

Raadsvoorstel



Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Oosterweg 83, Groningen'

Steller/telnr. Jeroen Bos/ 0621123984 Bijlagen 2 Directeur Alfred Kazemier Fatale datum 20-12-2023

Registratienummer 298935-2023

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 overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterweg 83 Groningen digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP676Oosterweg83-vg01 en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie van 19 april 2023 ongewijzigd vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Wij leggen een bestemmingsplan vast op het perceel Oosterweg 83 om de volgende redenen:

1. we willen de bouwmogelijkheden op dit krappe binnenterrein beperken;
2. we willen de huidige bouwmogelijkheden bestendigen;
3. en daarmee duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan de eigenaar en de omwonenden

Het huidige planologische regime van het perceel wordt bepaald door een verleende omgevingsvergunning en een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (24 december 2013).

Na een roerige periode met bouwplannen van de vorige eigenaar heeft de nieuwe eigenaar een nieuwe bouwvergunning aangevraagd en deze ook gekregen. Deze vergunning is onherroepelijk.

Het bestemmingsplan wijkt niet af de verleende vergunning en legt met het bouwvlak en de regels de huidige bouwhoogte en -locatie vast. Het maakt geen aanvullende bebouwing en gebruik mogelijk.

Op het ontwerp zijn geen zienwijzen ontvangen. Er wordt voorgesteld om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Aanleiding

Planologisch regime

Het huidige planologische regime van het perceel wordt bepaald door een verleende omgevingsvergunning en een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (24 december 2013).

De uitspraak ging over de forse bouwplannen van de vorige eigenaar, die de omwonenden te groot vonden. De gemeente probeerde met een bestemmingsplan een compromis te vinden. Dat plan beperkte de bouwmogelijkheden enigszins. Helaas vonden de omwonenden het nog te veel, en de oud eigenaar diende een zienswijze in omdat hij ontevreden was met de beperkingen in het bestemmingsplan, die zijn bouwplan niet financieel uitvoerbaar zouden maken.

Voorgeschiedenis

In het verleden is om de bouwmogelijkheden nogal wat te doen geweest. De voormalige eigenaar van het perceel had met het bestemmingplan “Herziening Bestemmingsregels Wonen 2” redelijk ruime bouwmogelijkheden. Buurtbewoners vonden destijds deze mogelijkheden te ruim terwijl de eigenaar van toen het niet ruim genoeg vond.

De voormalige eigenaar van het perceel heeft op een gegeven moment een bouwplan ingediend om maximaal gebruik te maken van zijn bouwmogelijkheden. De buurtbewoners hebben dit bestreden. De rechter heeft het bouwplan afgewezen op grond van het feit dat er niet genoeg parkeermogelijkheden aanwezig zouden zijn.

De uitspraak van de rechter was als planologisch regime komen te gelden. De bewoners vonden de bouwmogelijkheden nog steeds te ruim. Het pand is later verkocht. De nieuwe eigenaar heeft vervolgens een nieuw bouwplan ingediend waardoor het bestaande pand in drie woningen is veranderd. Tegen de verleende omgevingsvergunning zijn geen bezwaren ingediend.

Om de buurtbewoners tegemoet te komen is er besloten de bouwmogelijkheden van het perceel te beperken tot de vergunde drie woningen. Dit plan beperkt de bouwmogelijkheden tot wat er toen vergund is. Tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Huidige situatie

Na de uitspraak is het perceel verkocht. Een nieuwe eigenaar heeft een nieuwe bouwvergunning aangevraagd en deze ook gekregen. Deze vergunning is onherroepelijk en momenteel in gebruik.

Doel

We doen dit:

1. om te voldoen aan de uitspraak;
2. het hebben van een bestemmingsplan op deze locatie;
3. duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan de eigenaar en de omwonenden.

Inhoud bestemmingsplan

De locatie van het bestemmingsplan ‘Oosterweg 83’ ligt in de Oosterpoortwijk op een binnenplaats naast de karakteristieke kerk de “Oosterkerk”. De ontsluiting is vanaf de Oosterweg via een eigen voetpad.



Het bestaande pand is met de nieuwe vergunning opgedeeld in drie woningen en blijft aan de buitenzijde (in de hoofdvorm) ongewijzigd.

Het bestemmingsplan wijkt niet af van de verleende vergunning en legt met het bouwvlak en de regels de huidige bouwhoogte en -locatie vast. Het maakt geen aanvullende bebouwing en gebruik mogelijk.

Voorstel ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Op het ontwerp zijn geen zienswijzen ontvangen. Er waren ook geen ambtelijke wijzigingen. Dus wordt voorgesteld om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Kader

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (procedure vaststelling bestemmingsplan).

Argumenten en afwegingen

- Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.
- Het bestemmingsplan wijkt niet af de verleende vergunning en legt met het bouwvlak en de regels de huidige bouwhoogte en -locatie vast. Het maakt geen aanvullende bebouwing en gebruik mogelijk.
- Het pand ligt in de geluidzone van het spoor. Op het moment is het echter ook al mogelijk om de bestaande bebouwing als woning te gebruiken. De woningen worden omgeven door andere al bestaande woningen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De wens om de bouw mogelijkheden vast te leggen kwam ook uit de buurt. De nieuwe eigenaar heeft met omwonenden overlegd over de bouwplannen, die daarna zonder bezwaren zijn vergund.

Deze omgevingsvergunning is de basis van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voegt geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden toe. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Financiële consequenties

Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Overige consequenties

x

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Er kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen dit termijn ook een voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Lange Termijn Agenda

x

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

locosecretaris,
Bert Popken

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.