

Onderwerp Voorbereidingsbesluit Stadhouderslaan 1
Steller/telnr. B. van de Vorstenbosch / 7274 Bijlagen 2

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	v.d. Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. dat een herziening van het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt wordt voorbereid voor het gebied, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit horende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB035StadhoudersI1-vg01 met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie van april 2019 (voorbereidingsbesluit Stadhouderslaan 1);
- II. dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van kennisgeving van de terinzagelegging;
- III. gelet op artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet de opgelegde geheimhouding tot na de bekendmaking te bekrachtigen.
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, planschaderisicoanalyse Pythagorascomplex, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan de raad voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor het terrein ter plaatse van Stadhouderslaan 1. Dit terrein grenst aan de achtertuinen van het zgn. Pythagorascomplex. Hier bevindt zich een grotendeels gerealiseerd bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning door de rechtbank is vernietigd, dit naar aanleiding van bezwaren van omwonenden. Deze uitspraak is bevestigd door een uitspraak van de Raad van State. Inmiddels is voor grote delen van de stad de bebouwingsmogelijkheid verder beperkt met het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen. Na uitspraak van de Raad van State is eerst geprobeerd via overleg en bemiddeling tot een gedragen alternatief plan te komen. Omdat de mogelijkheden op dit perceel niet in overeenstemming zijn met ons huidige beleid stellen wij de raad voor te komen tot een aangepast planologisch regime. Als eerste stap stellen wij voor aan de raad een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee kan een omgevingsvergunning worden aangehouden totdat een nieuwe bestemmingsregeling in werking treedt.

B&W-besluit d.d.: 25 juni 2019

Aanleiding en doel

Aanleiding is de situatie die is ontstaan nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van 14 appartementen op 25 juli 2018 is vernietigd door de Raad van State (uitspraak 201709442/1/A1). De rechtbank en Raad van State concludeerden dat er te weinig afstand werd gehouden tussen de nieuwe bebouwing en de aangrenzende percelen. Daarvoor had de gemeente een vrijstelling moeten verlenen. De bouw was evenwel al in een vergevorderd stadium: de ontwikkelaar is op eigen risico gaan bouwen terwijl de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk was. Enkele omwonenden hebben na de uitspraak van de Raad van State om handhaving (sloop) gevraagd. Na de uitspraak zijn wij in overleg getreden met ontwikkelaar en omwonenden om te zoeken naar een gedragen alternatief plan. Na meerdere overleggen bleek het ons niet te lukken tot een dergelijk gedragen plan te komen. Daarop is na discussie in uw raad door ons als ultieme poging een bemiddelingstraject gestart, waar de gemeente als één van de partijen aan deelnam. Lopende de bovengenoemde overleggen en het bemiddelingstraject is in overleg met betrokkenen **de handhaving 'on hold' gezet**. We hebben de conclusie getrokken dat uit dit traject geen gedragen oplossing is voortgekomen en hebben de bemiddelaar daarvan op de hoogte gesteld. De hoogte van de financiële bijdrage die als onderdeel van de oplossing door de ontwikkelaar van de gemeente werd gevraagd is in onze ogen niet verdedigbaar en uitlegbaar.

Er ontstaat nu een mogelijkheid om het geldende planologische regime beter in overeenstemming te brengen met het huidige beleid, zoals dat o.a. is uitgewerkt in het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen. Daarin zijn de bebouwingmogelijkheden in de vorm van optoppingen of bijvoorbeeld achter- en binnenterreinen ten gunste van de leefbaarheid teruggedrongen. Om een dergelijke planologische regeling ook voor het terrein achter het Pythagorascomplex in te stellen vragen wij uw raad nu eerst een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied in bijgevoegde verbeelding.

Kader

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening
Woonvisie Wonen in Stad, 2015
Bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt
Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen

Argumenten en afwegingen

Het project op het adres Stadhouderslaan 1 is de afgelopen jaren meerdere keren ter discussie gebracht door uw raad. Daarbij zijn wij altijd van mening geweest dat wij niet anders konden dan medewerking verlenen aan het bouwplan omdat het plan dat er lag passend zou zijn binnen het geldende bestemmingsplan. De vragen vanuit uw raad waren o.a. gericht op het verkleinen van de impact van het project op de omwonenden in het Pythagorascomplex. In uw vergadering van 27 februari van dit jaar heeft u unaniem een motie aangenomen waarin u ons oproept tot het uiterste in te spannen om een oplossing te vinden waar bewoners en ontwikkelaar mee akkoord kunnen gaan. Sinds die tijd loopt een bemiddelingstraject onder leiding van een onafhankelijk bemiddelaar om te komen tot een gedragen bouwplan.

Omwonenden van het perceel Stadhouderslaan 1 zien het liefst dat wij alle bebouwing op dit perceel verbieden of kiezen voor een andere invulling (bijvoorbeeld opnieuw inrichten met garageboxen zoals voorheen en ook nog steeds mogelijk volgens het bestemmingsplan). Zij hebben dit o.a. aangegeven in hun zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2.

