

RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2691400

Registratienummer : GR 11. 2420862

Ingekomen op : 19 AUG 2011

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275

Groningen, 19 AUG 2011

Aan de raad,

Inleiding.

Het bestemmingsplan is opgesteld voor een tweetal percelen aan het Damsterdiep met als doel de juridisch-planologische basis te bieden voor de huisvesting van jongeren. Sinds 2005 staan op beide percelen woonstudio's. Hiervoor is destijds een tijdelijke bouwvergunning, voor de duur van vijf jaar, afgegeven. Met de vrijstelling als bedoeld in artikel 17 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was dit mogelijk. Omdat deze vrijstelling niet kan worden verlengd en de behoefte aan jongerenhuisvesting onverminderd hoog is, is het gewenst deze locaties voorlopig te behouden voor jongerenhuisvesting. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bestemming van beide percelen wordt gewijzigd naar wonen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door de raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling door de raad hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd van 11 februari tot en met 24 maart 2011. U bent hiervan per brief (RO 11.2502232) op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de ingekomen zienswijze aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- grondexploitatie.

Bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 10 februari 2011. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

De ingekomen zienswijze is inhoudelijk beoordeeld. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Voor dit bestemmingsplan hebben wij een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door een bewoner aan het Damsterdiep. De ingediende zienswijze is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. De zienswijze is vóór 25 maart 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend. De ingediende zienswijze is als **bijlage** bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Gesteld wordt dat het tekort aan studentenhuisvesting niet wordt opgelost door nu met de Nota Jongerenhuisvesting te komen. Een groot deel van de containers wordt nu al verhuurd aan jongeren.

Reactie: De constatering is correct. Waar enige jaren geleden gesproken werd over studentenhuisvesting is in 2008 in het kader van het Akkoord van Groningen met de akkoordpartners en de corporaties afgesproken om niet langer te praten over studentenhuisvesting maar over jongerenhuisvesting. Reden hiervoor is geweest dat het beleid ook altijd al van toepassing was op niet-studerende jongeren. Jongeren, wel of niet studerend, hebben vaak dezelfde woonwensen en vallen in dezelfde doelgroep als het om wonen gaat.

Ten behoeve van de Nota Jongerenhuisvesting is grondig onderzocht wat de behoefte aan woonruimte is. Voor de langere termijn, tot het jaar 2014 is deze behoefte zo'n 4500 nieuwe wooneenheden. Voordat de nieuw- en of verbouw van dit aantal is gerealiseerd, zijn de tijdelijke eenheden onmisbaar om het tekort aan huisvesting voor de doelgroep jongeren te faciliteren. De twee locaties aan het Damsterdiep lenen zich hier uitstekend voor. Ongebruikte delen van het bedrijventerrein krijgen, in afwachting van de herontwikkeling van de Eemskanaalzone, een tijdelijke functie die passend is in de omgeving.

De indiener van de zienswijze stelt dat uit het feit dat er niet geklaagd wordt niet kan worden afgeleid dat er geen overlast is. Er is bovendien wel degelijk geklaagd over uit het raam gegooide spullen. De Milieudienst moet regelmatig rotzooi ophalen dat naast de afvalcontainers wordt gedumpt.

Reactie: In de gemeentelijke reactie op de in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan ingediende inspraakbrief is aangegeven dat uit gesprekken tijdens de inloopmiddag naar voren is gekomen dat er geen sprake is van overlast. Wel zijn bij het Meldpunt Overlast van de gemeente enkele meldingen van overlast binnen gekomen. Deze meldingen hadden betrekking op zwerfvuil, geluidsoverlast en vandalisme. De meldingen zijn overigens afkomstig van de bewoners van de studio's. De meldingen zijn afgehandeld en/of opgelost op de wijze zoals dit in de hele gemeente wordt gedaan. Door op deze wijze te werken wordt ons inziens op elke melding van overlast adequaat gereageerd. Dat er maar weinig meldingen van overlast geweest zijn wil uiteraard niet zeggen dat er niet meer mensen zijn die overlast ervaren.

De indiener van de zienswijze stelt door de tijdelijke bebouwing gedupeerd te zijn als bewoner van een woning tegenover de studentencontainers. Vijf jaar geleden is hier ook al bezwaar tegen gemaakt. Een nieuwe bestemming is definitief en vereist een visie voor de toekomstige bestemming en zicht op definitieve invulling. Deze is in de reactie op de inspraak niet terug te vinden. Verder wordt nog gewezen op de bezwaren van vijf jaar geleden en wordt gehoopt op een fatsoenlijk plan voor de hele zone, zoals toen is voorgespiegeld. Het rustige bedrijventerrein van weleer levert nu verlies van uitzicht en privacy.

Reactie: De indiener van de zienswijze stelt gedupeerd te zijn door de verlenging van de tijdelijke wooneenheden. In planologische zin is dit echter niet het geval. De bestemming ter plaatse van de woonstudio's verandert van industrieterrein naar wonen. In planologisch en milieutechnische zin is dit geen verslechtering, zeker gezien het feit dat er ter plaatse bedrijfsgebouwen met een hoogte van 15 meter opgericht zouden mogen worden. Bedrijven verhouden zich over het algemeen minder goed met de woonfunctie dan verschillende woonvormen, zoals dat ook elders in de stad voorkomt. In dit kader is het belangrijk nog eens te benadrukken dat het om een tijdelijke invulling gaat, die planologisch op dit moment niet anders te regelen is dan met een bestemmingswijziging. Zoals ook al in het kader van de inspraak is aangegeven achten wij deze werkwijze verantwoord. De uitwerking van de Visie Eemskanaalzone zal immers niet op korte termijn aan de orde zijn, vanwege de stagnerende economie. In het huidige bedrijventerrein wordt evenmin geïnvesteerd, waardoor de ongebruikte plekken ook niet op korte termijn zullen worden ingevuld. Twee van deze ongebruikte plekken worden nu op efficiënte wijze gebruikt door de tijdelijke woonstudio's. Als tot herinrichting van de Eemskanaalzone wordt overgegaan zullen ook de beide locaties opnieuw in de afwegingen worden betrokken. Dit is ook de reden dat de woonstudio's in het bestemmingsplan een strak bouwvlak hebben gekregen. Andere bouwvormen zijn hier moeilijk in te passen, waarmee tot

uitdrukking komt dat de bestemming ten tijde van andere initiatieven moet worden gewijzigd. De woonstudio's zullen dan moeten wijken. Met Nijestee is overeengekomen dat woonstudio's vooralsnog 5 jaar worden verlengd. Na afloop van deze 5 jaar bestaat de mogelijkheid tot verlenging per jaar. Te zijner tijd zal worden bekeken of dit gewenst is. Mocht de zone eerder tot ontwikkeling komen dan draagt Nijestee zorg voor eerdere beëindiging van de huurovereenkomsten met de bewoners en het opruimen van de studio's binnen een half jaar.

Ons inziens worden de belangen van omwonenden niet geschaad met dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van de Eenskanaalzone zal, ook zonder een verlenging van de aanwezigheid van de woonstudio's, op zich laten wachten tot economisch betere tijden aanbreken.

*Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de
zienswijze niet over te nemen.*

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als er sprake is van een antieure overeenkomst over kostenverhaal. Dit laatste is het geval bij dit bestemmingsplan voor de woonstudio's. Het is daarom niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijzen van de bewoner aan het Damsterdiep niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP493Dmstd269en275-vg.gml, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys