

Onderwerp Bestuurlijke lus bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11 Groningen (aanvullende motivering vaststellingsbesluit)

Telnr. 14 050 Bijlagen 6

Registratienummer 151927-2025

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Nijenhuis

Langetermijn agenda LTA ja: ☐ Maand Jaar

(LTA) Raad LTA nee: ☒ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de aanvullende overweging en aanvullende motivering aangaande het bestemmingsplan “Brandenburgerstraat 7-11”, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP657Brandenb7tm11-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie Groningen van 30 juli 2022, vast te stellen;
- II. het eerdere vaststellingsbesluit “Vaststelling bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11”, zoals besloten in de raadsvergadering van 28 september 2022 te wijzigen met de bij besluitpunt I vastgestelde overweging en motivering (inclusief de bijlage aanvullende overweging en motivering bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7 - 11);
- III. de brieven aan de Raad van State en de andere partijen over het gewijzigde vaststellingsbesluit vast te stellen;
- IV. het gewijzigde vaststellingsbesluit bekend te maken op de wettelijk voorgeschreven wijze;

Samenvatting

Bij besluit van 28 september 2022 heeft uw raad van de gemeente Groningen het bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11” vastgesteld¹. Tegen dit vaststellingsbesluit is beroep ingesteld door de nieuwe perceeleigenaren waarin de directe omgeving (14 bewoners) is aangemerkt als (derde) belanghebbende(n). De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 16 april een tussenuitspraak gedaan waarin uw raad opdracht heeft gekregen om met inachtneming van wat onder punt 8 van deze tussenuitspraak is overwogen het daar omschreven gebrek in het vaststellingsbesluit van 28 september 2022 te herstellen. Wij stellen uw raad voor om hiervan kennis te nemen waarin op basis van deze tussenuitspraak en met dit raadsvoorstel de overweging en motivering op het eerdere vaststellingsbesluit “bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11”, zal worden aangevuld. Wij stellen voor het eerdere raadsbesluit op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: [27 mei 2025]

¹ [Bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 28 september 2022 heeft uw raad het bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7 – 11 vastgesteld. Dit ‘postzegel’ bestemmingsplan is onder de Wro op basis van een voorafgaand voorbereidingsbesluit opgesteld en vastgesteld. De aanleiding betrof een eerder ingediend herstelverzoek van omwonenden uit de directe omgeving gericht aan de voormalig wethouder en aan uw raad. Dit perceel was eerder niet in het daarvoor ontwikkelde facetbestemmingsplan herzieningen Bestemmingsregels Wonen (HBW1 en HBW 2) meegenomen ten aanzien van het dichtbouwen en reguleren van binnenterreinen (veelal aangeduid met de specifieke bouwaanduiding – 1). In die periode speelde een eigendomswisseling van het perceel waarbij gedurende de periode ervoor, daarna en tijdens vaststelling van het bestemmingsplan in uw raad, geen concreet bouwinitiatief voor dit perceel is ontwikkeld.

Het perceel is overeenkomstig eerder beschreven herstelverzoek en conform vastgesteld beleid van de gemeente Groningen conserverend bestemd. Dit houdt in dat het ongereguleerd toestaan van nieuwe zelfstandige woningen (meer dan 50m² per woning) op binnenterreinen wordt beperkt met eerdere facetplannen. In dit geval is de huidige legale situatie bestemd.

Hiertegen is beroep ingesteld door de nieuwe perceeleigenaren. Daarnaast is de directe omgeving (14 bewoners) aangemerkt als (derde) belanghebbende(n). Op 8 januari 2025 is de zaak op zitting behandeld waarbij uw raad, appellant en derdebelanghebbende(n) door de Raad van State zijn gehoord. Vervolgens heeft de Raad van State op 16 april 2025 tussenuitspraak gedaan (zie bijlage).

De enige beroepsgrond die slaagt heeft betrekking op de onevenredige nadelige gevolgen van het geheel uitsluiten van woningbouw op de planlocatie. In dat verband stelt de Raad van State in rechtsoverweging 5.3 voorop dat aan een geldend bestemmingsplan in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De Raad van State oordeelt dat uw raad ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan ervan op de hoogte was dat appellant voornemens was om woningen te realiseren op de gronden binnen het plangebied (dit wordt toegelicht onder Argumentatie en afwegingen in dit raadsvoorstel). Tevens is de Raad van State van mening dat uw raad het belang van appellant voor behoud van de bestemming ‘Wonen’ had moeten meenemen in de afweging bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Uw raad krijgt daarbij de gelegenheid geboden (van de Raad van State) dat gebrek in de motivering te herstellen.

Kader

Artikel 3.1 Wro (vaststelling bestemmingsplan)

Woonvisie 2015 Wonen in Stad

Facet bestemmingsplannen ‘Herziening bestemmingsregels Wonen’ en ‘Herziening Bestemmingsregels Wonen 2’

