

Onderwerp voorontwerpbestemmingsplan Herziening
bestemmingsregels wonen

Steller Bert v.d. Vorstenbosch



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 7274

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 5357781

Datum 18-11-2015

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Bij de vaststelling van de woonvisie Wonen in Stad op 24 juni van dit jaar heeft uw raad op het terrein van de jongerenhuisvesting een aantal maatregelen aangekondigd. Onder het thema Maatwerk voor evenwichtige wijken constateren wij dat in de populaire wijken en in de binnenstad een terugloop van de woonkwaliteit plaats vindt. De toename van het aantal kamerverhuurpanden en kleine zelfstandige appartementen zet het woonklimaat en de leefbaarheid onder druk. Daarom wordt in de woonvisie een aanpassing van het kamerverhuurbeleid aangekondigd. Dit is inmiddels geëffectueerd in een nieuwe huisvestingsverordening en bijbehorende beleidsregels. Daarnaast zal de bestemmingsplanruimte verder worden ingeperkt door het opstellen van een facetbestemmingsplan voor specifieke wijken. Dit doen we om ongewenste ontwikkelingen zoals het optoppen van woningen en bebouwen van achtertuinen en binnenterreinen te voorkomen. Over dit laatste onderwerp gaat deze brief.

Herziening bestemmingsregels woonfunctie

Wij hebben een facetbestemmingsplan (ook wel genoemd parapluplan) voorbereid dat de bouw- en gebruiksruimte voor de woonfunctie inperkt in 12 bestemmingsplannen in en rondom de binnenstad. De 12 bestemmingsplannen betreffen de volgende buurten:

- Binnenstad
- Binnenstad-Oost
- 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.

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 wordt o.a. kamerverhuur uitgesloten. Slechts bestaande kamerverhuur wordt toegestaan; nieuwe kamerverhuur (en andere woonvormen) kan alleen worden toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid waarbij de belangenafweging plaatsvindt via een omgevingstoets. Binnen de bestemmingen Gemengd en Centrum kan omzetting van een niet-woonfunctie in een woonfunctie alleen nog maar resulteren in de vorming van een woning met één huishouden.

Teneinde de kwaliteit van verhuurde kamers te verbeteren laat het bestemmingsplan (na een omgevingstoets) toe dat onzelfstandige kamers in aan de woningvoorraad onttrokken kamerverhuurpanden zelfstandig kunnen worden mits ze minimaal 18m² groot zijn en het aantal huishoudens niet toeneemt. Dit is conform de in de woonvisie Wonen in Stad uitgesproken wens om een kwaliteitsslag in de particuliere kamerverhuurmarkt te maken.

2. de bouw- en gebruiksmogelijkheden

- Woningen moeten vanaf nu een minimale oppervlakte van 50m² hebben, om te voorkomen dat te kleine appartementen of kamers worden gerealiseerd. Als percelen daarvoor te klein zijn, kan bij binnenplanse afwijking een kleinere oppervlakte worden toegestaan (maar niet minder dan 40m²). Ook hier vindt de omgevingstoets plaats. Hoewel uitgangspunt is een minimale maat van 50m² (met afwijking 40m²), staan we open voor specifieke situaties waarin de oppervlakte lager is (dus ook lager dan 40m²). Het moet dan gaan om een kwalitatief goed plan. Dat nemen we niet op in het bestemmingsplan maar we kiezen er bewust voor deze (maatwerk)gevallen een buitenplanse procedure te laten doorlopen, zodat we over dergelijke plannen een goede discussie met de omgeving kunnen voeren en de uitkomsten daarvan kunnen laten meewegen in de besluitvorming.

Meergeneratiewoningen zijn van de 50m²-regel uitgezonderd.

Voor de Schildersbuurt hebben wij de 50m²-regel niet opgenomen. Bewoners hebben aangegeven dat door de aanwezigheid van veel zeer grote woningen er met die regel in één pand een aantal woningen van 50m² kan worden ingebouwd. Dat is in deze buurt met zeer veel kamerverhuurpanden ongewenst. In het plan hebben wij nu geregeld dat in de Schildersbuurt maar één woning per perceel aanwezig mag zijn.

- alle bouwvlakken in het plangebied zijn bekeken op de ruimte die zij bieden. Een groot aantal ervan is aangepast (diepte, hoogte) om ongewenste optopping en andere uitbreiding uit te sluiten.

- 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 (met omgevingstoets) worden meegewerkt.

- binnenterreinen kunnen nu niet meer bebouwd worden met zelfstandige woningen (deze mogelijkheid bestaat nu nog met name in Oud Zuid en Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt).

Relatie met bestemmingsplan Woningsplitsing

De nieuwe regels maken voor de betrokken bestemmingsplannen de bepalingen uit het bestemmingsplan Woningsplitsing overbodig. Voor deze plannen kan, na onherroepelijk worden van het nieuwe plan, dat bestemmingsplan dan ook vervallen.

Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

Voor deze buurten heeft uw raad in januari 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.

Binnenstad

Ook voor de binnenstad heeft uw raad vorig jaar een nieuw plan vastgesteld. Dit facetbestemmingsplan wijzigt daarin nu alleen maar de wijziging van niet-woonfuncties in woningen, zoals hierboven onder 1 omschreven.

Voorontwerp ter inzage

Wij geven nu het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 4 weken vrij voor inspraak en overleg. Medio 2016 zullen wij vervolgens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Dit in verband met de nodige 'wachtijd' om planschadeclaims te voorkomen.

De bestanden met de toelichting en regels en de verbeelding treft u als bijlage bij deze brief aan.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink