

## Raadsvoorstel GEHEIMHOUDING ART. 5 Woo



Onderwerp Voorbereidingsbesluit Oosterweg 83 Groningen 2022

Steller/telnr. Koos Jullens/ 82 40 Bijlagen 1

Registratienummer 330654-2022

Classificatie  Openbaar  Geheim  Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

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.VB048Oosterweg2022-vg01.gml, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 22 juli 2022 (voorbereidingsbesluit Oosterweg 83 Groningen 2022);
- II. dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden met ingang van 20 juli 2022;
- III. gelet op artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5 lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

---

### Samenvatting

Op 1 december 2021 is het Voorbereidingsbesluit Oosterweg 83 Groningen 2021 gaan gelden. Daarmee wilde uw raad ongewenste ontwikkelingen op het perceel tegengaan, in afwachting van een herziening van het bestemmingsplan. De gemeente wil de bouwmogelijkheden beperken. Er is genoemd een omvang vergelijkbaar met de huidige bebouwing, maar in overleg met partijen (waaronder de buurt) zou wellicht nog maatwerk mogelijk zijn qua situering of vorm. De toenmalige eigenaar probeerde al jaren de (ruime) bouwmogelijkheden te benutten en nog verder verruimd te krijgen. De omwonenden verzetten zich daartegen.

Directe aanleiding voor het voorbereidingsbesluit vorig jaar was de geplande veiling van het perceel. De veiling was uiteindelijk later, en de koper is nog bezig de mogelijkheden te onderzoeken, waaronder doorverkoop. Daarom ligt er op dit moment nog geen concreet initiatief. Om het proces nog enige tijd te gunnen, stellen wij voor een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Dat geeft wat extra tijd om het bestemmingsplan op te stellen.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### 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.



Sinds 2007 is er onenigheid over de bouw mogelijkheden op het perceel. De (inmiddels ex-)eigenaar wilde een maximale invulling, maar de omwonenden vonden, kort gezegd, elke uitbreiding van bebouwing te veel. Dat heeft geleid tot verschillende bestuursrechtelijke procedures.

Op dit moment geldt als bestemmingsplanregel een uitspraak van de Raad van State: een bouwvlak van ca. 250 m<sup>2</sup>, goothoogte 7 meter, bouwhoogte 11 meter en alleen grondgebonden woningen. Naar de huidige inzichten (zie onder 'Argumenten en afwegingen') vindt de gemeente ook die bouw mogelijkheden nog te ruim.

Er geldt nu een voorbereidingsbesluit. Dat heeft uw raad vorig jaar november genomen. Het dossier werd vorige herfst actueel omdat het perceel executoriaal geveild zou worden. Met het voorbereidingsbesluit wilden we ongewenste bouwplannen van de nieuwe eigenaar kunnen tegenhouden, én aan de nieuwe eigenaar het signaal afgeven dat de bouw mogelijkheden zullen worden verminderd. In grote lijnen naar een omvang vergelijkbaar met de huidige bebouwing, maar in overleg met partijen (waaronder de buurt) is wellicht maatwerk qua situering of vorm mogelijk.

De verkoop was uiteindelijk dit voorjaar. De nieuwe eigenaar oriënteert zich nog op de mogelijkheden. Wij zijn gepolst over invulling van het huidige pand met woningen, maar ook doorverkoop lijkt in beeld. Er ligt nog geen concreet bouwplan, en er is dus ook nog geen overeenstemming. Alhoewel de buurt graag ziet dat de gemeente zo snel mogelijk een normerend bestemmingsplan vaststelt, zouden wij als college het proces liefst nog wat tijd geven. Tenslotte verloopt een bestemmingsplanprocedure vlotter als alle partijen het op voorhand eens zijn. Daarom stellen wij voor een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen, dat de beschermende werking van het huidige besluit kan overnemen. Dat geeft iets langer de tijd om het bestemmingsplan op te stellen.

### Geheimhouding

Dit voorstel is niet openbaar en het besluitvormingstraject is geheim.

Wij kunnen op basis van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding opleggen in verband met de bescherming van de belangen die beschreven zijn in artikel 5 van de Wet open overheid.

In dit geval leggen wij de geheimhouding op op basis van 5, lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid: het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen. Als het voorbereidingsbesluit bekend wordt voordat het in werking treedt, wordt er mogelijk last minute nog aanvraag ingediend voor een niet gewenste ontwikkeling. Dat ondergraaft de beschermende werking waarin de wet voorziet.

De geheimhouding vervalt met de 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 hebben we veel bestemmingsplannen aangepast om de leefbaarheid in de oude stads(woon)wijken te beschermen tegen een al te grote aanwezigheid van kamerverhuurpanden en zeer kleine woonunits. Ook hebben we in een aantal bestemmingsplannen het bouwen van hoofdgebouwen op binnenterreinen beperkt. Dit om te voorkomen dat op binnenterreinen met een beperkte toegestane bouwhoogte toch nog in één bouwlaag bijvoorbeeld jongerenhuisvesting gebouwd wordt. Inmiddels wordt op nog meer locaties actie ondernomen (onder meer Brandenburgerstraat).

Op dit perceel liggen nog relatief flinke bouwmogelijkheden, fors en hoger dan de huidige bebouwing (het voormalige kantoorgebouw, nu bewoond door krakers). Die bouwmogelijkheden willen we dus terugbrengen. We denken in eerste instantie aan een omvang vergelijkbaar met de huidige bebouwing, maar in overleg met partijen (waaronder de buurt) is wellicht ook maatwerk mogelijk. Zo zou in overleg met de buurt een andere positie of vorm wellicht een optie en verbetering kunnen zijn.

In de buurt speelt echter de angst dat de gemeente in gesprekken met de nieuwe eigenaar toch weer teveel gaat toegeven aan wensen of ‘noden’ van de ontwikkelaar. Daarom ziet de buurt graag zo snel mogelijk de grenzen vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat biedt volgens hen meer waarborg dat de gemeente zich daar ook aan houdt. Zoals hierboven al gezegd willen wij vooralsnog het proces even tijd gunnen. Als er overeenstemming is, zal een bestemmingsplanprocedure immers vlotter verlopen. Maar, de stok achter de deur voor de eigenaar blijft wel. Als er niet binnen afzienbare termijn een initiatief komt, zullen we alsnog als gemeente zelf de bebouwingmogelijkheden moeten concretiseren en vastleggen, en het ligt niet voor de hand daar vervolgens weer van af te wijken. De plek en contouren van het huidige pand liggen daarbij het meest voor de hand, in combinatie met een 10%-marge zoals we die ook zien in de standaard overgangsregels in bestemmingsplannen.

---

### **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 vorig jaar zelf gevraagd in te grijpen. De nieuwe eigenaar heeft het perceel gekocht terwijl het eerste voorbereidingsbesluit er lag, dus die heeft de beperking van de bouwmogelijkheden aanvaard.

---

### **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. Het beoogde nieuwe bestemmingsplan (of een omgevingsplan) lijkt niet tot planschade te leiden. De koper kan geen planschade claimen omdat hij door het voorbereidingsbesluit kon weten de bouwmogelijkheden zullen afnemen. Hij heeft dat risico genomen.

---

### **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.

Als het niet lukt om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (bij het schrijven van dit stuk nog onzeker), dan is een omgevingsplanwijziging nodig in plaats van een bestemmingsplanherziening.

---

### **Vervolg**

De inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zal plaatsvinden op de dag van bekendmaking van de terinzagelegging, voorzien voor 20 juli aanstaande.

Op grond van artikel 3.7 lid 7 Wro moet het voorbereidingsbesluit gepubliceerd worden in het Gemeenteblad, de huis aan huisbladen en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

**Lange Termijn Agenda**

---

Staat niet op LTA

**Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,  
Koen Schuiling**

**secretaris,  
Christien Bronda**

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*