

Onderwerp Informatie ontwerpbestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

Steller Saskia Burghgraef

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 6224 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4597271

Datum 17-09-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de juridisch-planologische regeling om de bestaande woonfunctie op het perceel alsnog vast te leggen.

### **Inleiding**

Dit bestemmingsplan is een planologische correctie van een bedrijfsperceel met woning aan de Wolddijk 169. Het perceel ligt in het gebied waarvoor de raad op 26 juni 2013 het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug heeft vastgesteld. In dit plan is de aanwezige woonfunctie achter in het bedrijfsgebouw op het perceel niet geregeld. Deze functie is in 1991 mogelijk gemaakt via een bouwvergunning door toepassing van een artikel 19-procedure onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (vrijstelling van het bestemmingsplan). Zowel in het oude bestemmingsplan Buitengebied (1998) als in het recente plan Lintdorpen en Ruischerbrug is deze onherroepelijke bouwvergunning niet verwerkt. De woonfunctie is over het hoofd gezien omdat de verleende vrijstelling aan het adres van het naastgelegen pand is gekoppeld. Het bedrijfsgebouw had toen nog geen zelfstandig adres. Inmiddels is aan het bedrijfspand een huisnummer gekoppeld. Doordat de woonfunctie bovendien in het achterste gedeelte van het gebouw aanwezig is, is het ook bij de inventarisatie in het veld niet opgemerkt. De achterzijde is vanaf de openbare weg niet te zien.

Door een handhavingsverzoek van een omwonende is de omissie aan het licht gekomen. Omdat het overgangsrecht hier niet van toepassing is en een Wabo-procedure niet gevoerd kan worden omdat dit (in de vorm van de artikel 19-vrijstelling) al eens gedaan is en daarmee destijds een onherroepelijke bouwvergunning tot stand is gekomen, regelt dit bestemmingsplan alsnog de woonfunctie. Dit biedt zowel de bewoner, de eigenaar als de omwonenden optimale rechtszekerheid.

Dit bestemmingsplan voor het bedrijfsperceel aan de Wolddijk vervangt na vaststelling dit deel van het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug.

Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk door ons als college vrijgegeven voor terinzagelegging. Eenieder kan gedurende 6 weken zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan indienen bij uw gemeenteraad.

### **Inhoud bestemmingsplan**

Op het woongedeelte van het pand zijn twee aanduidingen gelegd: 'wonen' en 'bedrijfswoning'. Hiermee is het huidige gebruik geregeld, waarbij er geen relatie tussen de woning en het bedrijfs gedeelte bestaat. Maar als deze relatie in de toekomst, bijvoorbeeld door verkoop van het gehele pand, wel weer ontstaat is er geen bestemmingswijziging nodig.

### **Inspraak en overleg instanties**

#### Inspraak

Toen aan het licht kwam dat de woning op het bedrijfsperceel van een planologische regeling moest worden voorzien is dit met de direct omwonende gecommuniceerd. Hierdoor kan de gebruikelijke inspraakronde worden overgeslagen en worden de betrokkenen en omwonenden op de hoogte gehouden van de voortgang van het bestemmingsplan. Als het college het ontwerp vrijgeeft voor de eerste tervisielegging ontstaat de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Het handhavingsverzoek van de omwonende waardoor de omissie aan het licht kwam is inmiddels niet meer actueel. In een gesprek met de gemeente is het duidelijk geworden dat de bewoning van onderhavige perceel in 1991 op planologisch-juridisch correcte wijze tot stand is gekomen en per omissie niet in voorgaande vigerende bestemmingsplannen is meegenomen. De gemeente heeft tevens op 8 november 2013 per brief aangegeven niet te gaan handhaven en de fout in het bestemmingsplan te herstellen. Van de mogelijkheid om hiertegen bezwaar in te dienen is geen gebruik gemaakt.

#### Overleg instanties

In het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Nadat de reacties binnen zijn, wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd waarbij eenieder een zienswijze kan indienen.

### **Uitvoerbaarheid/grondexploitatie**

Het bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk heeft betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente. De bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, zijn in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

### **Vervolg**

Het bestemmingsplan gaat nu naar de overleginstanties conform art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zodra de reacties ontvangen zijn, gaat het plan de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van zes weken. Een ieder kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen zal het plan voor vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd, waarna nog een beroepsprocedure kan worden gevolgd voordat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Naar verwachting zal het bestemmingsplan de hele procedure in juni 2015 hebben doorlopen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,  
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink