

Onderwerp **Vorbereidingsbesluit Brandenburgerstraat 7-11.**

Steller/telnr. - Bijlagen 1

---

Classificatie	<b>Geheim</b>	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. Van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand      Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

---

**Voorgesteld raadsbesluit****De raad besluit**

1. dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, digitaal vervat in het gml-NL.IMRO.0014.VB042Brandenb7tm11-vg01 met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 30 juni 2021 (voorbereidingsbesluit Brandenburgerstraat 7-11);
2. te bepalen dat in het werkingsgebied waarvoor het voorbereidingsbesluit van kracht is, de aanhoudingsplicht als bedoeld in artikel 3.3., eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht uitsluitend geldt voor:
  - nieuwe zelfstandige woningen of kamerverhuur;
3. dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden met ingang van de dag van bekendmaking van dit besluit;
4. gelet op artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2, aanhef en onder b en g Wob de opgelegde geheimhouding tot na de bekendmaking te bekrachtigen.

---

**Samenvatting**

In het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (vastgesteld 19 april 2017) is voor verscheidene binnenterreinen de "specifieke bouwaanduiding – 1" opgenomen. Deze bouwaanduiding zorgt er voor dat er op deze binnenplaatsen geen zelfstandige woningen danwel kamerverhuur kan worden gerealiseerd. Zelfstandig wonen wordt daarmee ter plekke uitgesloten.

Gebleken is dat per abuis het binnenterrein achter de adressen Brandenburgerstraat 7, 9 en 11 deze aanduiding niet heeft gekregen. Terwijl daar wel sprake is van een binnenplaats. Om dit te herstellen zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Om vooruitlopend op dit bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan, wordt de raad voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen.

B&amp;W-besluit d.d.:

## **Aanleiding en doel**

---

Gebleken is dat op het binnenterrein achter de adressen Brandenburgerstraat 7,9 en 11 geen beperkende voorwaarden zijn verbonden ten aanzien van het realiseren van zelfstandige wooneenheden of kamerverhuur. Dit had middels bestemmingsplan herziening bestemmingsregels wonen wel gemoeten. Nu bevindt zich op het terrein een overdekte autostalling. Door de huidige regeling is het mogelijk dat deze bebouwing plaats maakt voor zelfstandige wooneenheden of kamerverhuur. Dat is een ongewenste ontwikkeling.

Om te voorkomen dat in de toekomst medewerking moet worden verleend aan een aanvraag om omgevingsvergunning voor nieuwe zelfstandige woningen wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen. Tegelijkertijd zullen de voorbereidingen worden getroffen voor een bestemmingsplanherziening die deze omissie zal verhelpen. Bij deze bestemmingsplanherziening zullen ook eventuele andere vergelijkbare omissies worden meegenomen.

Dit voorstel is niet-openbaar en er berust geheimhouding op dit besluitvormingstraject.

Geheimhouding kan op basis van artikel 25 van de Gemeentewet worden opgelegd in verband met de bescherming van de belangen die beschreven zijn in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

In dit geval is de geheimhouding opgelegd op basis van 10, lid 2, aanhef en onder 9 van de Wet openbaarheid van bestuur (het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheden betrokken natuurlijke of rechtspersonen dan wel van derden). Als het voornemen om een voorbereidingsbesluit te nemen naar buiten treedt voordat het besluit in werking treedt, is het mogelijk dat nog een aanvraag wordt ingediend voor een niet gewenste ontwikkeling. Die vergunning moet dan worden verleend indien er geen weigeringsgronden zouden zijn op basis van het nog geldende bestemmingsplan. De geheimhouding vervalt met ingang van de dag na bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

## **Kader**

---

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

## **Argumenten en afwegingen**

---

De gemeenteraad van Groningen heeft op 24 juni 2015 de woonvisie Wonen in Stad vastgesteld. Deze had tot doel om te zorgen voor een woningaanbod in de stad dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken. Hierbij stond de jongerenhuisvesting in relatie tot de leefbaarheid centraal. Het bestemmingsplan herziening bestemmingsregels wonen 1 uit 2019 en herziening bestemmingsregels wonen 2 uit 2020 hebben voorzien in de uitvoering van de woonvisie.

Met de genoemde facetbestemmingsplannen zijn beperkende maatregelen opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd om de leefbaarheid in de oude stadswijken waar de woonfunctie een groot aandeel heeft te beschermen tegen een al te grote aanwezigheid van kamerverhuurpanden en zeer kleine woonunits. Tegelijk kunnen betere keuzes gemaakt worden in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Zo zijn dus in een aantal bestemmingsplannen ook 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. Voor het binnenterrein achter genoemde adressen is dit verzuimd te doen. Middels een nieuw facetbestemmingsplan zal dit worden hersteld. Omdat een nieuw bestemmingsplan tijd vergt om vast te stellen wordt in de tussentijd voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan het ingezette woonbeleid en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de stad voorzien van een passend pakket aan planologische maatregelen.

## **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Tegen het voorbereidingsbesluit kan volgens artikel 8:5., lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen beroep worden ingesteld. Het voorbereidingsbesluit staat op de negatieve lijst van de Awb.

### **Financiële consequenties**

---

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is op zich geen planschadeveroorzakend besluit. Het aanhouden van een aanvraag om omgevingvergunning kan wel een basis zijn voor het claimen van planschade. Ook het besluit tot het vaststellen van een facetbestemmingsplan c.q. facetbeheersverordening is een basis voor het claimen van planschade. De wijze waarop het risico op planschade geminimaliseerd kan worden zal nader moeten worden uitgezocht. Er zal dan ook een planschade risicoanalyse worden uitgevoerd alvorens over gegaan wordt tot een bestemmingsplanherziening.

### **Overige consequenties**

---

Om te voorkomen dat in de toekomst medewerking moet worden verleend aan een aanvraag om omgevingsvergunning voor zelfstandige woningen of kamerverhuur op de binnenplaats wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen.

Het is mogelijk dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voordat voorliggend besluit in werking treedt. In dat geval moet een dergelijke aanvraag getoetst te worden aan het huidige bestemmingsplan.

### **Vervolg**

---

De inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zal plaatsvinden op de dag van bekendmaking van de terinzagelegging van voorliggend besluit.

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

### **Lange Termijn Agenda**

---

N.v.t.