Woonvisie 2020 Een thuis voor iedereen

Omgevingsvisie Levende Ruimte

Argumenten en afwegingen

Op 28 september 2022 heeft uw raad het bestemmingsplan ‘Brandenburgerstraat 7-11’ vastgesteld. Bij dat bestemmingsplan heeft het binnenterrein van de locatie Brandenburgerstraat 7 – 11 de bestemming ‘Bedrijf’ gekregen, met als bestemmingsomschrijving een “overdekte autostalling” en de daarbij behorende voorzieningen.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State wordt u alsnog uitdrukkelijk geïnformeerd over het voornemen van de perceeleigenaren om woningen op het binnenterrein te bouwen. De Raad van State oordeelt dat uw raad ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan ervan op de hoogte had moeten zijn dat appellant voornemens was om woningen te realiseren op de gronden binnen het plangebied, omdat er op dat moment een eerste verkenning van een haalbaarheidsstudie (d.d. 29 januari 2021) bestond. In deze verkenning wordt aantal “modellen” voor invulling van het binnenterrein schetsmatig wordt beschreven. Er wordt een vijftal modellen geschetst waarbij sprake is van woningbouw en één met “alternatieve invulling” waarin sprake is van 26 overdekte parkeerplaatsen. Deze laatste invulling is op dit binnenterrein op het eerste oog goed inpasbaar waarbij de gronden zijn bestemd voor ‘Bedrijf’ met de bestemmingsomschrijving ‘een overdekte autostalling met additionele voorzieningen’.

In deze verkenning gaan de vijf modellen voor woningbouw uit van zeven tot tien wooneenheden op het binnenterrein. Het gaat daarbij om kleine tot zeer kleine zelfstandige woningen van in de meeste gevallen net iets meer dan 50m². Met uitzondering van model 1, waar ook woningen voorkomen tot 68 en één woning van 75 m² gaat het steeds om woningen die op de minimumoppervlakte voor zelfstandige woningen liggen. Hoewel de Afdeling daar niet over spreekt, is er in deze beroepsfase ook een haalbaarheidsstudie van augustus 2021 overgelegd. Die studie betreft een nog veel groter bouwplan, dat gedeeltelijk verdiept en over meerdere verdiepingen wordt aangelegd. Ook hierbij gaat het om studio’s van de geringst mogelijke afmetingen, verdeeld over een drietal bouwlagen.

Het gaat dus om relatief kleine behuizingen en tuinen ingebed in smalle straatjes, met nu reeds een vrij hoge bevolkingsdichtheid. Ter illustratie: de gemeten parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving bedraagt reeds 97% en geprojecteerd op een klein (circa 730 m²) binnenterrein, dat alzijdig is omgeven door een gesloten gevel van woonbebouwing. Het project zou aan alle zijden direct grenzen aan de achtertuinen van de omliggende woningen.

Met de realisatie van deze bouwplannen zou een goed woon- en leefklimaat in het gedrang zijn gekomen, en dit zou een onaanvaardbare situatie met zich hebben meegebracht, zowel voor de huidige omwonenden als zeker ook voor de beoogd toekomstige bewoners. Deze aantasting volgt uit privacyaspecten zoals inkijk, verminderd uitzicht, overlast door bewoning op korte afstand, verhoging van de al aanwezige (hoge) parkeerdruk en schaduwwerking die het gevolg is van een overvol bebouwingsbeeld.

Hieruit volgt dat in het bestaan van deze voornemens geen andere aanleiding zou zijn gevonden dan te oordelen over de ruimtelijke onwenselijkheid van woningbouw op deze locatie. Door het weg bestemmen van de bestemming “Wonen” worden echter de ontwikkelmogelijkheden voor het perceel beperkt, dit doet uiteraard afbreuk aan de belangen van de eigenaar, en zal financiële consequenties kunnen hebben. De financiële belangen wegen echter minder zwaar dan de ruimtelijke belangen. Het bewaken van een goed woon- en leefklimaat van de mensen in de omliggende woningen en ook aan die van de toekomstige bewoners van de geprojecteerde woningen en voor de bescherming en versterking van de historische stedenbouwkundige waarden maken dat deze afweging uitvalt in het nadeel van de perceeleigenaar.

Uw raad wordt gevraagd de overweging en motivering op het eerdere vaststellingsbesluit “bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11”, aan te vullen en het eerdere raadsbesluit van 28 september 2022 op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Voor een uitgebreide toelichting op de voorgestelde aanvullende overweging en motivering verwijzen wij uw raad naar bijlage x.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

N.v.t.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de uitspraak van de Raad van State en het doorvoeren van wijzigingen in het raadsbesluit (afgezien van de vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht aan appellant, waarover de Raad van State in de einduitspraak nog een beslissing neemt).

Overige consequenties

Het bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11 is al in werking getreden. De tussenuitspraak van de Raad van State heeft hieraan niets gewijzigd. De vervolguitspraak van de Raad van State kan betekenen dat er een einduitspraak volgt en het bestemmingsplan alsnog onherroepelijk wordt, er een nieuwe bestuurlijke lus volgt of dat het plan wordt vernietigd waardoor wordt teruggevallen op het voorgaande bestemmingsplan Oosterpoort 2013 (vastgesteld op 29 mei 2013) met als consequentie dat, indien wordt teruggevallen op voorgaand bestemmingsplan Oosterpoort 2013, er ongereguleerd (bij recht) 10 tot 14 wooneenheden groter dan 50 m² mogelijk worden gemaakt. Daarbij kan er geen rekening meer worden gehouden met het jarenlang bekende en gevoerde gemeentelijk beleid en het verzoek van de omgeving om daarin te komen tot een passende invulling op dit binnenterrein met een bijbehorend acceptabel woon- en leefklimaat.

Vervolg

De Raad van State wordt zo spoedig mogelijk medegedeeld op welke wijze het gebrek is hersteld (door toezending gewijzigd vaststellingsbesluit aan de Raad van State en andere partijen). Vervolgens zal de Raad van State een vervolg- of einduitspraak doen.

Lange Termijn Agenda

n.v.t.