



Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Herziening  
bestemmingsregels wonen

Steller Alice Schuiling

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 3678104 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 6059042

Datum 21-12-2016 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In december 2015 hebben we u geïnformeerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen (kenmerk 5357781). Nu willen we u bijpraten over de voortgang. Het voorontwerp is in de inspraak geweest, de inspraakreacties hebben we beoordeeld en verwerkt en we hebben besloten het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken, als voorbereiding op de vaststelling door uw raad, zes weken ter visie te leggen. Onderstaand gaan we in op de inhoud van het bestemmingsplan en de belangrijkste wijzigingen als gevolg van de inspraak en de overige wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp.

#### **De aanleiding voor het bestemmingsplan**

Uw raad heeft op 24 juni 2015 de woonvisie 'Wonen in Stad' vastgesteld. Op het gebied van jongerenhuisvesting is hierin beschreven dat u kwalitatief goede woonmogelijkheden wil bieden, zowel in de bestaande woningvoorraad als in nieuwbouw. Door de grote druk op de particuliere woningvoorraad om te voorzien in jongerenhuisvesting is in een aantal woonwijken het evenwicht zoek geraakt in het samenleven van jongeren en stadgers. U hebt u aangekondigd hier iets aan te willen doen.

Op het gebied van jongerenhuisvesting hebben we de afgelopen jaren al enkele maatregelen genomen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Naast het bestemmingsplan Woningsplitsing en de Omgevingstoets is het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels nu de volgende stap. We kunnen deze stap zetten omdat we met de nieuwbouw voor jongerenhuisvesting op stoom zijn. Medio 2016 vierden wij de oplevering van de 3500<sup>ste</sup> jongerenwoning. In 2016 zullen we circa 1.000 nieuwe eenheden opleveren en de komende jaren zitten ook nog enkele grotere projecten in de pijplijn zoals de Trefkoellocatie, Polaris, GAK/UWV, Woldring en ACM. We zorgen dus voor een toevoeging van meer kwaliteit. Daarnaast zien we dat de druk op de bestaande kamerverhuurmarkt is afgenomen. Uit verscheidene onderzoeken van de afgelopen jaren blijkt dat er geen behoefte is aan nog meer kleinere kamers in de particuliere kamerverhuurmarkt. We zien dit onder andere terug in een daling van het aantal verleende onttrekkingsvergunningen de afgelopen jaren.

**De strekking van het bestemmingsplan**

Met het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen wijzigen we de te ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden, daar waar het mogelijk is kamers en kleine appartementen te blijven toevoegen. Vanuit de samenleving is er bij uw raad op aangedrongen die ruimte in te perken. Met name in de populaire oude wijken staat de leefbaarheid onder druk door het verschil in leefwijze tussen jongeren en stadgers. Het zijn dan ook vooral deze wijken waarvoor we nu aangescherpte woonregels hebben geformuleerd.

*Het plangebied*

Het facetbestemmingsplan bestrijkt de volgende 16 wijken/plangebieden:

- Binnenstad
- Binnenstad-Oost
- Bodenterrein-UMCG (deels)
- Cortingborg
- Cortingborg II
- Ebbingekwartier (nu in het ontwerp toegevoegd)
- Europapark (deels: De Linie, m.u.v. De Frontier)
- Helpman
- Hortusbuurt-Noorderplantsoen
- Korrewegwijk-de Hoogte
- Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt
- Oosterparkwijk
- Oosterpoort
- Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt
- Oud Zuid
- Schildersbuurt.

In deze wijken en gebieden is de druk op de particuliere woningvoorraad het grootst. Ook in andere wijken kan zich dit voordoen, maar gekozen is voor de wijken en buurten die aantrekkelijk liggen t.o.v. de binnenstad. Andere buurten als Paddepoel en Vinkhuizen zijn niet in het plan ondergebracht. In deze wijken is de druk op de particuliere woningmarkt, door de ontspannen kamerverhuurmarkt, minder hoog. En is de planologische ruimte minder. Kamerverhuurders richten zich hierdoor vooral op het toevoegen van kamerverhuur in de populaire wijken rondom de binnenstad. Uiteindelijk zullen we ook voor deze wijken de regels uit de huisvestingsverordening 2015 in bestemmingsplannen vertalen. Dit doen we in principe bij de actualisatie van bestemmingsplannen of als er door ontwikkelingen aanleiding is om dit eerder te doen, bijvoorbeeld als we een verplaatsing van de problematiek zien naar wijken die niet onder de werking van dit bestemmingsplan vallen.



### **Inhoud van het bestemmingsplan**

Het plan herzielt de regels voor de woonfunctie in de bestemmingen Wonen, Gemengd en Centrum van de genoemde bestemmingsplannen. De herziening bevat in hoofdzaak de volgende maatregelen.

