


Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels
Wonen 3
ter informatie
Steller Jeroen Heijnen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 5252 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 279318-2022
Datum 22-6-2022 Uw brief van - Uw kenmerk - 

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u dat wij het voorontwerp bestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsregels Wonen 3' (HBW3) hebben vrijgegeven voor inspraak en het overleg starten met de overlegpartners. Het plangebied betreft de voormalige gemeente Groningen.

Aanleiding en doel bestemmingsplan

Om de leefbaarheid in de stad te vergroten is in 2017 het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (HBW) vastgesteld. Dit bestemmingsplan beperkte voor de binnenstad en de schilwijken de toevoeging van extra kamers en kleine zelfstandige appartementen. Met het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (HBW2) zijn in 2020 deze beperkende maatregelen ook genomen voor de overige wijken. Als regel is gesteld dat woningen een oppervlakte van meer dan 50 m² moeten hebben. Om kwaliteitsverbetering in de kamerverhuur te stimuleren is destijds toegestaan dat kamers omgevormd kunnen worden naar studio's. Als regel is gesteld dat het aantal huishoudens in een pand door de omvorming afneemt en dat een studio een minimale oppervlakte moet hebben van 24 m². We wilden hiermee ook de intensiteit van bewoning laten afnemen en daarmee eventuele overlast beperken. Met deze regel is een uitzondering gemaakt op de 50 m² regel.

De werking en effecten van deze regel zijn geëvalueerd. Inmiddels hebben we geconstateerd dat veelvuldig gebruik gemaakt wordt van de omvormingsregeling en deze zijn doel voorbij schiet. Beleggers maken veelvuldig gebruik van deze mogelijkheid, waardoor het aantal kamerverhuurkamers harder terugloopt dan voorzien. Het effect van de coronapandemie en de druk op de woningmarkt zorgt voor een toenemende vraag naar kamers. Door de grote populariteit van de omvormingsregel neemt het aantal kamers echter juist af. Daarbij leidt een stijging van de huurprijs van studio's ertoe dat dergelijke woningen in veel gevallen onbetaalbaar worden voor jongeren. Het gevolg is dat de gerealiseerde studio's door andere

Volgvel 1

doelgroepen gehuurd worden. Een ander effect van de hoge huurprijzen is dat de studio's steeds vaker bewoond worden door twee jongeren om de huur betaalbaar te houden. Daardoor is niet langer sprake van een afname van het aantal bewoners in omgevormde panden, maar neemt deze juist toe. De huidige omvormingsregeling heeft dus tot gevolg dat steeds meer kamers verdwijnen, terwijl geen nieuwe kamers aan het aanbod worden toegevoegd. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

Uw raad heeft in november 2021 een motie aangenomen om de grootschalige ombouw van kamers naar studio's te stoppen en ombouwen alleen nog bij uitzondering mogelijk te maken. In het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling 2022-2025 hebben we vervolgens aangegeven dat we de omvormingsregeling uit de bestemmingsplannen gaan schrappen. Met het bestemmingsplan HBW3 voeren we dit voornemen uit door de omvormingsregel uit de 74 onderliggende bestemmingsplannen te schrappen. Op 4 mei 2022 hebben we de vooraankondiging voor het bestemmingsplan gepubliceerd in de Gezinsbode.

Naast het schrappen van de omvormingsregel herstellen we met HBW3 in de onderliggende bestemmingsplannen een maas in de afwijkingsmogelijkheid voor woningsplitsing. In de bouwregels van bestemmingen is met HBW en HBW2 een splitsingsverbod opgenomen. Woningen mogen door dit verbod niet gesplitst worden in kleine eenheden. Daarmee worden gangbare gezinswoningen beschermd tegen opdeling. Er is in de bestemmingsplannen ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die splitsing kan toestaan. Daarmee kan splitsing van woningen van minimaal 140 m² onder voorwaarden worden toegelaten voor het realiseren van meergeneratiewoningen en voor splitsing in eenheden groter dan 50 m². Inmiddels is gebleken dat er in die regel een maas zit, waardoor een woning eerst bij recht kan worden vergroot tot 140 m² of meer en vervolgens gesplitst kan worden via de afwijkingsbevoegdheid. Daardoor verdwijnen alsnog woningen uit dit segment uit de woningvoorraad. Met HBW3 herstellen we deze regel.

Vervolg

Na afloop van de inspraak- en overlegperiode verwerken wij de ingekomen reacties en passen het voorontwerpbestemmingsplan aan tot ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt medio december zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Vervolgens kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Daarna bestaat er voor belanghebbenden nog een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.