Nu het bemiddelingstraject niet is geslaagd en beëindigd kunnen wij, in het licht van het huidige beleid, eigenstandig een afweging maken ten aanzien van de mogelijkheden die het huidige planologisch kader biedt (en daarmee de rechten van de eigenaar/ontwikkelaar) versus de bezwaren die er leven vanuit de omgeving.

Gewijzigd beleid

Uw raad heeft in april 2017 het bestemmingsplan herziening bestemmingsregels Wonen (HBW1) vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een aangescherpt afwegingskader dat tot doel heeft te voorkomen

dat het evenwicht in een aantal woonwijken zoekraakt, vooral in de populaire wijken voor jongeren en studenten. Streven is een gevarieerd woningaanbod in iedere wijk. De huidige ruimte om veelal jongerenhuisvesting te kunnen realiseren is met dat bestemmingsplan beperkt. Vanuit de samenleving is er bij uw raad op aangedrongen die ruimte in te perken. O.a. ongewenste uitbreidingen in de bestaande woningvoorraad op bijvoorbeeld binnenterreinen, in achtertuinen of door optoppingen kunnen we nu met dit plan tegengaan. In de Woonvisie zijn deze maatregelen voorafgaand als beleidsvoornemen geformuleerd: we willen zorgen voor een woningaanbod in de stad dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken.

Omdat voor Stadhouderslaan 1 ten tijde van vaststelling van HWB1 reeds sprake was van een bestaand bouwrecht is voor dit perceel destijds geen verdere beperking van de bouwmogelijkheden opgelegd. Wel geldt inmiddels bij een nieuw aanvraag omgevingsvergunning dat een woning minimaal 50m² groot dient te zijn.

In die zin was het door de Raad van State vernietigde bouwplan niet in lijn met het beleid dat nu gevoerd wordt, maar destijds konden we dat nog niet van toepassing verklaren.

Ontwikkelruimte Stadhouderslaan 1

Aan de andere kant is het zo dat er nu bouwmogelijkheden zijn, op basis van het vigerende bestemmingsplan, voor de eigenaar van het perceel. Er kan een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend waarbij voldaan moet worden aan de minimale eis van 50m² per woning en de geldende parkeernormen. Inhoudelijk kan het gaan om een plan met een vergelijkbare omvang/volume als het vernietigde bouwplan. De effecten op de omgeving zijn dan niet wezenlijk anders. Beperken van de bouwmogelijkheden betekent dat er sprake is van planschade voor de eigenaar van het perceel.

Voorstel

Voordat er sprake was van plannen voor woningbouw stonden op dit terrein garageboxen in één laag en een bedrijfsgebouw.

Door een beperkter volume toe te staan zal het effect om de omringende (woon)omgeving afnemen. Ons idee is om bouwmogelijkheden toe te staan welke beter aansluiten op het huidige beleid.

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit kunnen wij een aanvraag omgevingsvergunning aanhouden totdat een aangepaste bestemmingsplanregeling in werking is getreden. Die aangepaste regeling kan bijvoorbeeld worden opgenomen in het binnenkort door uw raad vast te stellen bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 danwel er wordt een apart ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Op dat moment legt uw raad nieuwe ruimtelijke uitgangspunten vast.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Zie hierboven.

Financiële consequenties

Aan het voorbereidingsbesluit als zodanig zijn **geen financiële risico's verbonden**. Een voorbereidingsbesluit levert ook geen planschaderisico op. Een voorbereidingsbesluit is volgens de Wet ruimtelijke ordening namelijk geen schadeoorzaak, dus kan op grond van het voorbereidingsbesluit geen verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend.

Een besluit om een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te houden op grond van een voorbereidingsbesluit kan wél een reden zijn voor een planschadeverzoek. Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en wij besluiten de aanhoudingsplicht niet te doorbreken.

Een nieuwe bestemmingsregeling waarbij bijvoorbeeld nog in één laag gebouwd mag worden zal leiden tot een planschadeclaim van de ontwikkelaar. De hoogte van zo'n planschadevergoeding hebben wij laten berekenen door een bureau. De vergelijking is gemaakt tussen wat er op grond van bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt (incl. de wijzigingen uit bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen) kan worden gebouwd en wat als we het aantal bouwlagen reduceren van 2 naar 1 (zie geheime bijlage).

Mogelijk zal de eigenaar/ontwikkelaar ook kosten gecompenseerd willen zien voor geleden schade als gevolg van de gevoerde planologische procedure. Daartegenover staat dat wij van mening zijn dat eigenaar/ontwikkelaar voor eigen rekening en risico is gestart met de bouw terwijl er nog een juridische procedure liep.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

De inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zal plaatsvinden op de dag van bekendmaking van de terinzagelegging van voorliggend besluit. Tegen het voorbereidingsbesluit kan volgens artikel 8:5., lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen beroep worden ingesteld (het voorbereidingsbesluit staat op de negatieve lijst van de Awb). Het is mogelijk dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voordat voorliggend besluit in werking treedt. In dat geval dient een dergelijke aanvraag getoetst te worden aan het huidige bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt biedt.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.