#### 1. de woonfunctie

Werd in het verleden de ruime functie 'wonen' toegestaan, waarin vele woonvormen mogelijk waren, vanaf nu worden slechts 'woningen' toegestaan. Deze zijn bestemd voor één huishouden en een huishouden is een duurzame samenlevingsvorm. Daarmee is o.a. nieuwe kamerverhuur niet meer mogelijk. Alleen de bestaande kamerverhuur is bij recht geregeld; nieuwe kamerverhuur is op basis van dit plan niet mogelijk. Willen we hieraan in de toekomst toch meewerken dan kan dat via een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (Waboprocedure). Voor de belangenafweging die hieraan ten grondslag zal liggen hanteren we de omgevingstoets. Deze toets is opgenomen in de Beleidsregels Onttrekkingsvergunning en woningvorming die in juli 2015 zijn gepubliceerd. Het bestemmingsplan verwijst naar deze beleidsregels.

#### 2. de bouwmogelijkheden

- Woningen moeten vanaf nu een minimale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> hebben, om te voorkomen dat te kleine appartementen of kamers worden gerealiseerd. In bijzondere gevallen kan hier van worden afgeweken bijvoorbeeld als percelen daarvoor te klein zijn of als in bestaande gebouwen kan worden aangetoond dat dit vanwege bestaande constructies of monumentale waarden tot onwenselijk bouwkundige ingrepen leidt, kan bij afwijking een kleinere oppervlakte worden toegestaan (maar niet minder dan 40m<sup>2</sup>). Ook hier vindt de omgevingstoets plaats. Meergeneratiewoningen/zorgwoningen zijn van deze regel uitgezonderd;
- alle bouwvlakken in het plangebied zijn bekeken op de ruimte die zij bieden. Een groot aantal ervan is aangepast (diepte, hoogte) om ongewenste optopping e.d. uit te sluiten. Er is ook gekeken naar corporatiebezit.
- de bevoegdheid om af te wijken van de planregels en een extra bouwlaag toe te staan is geschrapt uit alle plannen. In gevallen waarin toch geen bezwaar bestaat tegen een extra bouwlaag, kan via een buitenplanse Waboprocedure worden meegewerkt.

#### *Relatie met bestemmingsplan Woningsplitsing*

In de nieuwe regels zijn ook de regels voor woningsplitsing opgenomen. Na het onherroepelijk worden van het plan Herziening bestemmingsregels Wonen vervangt dit plan het Woningsplitsingsplan ter plaatse van de dertien aangepaste bestemmingsplannen.

#### *Schildersbuurt*

Voor de Schildersbuurt is een enigszins afwijkende regeling opgenomen. De minimale oppervlakte van een woning van 50m<sup>2</sup> is in deze buurt minder geschikt. In de Schildersbuurt staan veel zeer grote woningen waarin vaak met gemak 4 of meer appartementen kunnen worden ingebouwd. In deze buurt is het aantal kamerverhuurpanden zeer groot (al vaak ver over de 15% per straat) en de bevolkingsdichtheid daarmee ook. Toevoeging van nog meer appartementen in grote panden kan tot kamerverhuurachtige effecten leiden met de nodige risico's van dien voor de leefbaarheid. Daarnaast betekent dit nog meer bewoners en bijvoorbeeld ook meer fietsen en auto's. Daarom is in de regels van het plan bepaald dat per perceel slechts één woning is toegestaan, of, als er al meer woningen aanwezig zijn, het bestaande aantal woningen (bv. beneden- en bovenwoning).



*Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt*

Voor deze buurten heeft de raad in januari 2016 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Daarin zijn voor uitsluitend de bebouwing aan de Kerklaan beperkende regels gesteld die overeenkomen met hetgeen nu in dit facetplan wordt voorgesteld. Die regels gaan nu voor de hele buurt gelden. Het zijn overigens dezelfde regels die voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen gelden.

**Wijzigingen als gevolg van de Inspraak**

Van de inspraakprocedure hebben we een verslag gemaakt. Het volledige verslag is in één van de bijlagen bij deze brief opgenomen. Daarom geven we hier alleen de belangrijkste wijzigingen uit de inspraak weer. Verder is een aantal ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp doorgevoerd. Ook deze noemen we.

