

Onderwerp **Vorbereidingsbesluit Helperpark 300-304 Groningen 2022**

Steller/telnr. Jeroen Heijnen/ 52 52 Bijlagen 1

Registratienummer 180482-2022

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van der Schaaf

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een bestemmingsplan voor te bereiden voor het gebied dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB047Helperpark300-vg01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 6 april 2022 (voorbereidingsbesluit Helperpark 300-304 Groningen 2022);
- II. dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden met ingang van de dag van bekendmaking van dit besluit;
- III. gelet op artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2, aanhef en onder b en g Wet openbaarheid van bestuur de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Samenvatting

Met het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen 2 (2020) zijn wooneenheden met een gebruiksoppervlakte van 50 m² of kleiner niet langer toegestaan. Gebleken is dat per abuis deze regel niet van toepassing is verklaard voor het perceel Helperpark 300-304. De eigenaar wil binnen de planologische mogelijkheden nog ca. 100 kleine wooneenheden bijbouwen. Hier is inmiddels een integraal vooroverleg voor ingediend. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

Om te voorkomen dat in de toekomst medewerking moet worden verleend aan een aanvraag om omgevingsvergunning voor dit initiatief stellen wij u voor om de raad voor te stellen een voorbereidingsbesluit te nemen. Het voorbereidingsbesluit is urgent vanwege het reeds ingediende integrale vooroverleg door de eigenaar.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het voorbereidingsbesluit betreft het perceel Helperpark 300-304. Op het perceel staat een voormalig kantoorgebouw in vier bouwlagen. Het pand is in beeld als mogelijk gemeentelijk monument. In 2021 is een vergunning verleend om binnen de bestaande bebouwing 39 kleine zelfstandige wooneenheden te realiseren. Destijds is helaas niet geconstateerd dat het perceel niet is meegenomen in Herziening bestemmingsregels wonen 2 en dat daardoor op het perceel nog meer ontwikkelmogelijkheden voor het realiseren van kleine wooneenheden aanwezig waren.

Onlangs zijn we geconfronteerd met een bouwplan waarbij de eigenaar gebruik wil maken van de maximale planologische bouw mogelijkheden op het perceel. Dit betekent concreet dat de eigenaar van plan is om nog een aanzienlijk aantal (ca. 100) soortgelijke kleine zelfstandige wooneenheden op het perceel bij te bouwen. Hier is inmiddels een integraal vooroverleg voor ingediend. Gelet op de recente inzichten over dit soort kleine wooneenheden, vervat in het facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen 2, is dit een ongewenste ontwikkeling. We staan niet langer zelfstandige wooneenheden toe die niet groter zijn dan 50 m².

Om te voorkomen dat in de toekomst medewerking moet worden verleend aan deze ongewenste ontwikkeling wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen, met de intentie om in het bestemmingsplan (of het omgevingsplan) de bouw mogelijkheden te beperken tot een omvang in overeenstemming met recente inzichten uit Herziening bestemmingsregels wonen 2. Uiteraard zullen we ook in overleg gaan met de eigenaar van het perceel, om te kijken of we in samenspraak tot een ruimtelijk kwalitatiever plan kunnen komen.

Openbaarheid

Dit voorstel is niet openbaar en er berust geheimhouding op dit besluitvormingstraject.

Geheimhouding kan op basis van artikel 25 van de Gemeentewet worden opgelegd in verband met de bescherming van de belangen die beschreven zijn in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

In dit geval is de geheimhouding opgelegd op basis van 10, lid 2, aanhef en onder 9 van de Wet openbaarheid van bestuur (het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheden betrokken natuurlijke of rechtspersonen dan wel van derden). Als het voorbereidingsbesluit naar buiten komt voordat het in werking treedt, wordt er mogelijk op het laatste moment nog aanvraag ingediend voor een niet gewenste ontwikkeling. Als de aanvraag past in het geldende bestemmingsplan, moeten wij zo'n vergunning verlenen. De geheimhouding vervalt met ingang van de dag na bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

Kader

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten en afwegingen

De gemeenteraad van Groningen heeft op 24 juni 2015 de woonvisie Wonen in Stad vastgesteld. Deze had tot doel om te zorgen voor een woningaanbod in de stad dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken. Hierbij stond de jongerenhuisvesting in relatie tot de leefbaarheid centraal. Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen uit 2019 en Herziening bestemmingsregels wonen 2 uit 2020 hebben bijgedragen in de uitvoering van de woonvisie.

Met de genoemde facetbestemmingsplannen zijn beperkende maatregelen opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee is onder andere beoogd om de leefbaarheid in de stad te beschermen tegen een al te grote aanwezigheid van kamerverhuurpanden en zeer kleine woonunits. In die bestemmingsplannen zijn de regels van verschillende bestemmingen aangepast, waardoor geen zelfstandige wooneenheden met een gebruiksoppervlakte van 50 m² of kleiner zijn toegestaan. Voor het perceel Helperpark 300-304 is dit verzuimd te doen. Dit zal middels een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) worden hersteld. Omdat een nieuw bestemmingsplan tijd vergt om vast te stellen wordt in de tussentijd voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan het ingezette woonbeleid en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de stad voorzien van een passend pakket aan planologische maatregelen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Tegen het voorbereidingsbesluit is geen beroep mogelijk (artikel 8:5 lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)).

Financiële consequenties

Voor een voorbereidingsbesluit op zich kan geen planschade gevraagd worden. Maar als door het voorbereidingsbesluit omgevingsvergunningaanvragen moeten worden aangehouden, kan dat wel tot planschade leiden. Ook kan planschade ontstaan door het beoogde nieuwe bestemmingsplan (of een omgevingsplan). De eventuele omvang van de schade is afhankelijk van de inhoud van het nieuwe plan. Er zal een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd.

Overige consequenties

Het voorbereidingsbesluit moet voorkomen dat we ongewild een omgevingsvergunning moeten verlenen voor een aanzienlijk aantal kleine zelfstandige wooneenheden op het perceel. Bouwaanvragen moeten worden aangehouden.

Het voorbereidingsbesluit creëert tijdsdruk: het is een jaar geldig. Binnen dat jaar moet een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd om de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over te nemen. We willen graag eerst in overleg met de eigenaar om te kijken of we in samenspraak tot een passender bouwplan kunnen komen. Het is de vraag of het lukt om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (gepland voor 1 januari 2023). Zo niet, dan is een omgevingsplanwijziging nodig.

Vervolg

De inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zal plaatsvinden op de dag van bekendmaking van de terinzagelegging.

Op grond van artikel 3.7 lid 7 Wro moet het voorbereidingsbesluit gepubliceerd worden in de Staatscourant, de huis aan huisbladen en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Lange Termijn Agenda

Staat niet op LTA