voorrangsregel.

- Ten eerste komt er een minimale bouwhoogte van 11 meter (de maximumhoogte blijft 15 meter). Op deze manier wordt invulling gegeven aan het streefbeeld in het beleidsstuk 'Strategie werklocaties'. Er wordt hiervoor een beoordelingsregel aan het omgevingsplan toegevoegd.
- Ten tweede wordt de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten (alleen) voor deze twee percelen aangepast, omdat we niet alle toegestane bedrijfsactiviteiten meer passend vinden voor deze locatie, gelet op het streefbeeld uit het beleidsstuk 'Strategie werklocaties'. Er wordt hiervoor een specifieke regel aan het omgevingsplan toegevoegd waarin wordt bepaald dat alleen de activiteiten zijn toegestaan die voorkomen op de lijst met bedrijfsactiviteiten voor deze locatie. Deze lijst wordt als bijlage onderdeel van het omgevingsplan.
- Ten derde wordt de regelgeving voor kantoorruimten op deze locatie aangepast. Aanvullende (zelfstandige) kantoorfuncties worden passend geacht op deze plek. Na de wijziging mogen de percelen ook ingevuld worden door (meerdere) zelfstandige kantoorruimten niet ten dienste van een op het perceel gevestigd bedrijf, met een maximale oppervlakte van 500 m² per zelfstandige kantoorruimte. Dit is een verruiming ten opzichte van de huidige mogelijkheden en wordt vastgelegd als een algemene omgevingsnorm op de kaart.

4. Bodem

De aanleiding voor deze wijziging is een evaluatie van de omgevingsplanregels in afdeling 11.7 Milieubelastende activiteiten - bodemkwaliteit. Daarin zijn in de vorige bundel diverse regels over bodem uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan opgenomen in het definitieve deel van het omgevingsplan. Op sommige punten zien we dat die regels de verhouding tot de landelijke regelgeving niet duidelijk verwoorden. Daarom komt dit onderwerp terug in deze bundel. We laten de tekst uit het omgevingsplan meer overeenkomen met de landelijke en wettelijke standaardformulering. Inhoudelijk veranderen de regels echter niet. Naast de tekstuele aanpassing worden de werkingsgebieden van de regels bijgewerkt naar de meest actuele inzichten. Deze wijziging zal geen nadelige gevolgen hebben voor de belangen van burgers, inwoners of bedrijven. De wijziging van de bodemregels is van technische aard.

De volgende elementen zullen onder andere worden gewijzigd:

- codes voor gebiedstypen worden vervangen door betekenisvollere namen;
- de tabel met waarden zal worden verwijderd en vervangen door kleine, overzichtelijkere tabellen die alleen aangeven waar de gemeente Groningen afwijkt van de landelijke standaard;
- de regelindeling en formuleren zullen begrijpelijker worden weergegeven.

5. Diverse correcties, verbeteringen en aanvullingen

Het gaat hier om tekstuele veranderingen zonder inhoudelijke wijzigingen in de regels.

De wijzigingen zijn van technische aard. Bijvoorbeeld:

- corrigeren spelfouten, fouten in zinsconstructies etc.;
- tekstuele verbeteringen ter bevordering van de leesbaarheid;
- corrigeren van nummeringen, leestekens etc.;
- corrigeren c.q. actualiseren van verwijzingen;
- actualiseren van plangegevens in de toelichting;
- het optimaliseren van de annotaties: de achtergrondinformatie voor het functioneren van het DSO.

Bij deze en volgende omgevingsplanwijzigingen wordt de structuur van het omgevingsplan steeds verder aangevuld en ingevuld, met onder meer nieuwe reserveringen voor toekomstige onderdelen.

Digitaal ontwerp

Het ontwerp is een digitaal stuk. Het moet aan de landelijke systemen worden aangeleverd in een bestandenset met een vast digitaal format, zodat het geautomatiseerd kan worden verwerkt voor het Gemeentebled en het DSO.

Wij zijn op dit moment nog niet in de gelegenheid om u het digitale stuk te tonen. In de toekomst kunnen wij u met een viewer inzicht geven in de vast te stellen digitale stukken, maar op dit moment kan dat nog niet. We hebben daarom bijgevoegd een pdf met de gewijzigde regels in ontwerpbesluit en een pdf met de bijbehorende werkingsgebieden.

In Regels op de Kaart worden in ontwerpwijzigingsbesluiten markeringen geplaatst bij regeldelen die gewijzigd zijn ten opzichte van de het geldende omgevingsplan. Dat geldende omgevingsplan is de versie zoals die is ontstaan na de eerste Omgevingsplanwijziging (met o.m. Stadshavens). Er is echter nog een wijziging onderweg, Omgevingsplanwijziging 2. De bedoeling is dat die eind september wordt vastgesteld, daarna wordt bekendgemaakt, en op zijn vroegst half november in werking treedt. Dit ontwerp van Omgevingsplanwijziging 4 zal echter voor die tijd bekend worden gemaakt. Dat betekent dat het ontwerp van Omgevingsplanwijziging 4 op het DSO nog niet kan aansluiten op Omgevingsplanwijziging 2. Er zal dus geen integraal beeld getoond worden van het samenstel van de geldende regeling, Omgevingsplanwijziging 2 én Omgevingsplanwijziging 4. We zullen hier in de stukken en in de bekendmaking zo goed mogelijk op wijzen en ook bovengenoemde PDF's beschikbaar stellen.

Hoe gaat het nu verder?

De hiervoor genoemde onderwerpen maken onderdeel uit van het ontwerp van ‘Omgevingsplanwijziging 4 gemeente Groningen’. Het ontwerp zal zes weken ter inzage leggen. In die periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Het ontwerp van de omgevingsplanwijziging zal te vinden zijn op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ en in het Gemeenteblad, dat te raadplegen is via zoek.officielebekendmakingen.nl. We hopen de inzagetermijn te kunnen starten in de eerste helft van oktober, afhankelijk van wanneer het lukt om het ontwerp te uploaden.

Het streven is om de vaststelling van ‘Omgevingsplanwijziging 4’ in maart 2026 aan uw raad voor te leggen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Roelien Kamminga

secretaris,
Sander Gerritsen

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.