

Raadsvoorstel



Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11

Steller/telnr. Jeroen Heijnen/ 5252 Bijlagen 4

Registratienummer 417915-2022

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Nijenhuis

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de op het plan ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig het Zienswijzenverslag “Brandenburgerstraat 7-11”;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan “Brandenburgerstraat 7-11”, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP657Brandenb7tm11-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie Groningen van 30 juli 2022, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt uw raad voor om het bestemmingsplan 'Brandenburgerstraat 7-11' vast te stellen. Met dit bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden voor woningbouw op het binnenterrein achter Brandenburgerstraat 7-11 wegbestemd en het huidige gebruik juridisch-planologisch vastgelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden op twee punten tot planaanpassing. Het plan kan daarmee nu ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Directe aanleiding voor het bestemmingsplan is een brief van omwonenden aan uw raad over de ontwikkelingen op het binnenterrein achter de Brandenburgerstraat 7-11. Op het terrein bevindt zich momenteel een overdekte autostalling. Het is gebleken dat per abuis in het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (vastgesteld 19 april 2017) geen beperkende voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van het realiseren van zelfstandige woningen op het terrein. Daardoor was woningbouw met zelfstandige woningen op deze locatie niet uitgesloten. Om dit te herstellen heeft uw raad kenbaar gemaakt om voor dit binnenterrein een nieuw bestemmingsplan vast te willen stellen. Om ongewenste ontwikkelingen tijdens het opstellen van het bestemmingsplan tegen te gaan heeft uw raad tevens op 7 juli 2021 een voorbereidingsbesluit genomen.



Figuur 1: ligging plangebied (rood omlijnd)

Dit bestemmingsplan regelt dat de woonbestemming niet langer op het terrein rust. In plaats daarvan zal het terrein een bedrijfsbestemming krijgen, meer specifiek bestemd voor autostallingen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande situatie en deze juridisch-planologisch vastgelegd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidslijn die sinds 2015 is ingezet om bebouwingsmogelijkheden op binnenterreinen te beperken.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden op twee punten tot plaanpassing en het bestemmingsplan kan nu ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Door het vaststellen van het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de zienswijzetermijn wordt de aanhoudingsplicht voor vergunningaanvragen niet doorbroken.

Kader

Artikel 3.1 Wro (vaststelling bestemmingsplan)

Woonvisie 2015 Wonen in Stad.

Facetbestemmingsplannen 'Herziening Bestemmingsregels Wonen' en 'Herziening Bestemmingsregels Wonen 2'.

Woonvisie 2020 Een thuis voor iedereen.

Omgevingsvisie Levende Ruimte.

Argumenten en afwegingen

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidslijn die sinds 2015 is ingezet om bebouwingsmogelijkheden op binnenterreinen te beperken (Woonvisie 2015, Herziening Bestemmingsregels Wonen, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, Woonvisie 2020 en Omgevingsvisie 'Levende Ruimte').

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De omwonenden hebben uw raad aangeschreven over de ongewenste bouwmogelijkheden op het binnenterrein. Daarop heeft uw raad het voornemen tot wijziging van de bestemming voor dit perceel kenbaar gemaakt door het nemen van een voorbereidingsbesluit.

In het vierde kwartaal van 2021 heeft overleg plaatsgevonden tussen de eigenaren, omwonenden en gemeente over een bouwplan. Dit heeft niet geleid tot een bouwplan dat voor alle partijen aanvaardbaar was. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is tevens tussentijds afgestemd met een omwonende die voor de buurt optrad als aanspreekpunt. Gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een informerende brief gezonden aan de eigenaren van het terrein en omwonenden, zodat zij ook via deze wijze op de hoogte zijn gesteld van de terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

In totaal zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn afkomstig van de omwonenden van het binnenterrein en een van de eigenaren van het perceel. De zienswijzen zijn beantwoord in het Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11. De zienswijze van een van de eigenaren bevat een viertal vragen en geeft daarmee geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De zienswijze van omwonenden geeft aanleiding tot aanpassingen van het plan op de volgende punten:

- Wijziging van artikel 4.1 sub a van de regels. In plaats van ‘autostallingen’ wordt de bestemmingsomschrijving gewijzigd naar ‘een overdekte autostalling’ omdat dit beter aansluit bij de huidige feitelijke situatie.
- Tekstuele wijziging in paragraaf 3.1 van de plantoelichting in verband met een kennelijke verschrijving.

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan 4 overlegpartners (provincie Groningen, waterschap Hunze en Aa's, Veiligheidsregio Groningen en Omgevingsdienst Groningen). Vanuit de overlegpartners zijn geen opmerkingen gemaakt.

Financiële consequenties

In dit bestemmingplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen waarvoor een exploitatieplan nodig is. Er hoeft ook geen kostenverhaal plaats te vinden. De opdracht voor het opstellen van dit bestemmingsplan komt vanuit de gemeente. Er is mogelijk sprake van planschade. De eventuele kosten komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Na vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het zes weken ter inzage worden gelegd. Er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Lange Termijn Agenda

Niet op LTA