

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11

Het ontwerpbestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11 heeft ter inzage gelegen van 2 juni tot en met 13 juli 2022. Er zijn naar aanleiding van deze terinzagelegging twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ingediend en zijn daarom ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen behandeld. In de eerste kolom is de zienswijze weergegeven. In de tweede kolom staat de gemeentelijke reactie. In de derde kolom is aangegeven of de zienswijze wordt overgenomen en/of dat dit tot een aanpassing van het bestemmingsplan leidt.

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt gemeente	voorstel
1.	Omwonenden Brandenburgerstraat 7-11		
1.1	<p>Indieners wijzen de gemeente erop dat zij in de toelichting stelt dat met de gekozen bestemmingsomschrijving "het huidige gebruik van het binnenterrein juridisch-planologisch (wordt) geborgd" respectievelijk dat "getracht (is) om zo goed mogelijk aan te sluiten bij het huidige gebruik. "</p> <p>Indieners stellen dat de gemeente nadrukkelijk kiest voor "voortzetting van het bestaande gebruik." Het huidige gebruik is volgens indieners echter een overdekte autostalling. De indieners zijn van mening dat deze formulering overgenomen moet worden in artikel 4.1 onder a van de regels: in plaats van de bestemmingsomschrijving "autostallingen" moet hier dan staan "overdekte autostalling". Deze formulering is volgens indieners niet alleen tekstueel juister en vollediger, maar heeft ook inhoudelijke betekenis.</p> <p>Dat het huidige gebruik als stalling voor auto's een betrekkelijk geringe aantasting oplevert van het leefklimaat rond het binnenterrein, komt volgens indieners met name door de overdekking van de autostalling. Daardoor is er relatief weinig overlast van geluid, stof, stank etc. De indieners zien deze overdekking dan ook als een</p>	<p>Het klopt dat wij met dit bestemmingsplan zoveel mogelijk willen aansluiten bij het huidige gebruik. Het al dan niet overdekt zijn van de autostalling is van invloed op de ruimtelijke impact die deze bedrijfsmatige bestemming op de omgeving heeft en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze bedrijfsmatige bestemming op deze locatie. Het belang van het overdekt zijn van de autostalling is daarmee gegeven.</p>	<p>Overnemen door wijziging van de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 sub a van "autostallingen" naar "een overdekte autostalling".</p>

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt gemeente	voorstel
	<p>onlosmakelijk onderdeel van het specifieke bedrijfsmatige gebruik direct achter hun woning, en wensen deze bescherming terug te zien in de bestemmingsomschrijving.</p> <p>Verder wijzen de indieners op een uitspraak van de Raad van State van 23 maart 2016, waaruit volgens hen blijkt dat de term autostalling niet noodzakelijkerwijs betekent dat sprake is van een binnenruimte.</p>		
1.2	<p>Indieners merken op dat de gemeente in de algemene gebruiksregels geen specifieke bepalingen heeft opgenomen die zien op het bedrijfsmatige gebruik van een autostalling en het voorkomen van overlast of ongewenste effecten op de nabije woonomgeving. Dat sprake is van "voortzetting van bestaand gebruik" maakt dit volgens indieners niet anders, omdat het ontwerp volgens hen ruimte biedt voor overlast veroorzakende aanpassingen van de bedrijfsmatige activiteiten binnen de globaal geformuleerde gebruiksregels.</p> <p>De indieners zijn van mening dat het, mede gelet op de nabijheid van de omliggende bebouwing, het dringend gewenst is om (dwingende) gebruiksregels ter bescherming van het milieu en de woonomgeving op te nemen. Bij wijze van voorbeeld wijzen indieners op de noodzaak van duidelijke(r) regels met betrekking tot de brandveiligheid:</p> <p>i. Het binnenterrein is volledig omsloten door woonbebouwing, en de autostalling is slechts toegankelijk via twee (afsluitbare) onderdoorgangen van ca 3 meter hoog. In geval van brand is de autostalling volgens indieners voor het brandweermaterieel nauwelijks bereikbaar.</p> <p>ii. Per jaar zijn er in Nederland circa 5.000 autobranden,</p>	<p>Het brandveilig zijn van gebouwen en bouwwerken wordt geregeld in het Bouwbesluit. Brandveiligheidseisen staan in het Bouwbesluit en niet in het bestemmingsplan.</p> <p>Mochten de indieners van mening zijn dat de huidige toestand niet brandveilig is, dan kunnen zij terecht bij de bouwinspectie (bouwinspectie@ groningen.nl) of brandweer.</p> <p>Het opslaan van brandgevaarlijke stoffen/vuurwerk past niet binnen de bestemmingsomschrijving als autostalling en is daarmee al niet toegestaan. Een extra expliciet verbod heeft geen meerwaarde.</p>	Niet overnemen

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt gemeente	voorstel
	<p>waarvan een deel als gevolg van een technisch mankement. Specifiek bij elektrische auto's bestaat het gevaar dat er bij het laden aan een (in pandige) laadpaal brand kan ontstaan als gevolg van de warmteontwikkeling in combinatie met een defect. Door de aanwezigheid van lithium-accu's is dit zeer lastig te blussen.</p> <p>iii. Het opslaan van brandgevaarlijke stoffen of (bijvoorbeeld) vuurwerk is in het ontwerp niet uitdrukkelijk verboden.</p> <p>iv. In de autostalling zijn, voor zover de indieners bekend, geen sprinklers of brandmelders aangebracht.</p> <p>v. Indieners vragen zich af of de enkele "voortzetting van bestaand gebruik" betekent dat ook aan alle wettelijke en gemeentelijke voorschriften voor deze bedrijfsvoering is voldaan.</p>		
1.3	<p>Indieners hebben een tekstuele opmerking. In artikel 3.1, een na laatste alinea, van de toelichting wordt de ligging van het binnenterrein volgens hen niet geheel juist omschreven. De juiste omschrijving volgens indieners is: "de Hereweg in het westen en de Lodewijkstraat in het zuiden. "</p>	<p>Hier is sprake van een kennelijke verschrijving in de toelichting.</p>	<p>Overnemen van tekstuele wijziging in paragraaf 3.1 van de toelichting.</p>
2.	<p>Een van de eigenaren van Brandenburgerstraat 7-11</p> <p>Indiener wijst de gemeente op de volgende alinea in de toelichting: "Op binnenterreinen met bouw mogelijkheden kunnen deze waarden worden aangetast. Daarom zijn destijds 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. In Herziening bestemmingsregels wonen 2 zijn voor meer binnenterreinen dezelfde beperkende maatregelen genomen, teneinde</p>		

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt gemeente	voorstel
	verdichting van de bebouwing op die plaatsen te voorkomen. Het voorliggend plan sluit aan op bovenstaande beleidslijn.”		
2.1	Indiener vraagt of de gemeente informatie heeft gehad dat er voor dit gebied gebouwd zou gaan worden voor jongeren en welke informatie/plannen de gemeente wel heeft gehad voor de raad het voorbereidingsbesluit heeft genomen over de Brandenburgerstraat 7-11.	<p>Wij kregen signalen dat de nieuwe eigenaren van het binnenterrein voornemens waren om het binnenterrein te herontwikkelen en de bedrijfsmatige bestemming plaats te laten maken voor woningbouw al dan niet voor jongeren. Deze (mogelijke) ontwikkeling is ons inziens onwenselijk, maar was wel planologisch toegestaan. Het is ons namelijk gebleken dat in het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (vastgesteld 19 april 2017) geen beperkende voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van het realiseren van zelfstandige woningen op dit terrein.</p> <p>Om dit te herstellen heeft de 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 de raad een voorbereidingsbesluit genomen.</p>	Vraag geeft geen aanleiding tot aanpassing plan
2.2	Indiener vraagt of het uitsluiten van woningbouw met dit ontwerpbestemmingsplan op dit binnenterrein ook inhoudt dat het niet meer mogelijk is in de stad Groningen om woon/knarrenhofjes te ontwikkelen op deze omsloten plekken.	Het al dan niet wenselijk zijn van bebouwing op binnenterreinen is afhankelijk van de locatiegebonden ruimtelijke aspecten. De Brandenburgerbuurt heeft een geheel eigen opzet en karakteristiek. Zoals bij punt 2.1 aangegeven hebben wij per abuis de woningbouwmogelijkheden voor dit binnenterrein niet beperkt. Voor vergelijkbare terreinen in de gemeente hebben we dit met het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen al gedaan.	Vraag geeft geen aanleiding tot aanpassing plan
2.3	Indiener stelt dat de huidige bebouwing van dit gebied 100% is en vraagt zich af of, als er sprake is van minder verdichting in het nieuwe bouwplan, de gemeente nog steeds van mening is dat dit onwenselijk is.	Gezien de locatiegebonden ruimtelijke aspecten achten we woningbouw op deze locatie niet gewenst. Hierbij spelen aspecten zoals de beperkte toegankelijkheid van het terrein vanaf de openbare weg, het geheel omsloten	Vraag geeft geen aanleiding tot aanpassing plan

Nr	Inhoud zienswijze	standpunt gemeente	voorstel
		zijn van het terrein door bebouwing, geluid en parkeren een rol.	