

Onderwerp Aanvullende informatie bestemmingsplan Woningssplitsing

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8212 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 4344760

Datum 22 APR 2014 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Gisteravond is het bestemmingsplan Woningssplitsing in uw commissie aan de orde geweest. Wij hebben u toegezegd met aanvullende informatie te komen voor de behandeling in uw raad van 23 april 2014. In deze brief informeren wij u over het volgende:

1. Juridische risico's van het uitsluiten van de Schildersbuurt;
2. Hoe zijn de grenzen van 140m<sup>2</sup> en 50m<sup>2</sup> bepaald?;
3. Kan het verbod op woningssplitsingen gekoppeld worden aan straten die al op slot staan vanwege de 15% norm?;
4. Hoe gaat het college in de praktijk om met haar afwijkingsbevoegdheid?

Tevens hebben wij op uw verzoek een kaart toegevoegd met een overzicht van het aantal woningen in de stad groter dan 140 m<sup>2</sup> en 180 m<sup>2</sup> en de straten die vanwege de 15% norm al op slot staan.

#### **1. Juridische risico's uitsluiten Schildersbuurt**

De aanleiding om splitsingen te reguleren was een toename van het aantal splitsingen, vooral in straten die vanwege de 15% norm al op slot stonden. Wij zagen dat vooral de kleinere eengezinswoningen op deze wijze alsnog worden omgezet naar een vorm van kamergewijze verhuur (kleine appartementen). Op deze manier zijn schaarse betaalbare woningen niet meer beschikbaar voor gezinnen, in buurten waar van oudsher veel gezinnen wonen (bijvoorbeeld de naoorlogse wijken). Om deze reden hebben we gezocht naar een grens waarbij we vooral deze categorie kleinere woningen kunnen beschermen.

We hebben verder bewust gekozen voor een facetbestemmingsplan voor de gehele stad, exclusief de binnenstad. Op deze manier heeft iedereen met dezelfde regelgeving te maken. In het geval dat uw raad een uitzondering wil maken voor de Schildersbuurt betekent dit dat we in de regels van het bestemmingsplan de afwijkingsbevoegdheid om grotere appartementen toe te staan, niet van toepassing verklaren op de Schildersbuurt. We moeten dan ook motiveren waarom we dat

doen. Dit wordt juridisch een lastige zaak omdat we hiermee ook de grens van 140 m<sup>2</sup> onderuit halen. Want waarom willen we hier nu geen grotere appartementen toestaan? We kunnen als gemeente namelijk niet anticiperen op welke vorm van bewoning gaat plaatsvinden.

## **2. Hoe zijn de grenzen bepaald?**

Op basis van bovenstaande hebben we gekeken waar de schaarse en goedkopere eengezinswoningen staan en hoe we deze kunnen beschermen. We hebben de grens daarbij bepaald op 140 m<sup>2</sup>. Met deze maat wordt een groot deel van de betaalbare gezinswoningen beschermd. Als de grens lager wordt gelegd, zullen toch weer vele van deze woningen kunnen worden gesplitst.

De maat van 50 m<sup>2</sup> hebben wij aangehouden omdat dit naar onze mening een oppervlakte is die voorziet in betaalbare woonruimte voor bijvoorbeeld starters en omdat wij dan eisen kunnen stellen aan buitenruimte en bergingen. Wij vinden het splitsen van grotere woningen in principe dan ook niet ongewenst.

## **3. Kan het verbod gekoppeld worden aan straten die al op slot staan vanwege de 15% norm?**

Doordat de 15% veranderd kan zolang de 15% niet is bereikt gesplitst worden, maar zodra een straat op slot komt, vervalt de mogelijkheid tot splitsen. Het bestemmingsplan geeft hierdoor geen zekerheid voor burgers omdat op het ene moment nog wel kan worden gesplitst en op het andere moment niet meer. Hierdoor wordt niet voldaan aan het rechtszekerheidsbeginsel dat het bestemmingsplan voor burgers moet geven voor een langere periode (10 jaar).

## **4. Hoe gaat het college om met de afwijkingsbevoegdheid?**

U heeft ons gevraagd hoe wij de afwijkingsbevoegdheid in de praktijk zullen toepassen. In principe zijn alle splitsingen vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan niet meer toegestaan (behalve voor de binnenstad). Als de woning groter is dan 140 m<sup>2</sup> én de woningen die door de splitsing ontstaan elk groter zijn dan 50m<sup>2</sup> dan kan een binnenplanse afwijking verleend worden. Er moet dan worden gemotiveerd dat het splitsen niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Hieronder geven wij u aan hoe wij dat toetsen:

### *a. Woon- en leefmilieu*

Hierbij gaat het met name om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Ook het oplossen van fietsparkeren past hieronder. Onze leefbaarheidsmonitor zullen we gebruiken als een indicator om een beeld te krijgen hoe de leefbaarheid zich op wijkniveau ontwikkeld. Ook gebruiken wij het Meldpunt Overlast en Zorg als bron om te bekijken hoe groot de problematiek in een bepaalde buurt is;

*b. Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden*

Hierbij gaat het om de burens. Hierbij moet gedacht worden aan zicht op tuinen, privacy, gezamenlijk gebruik van brandgangen en dergelijke.

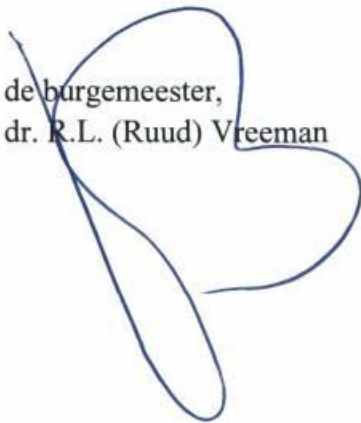
Het toetsen van dergelijke aanvragen is een zaak van ons college. De uitgewerkte toetsingscriteria hebben de vorm van een werkafpraak die wij betrekken bij de beoordeling van individuele aanvragen. Dit zullen we gaandeweg verder ontwikkelen en verfijnen. Om deze reden is het niet passend om dit nu in het bestemmingsplan zelf op te nemen.

De beslissing om wel of geen gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid is gemandateerd aan de afdeling Vergunningverlening, Handhaving en Toezicht (VTH). Om als college goed grip te houden op de beslissing of wel of geen gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid, hebben wij met de afdeling VTH de werkafpraak gemaakt dat alle splitsingsverzoeken aan de verantwoordelijke wethouder worden voorgelegd alvorens hierover een beslissing wordt genomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

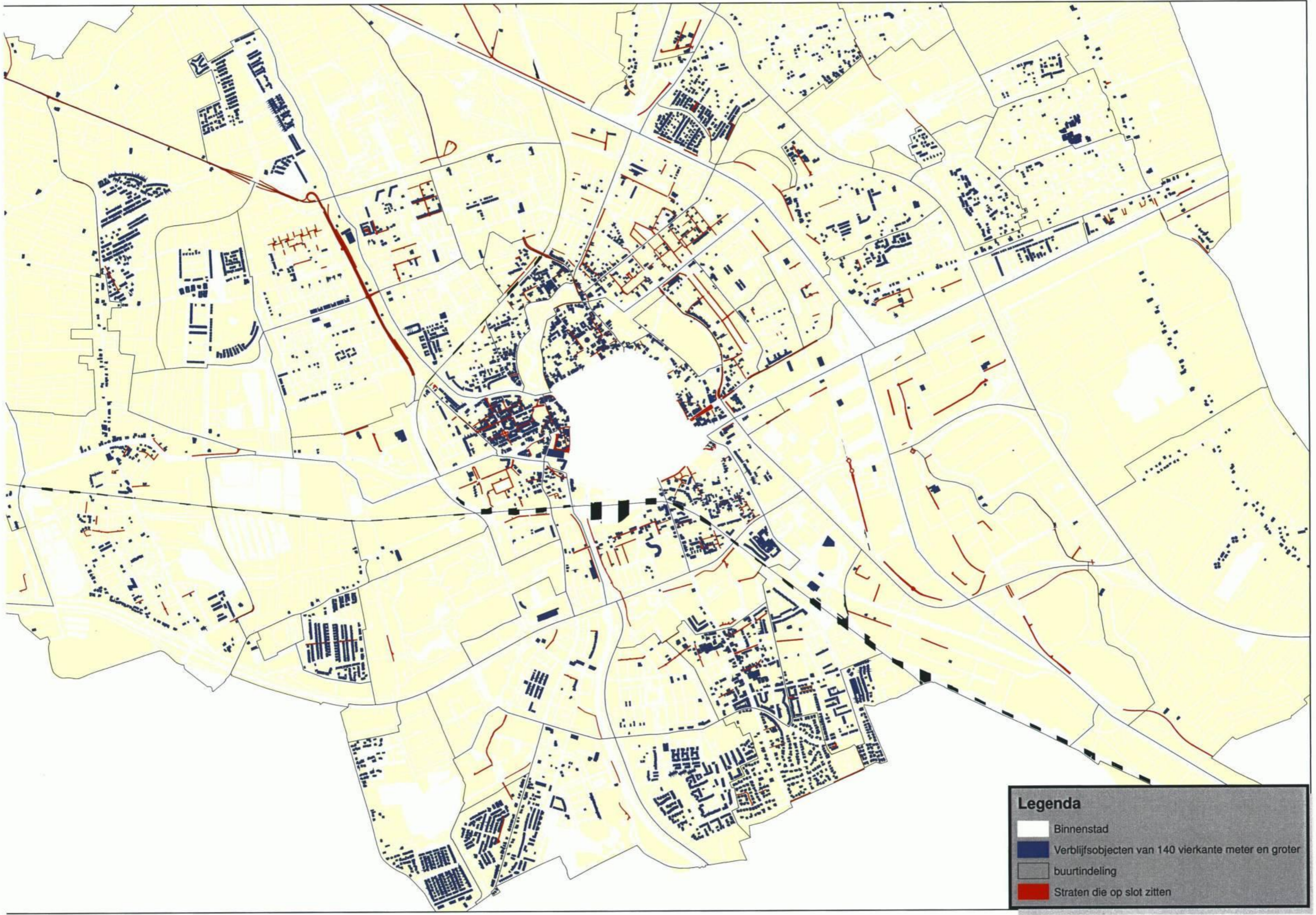
Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