*Inspraak*

- Het bestemmingsplan Woningsplitsing is nu in zijn geheel opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. In de voorontwerpversie was dit nog niet volledig het geval. De minimale maat van een woning van 140 m<sup>2</sup> om voor splitsing in woningen van minimaal 50 m<sup>2</sup> in aanmerking te komen is nu ook opgenomen. Na het onherroepelijk worden vervangt dit plan het facetbestemmingsplan Woningsplitsing ter plaatse van het plangebied.
- Aan de meeste van de 16 plannen, waarvan we nu de woonregels aanscherpen, was aan de algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% toegevoegd dat dit om maximaal 1 meter mag gaan. Door dit nu op te nemen is het in alle plannen gelijk. Ook hebben we hier nu aan toegevoegd dat deze afwijkingsbevoegdheid niet gebruikt mag worden voor het toevoegen van een extra bouwlaag
- Voor een aantal panden aan het Damsterdiep zijn de bouw en goothoogtes nu beter afgestemd op de feitelijke situatie. Dit op verzoek van insprekers.
- In het bestemmingsplan is de regel opgenomen dat onzelfstandige kamerverhuur mag worden omgezet naar zelfstandige woningen, mits het aantal bewoners niet toeneemt. Voor deze zelfstandig gemaakte woningen is nu een minimale maat van 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak opgenomen (i.p.v. 18 m<sup>2</sup>). Dit sluit aan bij het Bouwbesluit. Overigens geldt deze maat uitsluitend voor zelfstandig gemaakte kamerverhuur. In het algemeen hanteren we een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> voor een woning.
- Het Ebbingekwartier is nu ook meegenomen. Niet dat hier de druk van jongerenhuisvesting erg hoog is, maar de kans bestaat wel dat de druk hier toeneemt als de mogelijkheden voor kamerverhuur in de omliggende wijken afnemen.

*Ambtshalve aanpassingen*

- Begrip kamerverhuur is aangepast, zodat alleen de legale gevallen hier onder vallen.
- Bouwhoogtes en bouwvlakken zijn nagelopen. Dit heeft op diverse plekken tot aanpassing van de verbeelding geleid.



- Recente bouwplannen / integrale vooroverleggen (ivo's) / vergunningen zijn nagelopen. Van de in totaal circa 300 reeds vergunde plannen hebben er zo'n 50 tot een aanduiding op de verbeelding geleid. De overige plannen zijn binnen de regels van de bestemmingen passend gemaakt.  
In afwijking van de nieuwe basisregels kunnen deze initiatieven en projecten toch gerealiseerd worden (of zijn inmiddels gerealiseerd).  
Daarnaast is een aantal lopende initiatieven waarvoor wij eerder een positief advies (ivo) hebben afgegeven of wenselijke plannen waarover wij al lange tijd in gesprek zijn met de ontwikkelaars in het bestemmingsplan met een aanduiding positief bestemd. Belangrijke reden hiervoor is, dat wij naast de wenselijkheid van het plan, ook onze toezeggingen richting ontwikkelaars gestand willen doen. Deze initiatieven zijn overigens al beoordeeld in lijn met de nieuwe woonregels.
- Aan het plangebied zijn 4 gebieden toegevoegd: het Ebbingekwartier, het Bodenterrein-UMCG, Cortingborg en Contingborg II. Hier is nu nog geen sprake van een disbalans tussen verschillende bewonersgroepen, maar deze kan wel ontstaan nu kamerverhuur in en rond de binnenstad wordt ingeperkt. Cortingborg II is bedoeld voor jongerenhuisvesting.
- Op de verbeelding zijn twee aanduidingen toegevoegd: 'specifieke bouwaanduiding - 1' voor de binnenterreinen waar nieuwe woonbebouwing nu is uitgesloten en 'specifieke bouwaanduiding - 2' voor de situaties waarin woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m2 zijn gepland.
- Verdere intensivering van bestaande kamerverhuurpanden (het toevoegen van kamers binnen één pand) willen we met dit bestemmingsplan tegengaan. In de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen hebben we daarom toegevoegd dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan niet mag worden vergroot.
- Verdiept bouwen kan nu alleen nog door gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid. Recentelijk hebben we gezien dat er verdiept wordt gebouwd om een extra woonlaag te kunnen creëren. Vanuit oogpunt leefbaarheid en woonkwaliteit zijn we van mening dat de verdiepte laag over het algemeen minder geschikt is voor (zelfstandige) woonruimte.
- Aan het plan is nu in de regels het overgangsrecht opgenomen. Dit is weliswaar ook al in de 'moederplannen' geregeld, maar deze gelden niet voor de nieuwe toevoegingen. Nu vallen alle regels onder het overgangsrecht.

### **Bijlagen**

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen en het inspraakverslag zijn als bijlagen bij deze brief gevoegd. Voor de verbeelding (plankaarten) verwijzen we vanwege de hoeveelheid en de omvang van de bestanden naar de website waarop de verbeelding vanaf 22 december is te zien ([gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen](http://gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen)).

**Het vervolg**

Het bestemmingplan leggen we nu zes weken ter inzage. Hierop kunnen zienswijzen worden ingebracht. Deze zullen we beoordelen en mogelijke wijzigingen die hieruit voortvloeien verwerken we in de vaststellingsversie. Naar verwachting zal uw raad het plan in het vroege voorjaar van 2017 kunnen vaststellen.

We vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink