

Onderwerp **Vorbereidingsbesluit Oosterweg 83 Groningen 2021**
Steller/telnr. Koos Jullens / 8240 Bijlagen 1

Classificatie Geheim Openbaar
 Vertrouwelijk
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.VB043Oosterweg2021-vg01.gml, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 17 november 2021 (voorbereidingsbesluit Oosterweg 83 Groningen 2021);
- II. dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden met ingang van 1 december 2021;
- 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

De bouwmogelijkheden op het binnenterrein Oosterweg 83 zijn al jaren onderwerp van dispuut. De eigenaar wil maximale bouwmogelijkheden, de omwonenden willen juist minder. Er zijn in de eerste helft van het vorige decennium meerdere bestuursrechtelijke procedures uitgevochten. Ondertussen zijn onze inzichten omtrent bebouwing van binnenterreinen gewijzigd. Met de bestemmingsplannen Herziening Bestemmingsregels Wonen 1 en 2 wilden we ontwikkelingen zoals het bebouwen van binnenterreinen, volbouwen van tuinen en het optoppen van woningen tegengaan om te voorkomen dat wijken die al onder druk staan vanwege de leefbaarheid nog verder onder druk komen te staan. We willen de bouwregels voor dit perceel in lijn brengen met deze nieuwe inzichten. Om vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan, stellen wij u voor om een voorbereidingsbesluit te nemen. Het voorbereidingsbesluit is urgent vanwege de voorgenomen publieke verkoop van het perceel.

Aanleiding en doel

Het voorbereidingsbesluit betreft het perceel Oosterweg 83, een binnenterrein schuin achter de voormalige Oosterkerk. Daarop staat het voormalige kantoorgebouw van de kerk, in deels één en deels twee bouwlagen.



Het perceel is in 2007 aangekocht door een ontwikkelaar. Sindsdien is er onenigheid over de bouw mogelijkheden op het perceel. De ontwikkelaar wil een maximale invulling, maar de omwonenden vinden, kort gezegd, elke uitbreiding van bebouwing te veel.

De gemeente heeft aanvankelijk een omgevingsvergunning verleend voor vervangende nieuwbouw met appartementen, waarbij de toenmalige planologische ruimte nagenoeg maximaal werd ingevuld. Omwonenden wisten de omgevingsvergunning bij de rechter vernietigd te krijgen. Vervolgens belandde ook de actualisatie van het bestemmingsplan Oosterpoort twee keer bij de rechter. Beide keren had de gemeenteraad de bouw mogelijkheden verder teruggebracht. De eerste keer vond de Raad van State de motivering voor de toegestane bouw mogelijkheden niet overtuigend. De tweede keer vond de Raad van State de bouw mogelijkheden wél aanvaardbaar, maar had de gemeente verzuimd de voorgenomen beperking tot grondgebonden woningen ook daadwerkelijk in het plan te regelen. De gemeente moest een nieuw besluit nemen.

Daarop is in 2014 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, min of meer volgens ‘recept’ van de Raad van State. Maar zowel de ontwikkelaar als de omwonenden dienden zienswijzen in: de ontwikkelaar wilde toch meer, de omwonenden wilden toch minder. Daar stakte de procedure; het bestemmingsplan is tot op heden niet vastgesteld. In de uitspraak van de Raad van State was een voorlopige voorziening opgenomen die nu nog geldt: een bouwvlak van ca. 250 m², goothoogte 7 meter, bouwhoogte 11 meter en alleen grondgebonden woningen.

Momenteel ligt het perceel onder beslag. Een schuldeiser van de ontwikkelaar wil het perceel binnenkort openbaar verkopen. Omwonenden vragen ons om in te grijpen om te voorkomen dat de bouw mogelijkheden alsnog worden benut. Wij achten nu het moment gekomen om regie te nemen door middel van een voorbereidingsbesluit, met de intentie om in het bestemmingsplan (of het omgevingsplan) de bouw mogelijkheden te beperken tot een omvang in overeenstemming met recente inzichten rond bebouwing op binnenterreinen. Daarbij denken wij in eerste instantie aan een omvang vergelijkbaar met de huidige bebouwing, maar in overleg met partijen is wellicht ook iets anders mogelijk.

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 last minute 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

Met de bestemmingsplannen Herziening Bestemmingsregels Wonen I en II zijn bestemmingsplannen aangepast om de leefbaarheid in de oude stadswijken waar de woonfunctie een groot aandeel heeft te beschermen tegen een al te grote aanwezigheid van kamerverhuurpanden en zeer kleine woonunits. Ook zijn in een aantal bestemmingsplannen beperkende maatregelen opgelegd aan het bouwen van hoofdgebouwen op binnenterreinen. Dit om te voorkomen dat

jongerenhuisvesting in (veelal) één bouwlaag op binnenterreinen kan worden gerealiseerd. De casus Pythagoras is een voorbeeld van een ontwikkeling die we in Groningen niet meer willen.

Onlangs is ook voor een binnenterrein aan de Brandenburgerstraat een voorbereidingsbesluit vastgesteld om het binnenterrein te beschermen. Mogelijk volgen na dit binnenterrein aan de Oosterweg nog meer terreinen. Een inventarisatie is gaande, maar nog niet gereed. Wij willen echter niet wachten met dit voorbereidingsbesluit, om al vóór de geplande publieke verkoping duidelijk te maken dat wat ons betreft de bouwmogelijkheden op dit terrein beperkt zullen worden.

Het is te voorzien dat de nieuwe bestemmingsregeling niet zonder slag of stoot tot stand komt. Omwonenden willen de bouwmogelijkheden beperken tot de huidige omvang. Ze willen een mooie voorziening met behoud van groen, in een betere samenhang met de woon- en leefomgeving, liefst te realiseren door particulieren en niet door winstgedreven ondernemers. Die wensen zullen waarschijnlijk slechts deels bewaarheid worden. Gemeente noch omwonenden zijn eigenaar en kunnen ook niet kiezen wie eigenaar wordt. De gemeente moet ook rekening houden met de belangen van de toekomstige eigenaar.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Tegen het voorbereidingsbesluit is geen beroep mogelijk (artikel 8:5., lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Het is een jarenlange wens van omwonenden om de bouwmogelijkheden te beperken. Zij hebben gevraagd in te grijpen.

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 bouwplannen op het binnenterrein. 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. Omdat de zaak complex is, en er veel actoren bij betrokken zijn (huidige/toekomstige eigenaar, de schuldeiser, omwonenden, gemeente), zal er tijd nodig zijn om tot een goed voorstel te komen. Het is daarom de vraag of het lukt om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (gepland voor 1 juli 2022). Zo niet, dan is een omgevingsplanwijziging nodig.

Vervolg

De inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zal plaatsvinden op de dag van bekendmaking van de terinzagelegging, voorzien voor 1 december.

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