

Aan de raad

RAAD d.d. 19 sept. '17

Conform besloten

Raadsvergadering: 19 september 2017

Agendapunt: 8

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Opende Herstructurering locatie Provincialeweg – Drachtsterweg'

Status: besluitvorming, enkelvoudige behandeling

Grootegast, 8 september 2017

Samenvattend advies

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Opende Herstructurering locatie Provincialeweg – Drachtsterweg' gewijzigd vast te stellen.

Procedure tot nu toe

Er is vooroverleg over het plan geweest met het waterschap en de provincie Groningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en het plan heeft ter kennisname twee weken voor u ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Gewijzigde vaststelling

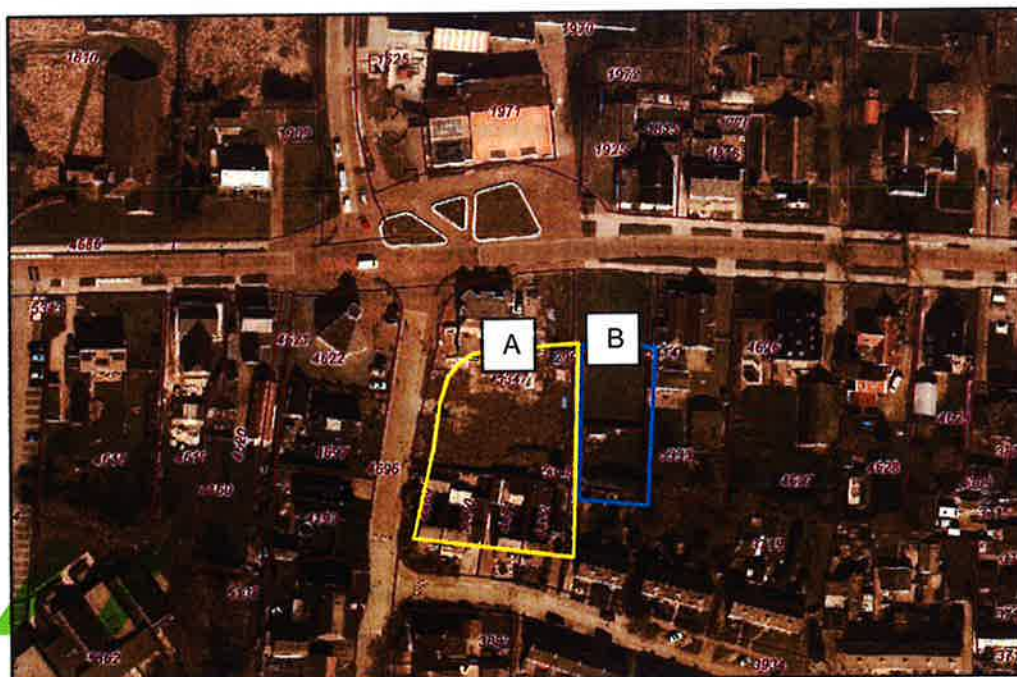
Het bestemmingsplan bevat een perceel met een voormalig café. De eigenaar van het perceel wil een deel van dit voormalige café verbouwen tot bedrijfswoning. Ten tijde van de start van de bestemmingsplanprocedure stond nog niet vast of deze woning wel kon voldoen aan de geldende bouwregelgeving. De bedrijfswoning is daarom niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Lopende de bestemmingsplanprocedure bleek dat aan de bouwnormen voldaan kon worden. De vergunning voor de bedrijfswoning is verleend op 29 juni 2017. Daarom wordt voorgesteld om deze woning nu alsnog op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan in de vorm van een aanduiding voor een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Horeca'.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan omvat twee ontwikkelingen. Te weten:

1. Een herstructurering van het perceel met daarop een voormalig café;
2. Een mogelijkheid voor toekomstige woningbouw op een braakliggend terrein dat oostelijk van het onder punt 1 genoemde perceel ligt.

Het onder punt 1 genoemde perceel is in particulier eigendom en is op de onderstaande luchtfoto aangemerkt met een "A". Het onder punt 2 genoemde terrein is gemeentelijk eigendom. Dit terrein is aangemerkt met een "B".



Beide ontwikkelingen voorzien in woningbouw maar staan in de fasering los van elkaar. Toch is er voor

Grootegast

gekozen om ze beiden in een bestemmingsplan op te nemen. Want dit schept de meeste duidelijkheid over de totale ontwikkeling. Ook is het voordeliger om een plan te maken in plaats van twee aparte plannen.

Braakliggend terrein

Woningbouw is een logische invulling van het braakliggende terrein. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de bouw van maximaal twee woningen op dit terrein.

Op het braakliggende terrein was vroeger een tankstation gevestigd. Ter plaatse is een bodemsanering uitgevoerd. Momenteel wordt de locatie door de provincie Groningen gemonitord om er zeker van te zijn dat deze sanering succesvol is geweest. Zo lang dit onderzoek nog loopt, kan er geen woningbouw plaats vinden.

De regeling die woningbouw op het braakliggende terrein mogelijk maakt, wijkt af van een reguliere bestemming 'Wonen'. Want zolang het provinciale onderzoek nog loopt, kan er geen rechtstreekse woonbestemming op het terrein worden gelegd. Daarvoor moet immers vast staan dat de bodem schoon is. In plaats daarvan is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen die kan worden toegepast zodra vaststaat dat de bodem geschikt is bevonden voor woningbouw. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd in een zogenaamde "uitwerkingsbevoegdheid".

Herstructurering perceel voormalig café

Het perceel met daarop het voormalige café ligt op de hoek van de Provincialeweg en de Drachtsterweg. In de toekomstplannen wordt het voormalige café gedeeltelijk omgebouwd tot een restaurant/cafetaria. Het hoekpand krijgt in het bestemmingsplan daarom de bestemming 'Horeca'.

Omwonenden ervoeren vroeger overlast als gevolg van het café. Gelet op de toekomstplannen wordt het café wegbestemd in het bestemmingsplan. Enkel lichte vormen van horeca behoren volgens het bestemmingsplan nog tot de mogelijkheden.

Op het perceel wordt een parkeerplaats aangelegd die een voldoende omvang heeft om het parkeren voor het restaurant/café op te vangen. De resterende ruimte op het perceel wordt ingericht met bescheiden woningbouw die bestaat uit drie grondgebonden woning van een bouwlaag met kap.

Ter plaatse is ook een makelaarskantoor gevestigd. Net als in het huidige bestemmingsplan biedt het bestemmingsplan ruimte voor de vestiging van dienstverlenende bedrijven, zoals een makelaarskantoor.

De toelichting van het bestemmingsplan bevat voor alle duidelijkheid afbeeldingen van de toekomstige inrichting van het perceel van het voormalige café.

Exploitatieplan

De Wro stelt dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen besloten moet worden of al dan niet een exploitatieplan vastgesteld wordt. Aangezien door de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan geen gronden in exploitatie genomen worden, kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het doorvoeren van een wijziging die bestaat uit het toestaan van een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Horeca';
2. Vaststellen van het bestemmingsplan 'Opende Herstructurering Locatie Provincialeweg – Drachtsterweg';
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.0015.BPOP17HERS1-VA01 te geven;
4. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_ NL.IMRO.0015.BPOP17HERS1-VA01.DWG;
5. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Grootegast,

E. Paré, secretaris

A. van der Tuuk, burgemeester