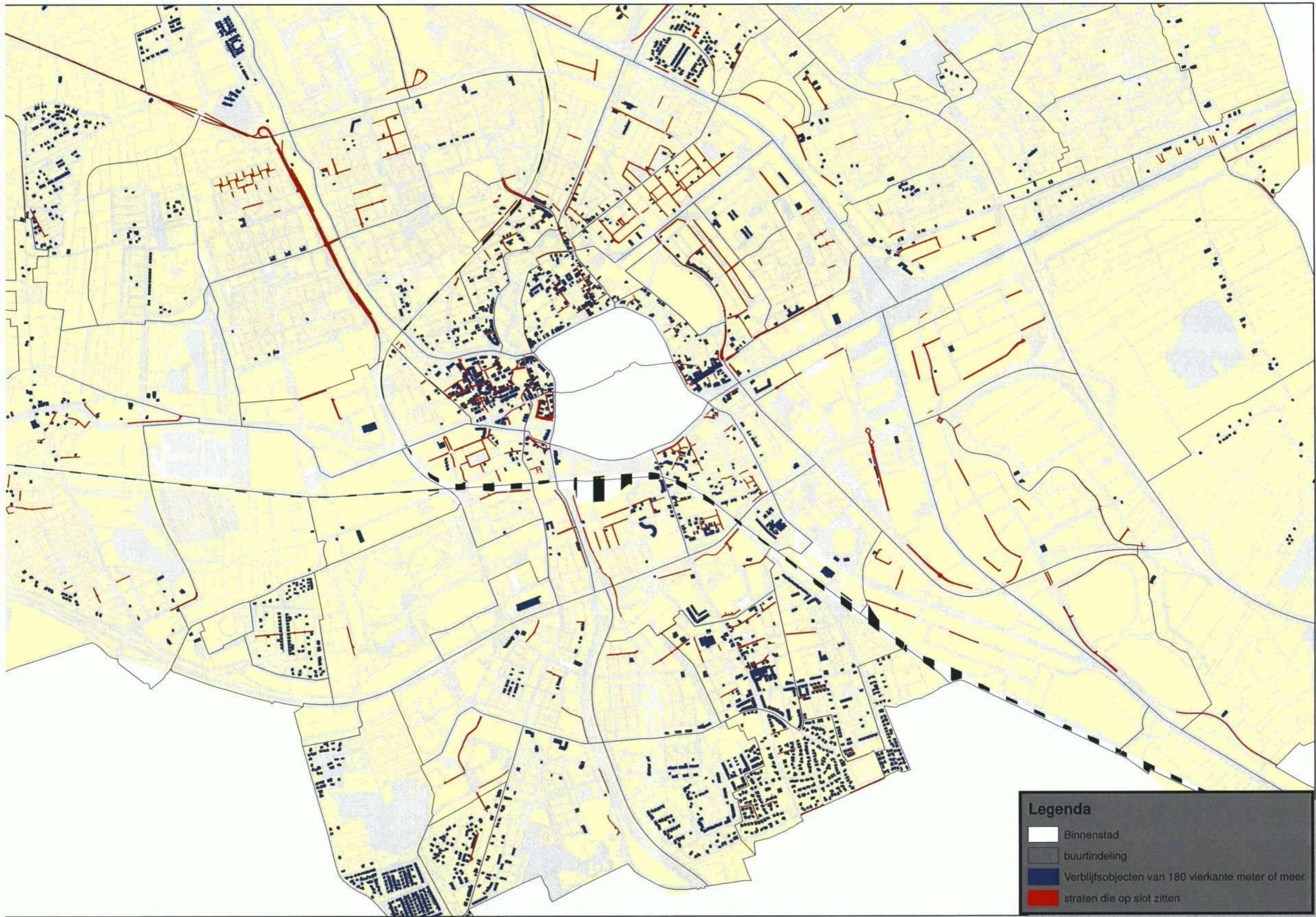
de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys









**Legenda**

- Binnenstad
- Verblijfsobjecten van 140 vierkante meter en groter
- buurtindeling
- Straten die op slot zitten



**Legenda**

-  Binnenstad
-  buurtindeling
-  Verblijfsobjecten van 180 vierkante meter of meer
-  straten die op slot zitten