



Onderwerp Invulling afwijkingsbevoegdheid

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8212 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4805715
Datum 21-01-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over onze andere werkwijze bij de toetsing van vergunningsaanvragen in het geval van een binnenplanse- of buitenplanse afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. De andere werkwijze houdt in dat we bij de toetsing van vergunningsaanvragen meer evenwichtigheid willen aanbrengen en meer het belang van omwonenden willen betrekken. Hiervoor gaan we voortaan bij de bestaande afwegingscriteria van het bestemmingsplan ook volkshuisvestelijke criteria en leefbaarheidsaspecten bij de toetsing meenemen. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Aanleiding

We zien de laatste tijd dat in populaire wijken en buurten op verschillende manieren huisvesting voor jongeren wordt toegevoegd. Dit gebeurt door het splitsen van woningen, het optoppen van woningen, het bebouwen van binnenterreinen/achtertuinen en in sommige gevallen het slopen van bestaande woningen om nieuwbouw toe te kunnen voegen. We krijgen steeds vaker signalen van bewoners dat dit leidt tot aantasting van het woongenot en leefbaarheid in buurten. In uw raad is de afgelopen tijd ook regelmatig gediscussieerd over de toepassing van de binnenplanse- en buitenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit is de aanleiding geweest om naar een andere manier van toetsen te kijken.

Toetsing van vergunningsaanvragen

De bovengenoemde bouwactiviteiten kunnen mogelijk zijn op basis van de ruimte die vigerende bestemmingsplannen bieden en direct gerealiseerd worden zonder dat de gemeente dit kan voorkomen.

Met de actualisatie van de bestemmingsplannen de afgelopen jaren is de ruimte in bestemmingsplannen al beperkt, waardoor veel van de ongewenste ontwikkelingen nu niet meer mogelijk zijn. Wel kunnen we nadere eisen stellen bij de vergunningverlening voor de gevallen die binnen het bestemmingsplan passen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen we stellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning die past in het bestemmingsplan. Daarmee is een instrument beschikbaar om de bij recht gegeven mogelijkheid in geringe mate in te perken (weigeren is in dit geval niet aan de orde). Op grond van onze bestemmingsplannen kunnen we nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. **de woonsituatie;**
afdwingen van een redelijke lichttoetreding en de aanwezigheid van voldoende privacy. De afname van lichttoetreding in bijvoorbeeld een tuin kan te groot zijn of de privacy kan te veel worden aangetast.
- b. **het straat- en bebouwingsbeeld;**
Bij het straat- en bebouwingsbeeld gaat het om het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte en een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- c. **de verkeersveiligheid;**
Bij de verkeersveiligheid gaat het om het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.
- d. **de sociale veiligheid;**
Bij de sociale veiligheid gaat het om het ontstaan van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- e. **de milieusituatie;**
Bij de milieusituatie gaat het om milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
- f. **de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.**
Bij de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden om hoe omwonenden hun grond nog kunnen gebruiken, als dit gebruik kan worden beïnvloed door de gegeven afwijking.

Het stellen van nadere eisen kent echter verschillende beperkingen. We hebben niet de bevoegdheid om in zijn algemeenheid regels vooraf te stellen. Dit kan pas als de aanvraag voorligt. Bovendien mogen we de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het bestemmingsplan niet inperken. We kunnen bijvoorbeeld een optopping op zich niet tegenhouden als het bestemmingsplan deze ruimte biedt, maar bijvoorbeeld alleen beperkte eisen stellen aan de plaats en omvang. Al met al maakt dit de toepasbaarheid van dit middel beperkt.

Binnenplanse afwijking

Wanneer ontwikkelingen niet direct passen binnen het bestemmingsplan dan kunnen we deze mogelijk maken via een binnenplanse- of buitenplanse afwijking. Vele bestemmingsplannen kennen een dergelijke afwijkingsbevoegdheid. Deze bestaan zowel voor bouwen (hoger, dieper et cetera) als voor functies (andere functies dan de gegeven bestemming). Dit zijn de harde criteria waarop getoetst wordt. Bij de afweging of we meewerken aan een binnenplanse afwijking wordt daarnaast altijd een advies gemaakt op bovengenoemde zes criteria.

De afgelopen jaren werkten we in principe vaak mee aan binnenplanse afwijkingen als er geen zwaarwegende argumenten waren om dat niet te doen. Daarbij werd dan ook vaak alleen naar de ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten gekeken. We geven voortaan echter een andere invulling aan onze toetsing en verbreden onze toetsing. Dit betekent dat we bij de toetsingscriteria ook de volgende zaken betrekken:

a. De geest van het bestemmingsplan;

Past een aanvraag in de geest van het bestemmingsplan en voldoet deze daarmee aan de eerder genoemde afwegingscriteria?

b. De samenstelling van de woonvoorraad;

In hoeverre voegt de ontwikkeling/het programma iets toe aan de behoefte op stadsniveau of wijk-, buurt- of straatniveau?

c. Leefbaarheid;

Hoe scoort de wijk/buurt qua leefbaarheid en is de beoogde ontwikkeling hierop van invloed? Als bron gebruiken we de meest recente Monitor Leefbaarheid en Veiligheid. Daarnaast kijken we naar overlast. Is er veel overlast in de wijk/buurt of is er een bepaalde problematiek aan de orde, die mogelijk door de beoogde ontwikkeling wordt versterkt? Als bron gebruiken we de gegevens van het Meldpunt Overlast en Zorg.

d. Vastgesteld beleid;

Past de beoogde ontwikkeling in ons beleid? Bijvoorbeeld binnen ons beleid voor particuliere kamerverhuurbeleid en is bijvoorbeeld de 15% norm al bereikt als het gaat om kamerverhuur?

Wanneer de afweging op basis van bovenstaande criteria leidt tot een negatief advies dan zullen we deze weigeren. Wij verwachten dat wij op basis van deze andere werkwijze meer aanvragen kunnen en zullen weigeren, wat tegemoet komt aan de signalen van bewoners dat er in toenemende mate sprake is van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Buitenplanse afwijking

Wanneer een ontwikkeling niet mogelijk is met een binnenplanse afwijking dan kan eventueel nog een buitenplanse afwijking worden toegepast.

Als een aanvraag niet past binnen de regels van het bestemmingsplan dan moet worden nagegaan of deze toch kan worden gehonoreerd zonder het karakter van het bestemmingsplan geweld aan te doen. In voorkomende gevallen kan dit het geval zijn.

Een bestemmingsplan is nou eenmaal een kader dat niet zo gedetailleerd is dat het voor elke ontwikkeling precies vastlegt wat wel en niet kan. Maar er is een grondige afweging vereist (ruimtelijke onderbouwing) wil worden meegewerkt aan een buitenplanse afwijking.

We gaan in ieder geval de beoordelingsvrijheid die het college heeft bij de bouwplannen met meer aandacht voor de belangen van derden/omwonenden/de omgeving toepassen. We gaan onderzoeken of het nodig is om dit ook planologisch te borgen om hierdoor meer juridische zekerheid te verkrijgen. Met de actualisatie van de woonvisie en de herijking van ons particuliere kamerverhuurbeleid gaan we kijken welke ontwikkelingen we op welke plekken ongewenst vinden en onderzoeken hoe we dit via ons beleid voor particuliere kamerverhuur of via onze huisvestingsverordening kunnen regelen. Daarbij kijken we ook of we dit met extra regels in bestemmingsplannen moeten borgen. We moeten ons dan wel realiseren dat hierdoor ook de situatie kan ontstaan dat gewenste ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt. Onderzocht moet worden op welke wijze we sporadisch deze ontwikkelingen dan wel mogelijk kunnen maken.

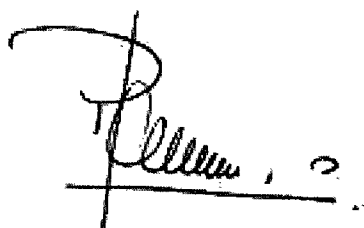
Bezwaar en beroep

In de gevallen dat op basis van onze toetsing tot vergunningverlening wordt overgegaan bestaat altijd de mogelijkheid van burgers om hier tegen bezwaar in te dienen of in beroep te gaan.

Vervolg

Onze andere werkwijze zoals hierboven beschreven hebben we per direct ingevoerd. De praktijk zal uitwijzen in hoeverre vooral de minder objectief te bepalen volkshuisvestelijke criteria en leefbaarheidsaspecten juridisch stand zullen houden wanneer vergunningen op basis hiervan niet verleend worden. Op basis van ervaringen hiermee zullen we het kader verder proberen te objectiveren. Zoals aangegeven nemen we dit mee in de actualisatie van de woonvisie en de herijking van ons beleid voor particuliere kamerverhuur. We leggen uw raad dit voor de zomer van 2015 voor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink