

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 8235/ Michiel de Boer
Onderwerp Woningsplitsing



**GEHEIMHOUDING ex art. 25 Gemeentewet
tot aan 12 JUNI 2013.**

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum - **6 JUN 2013**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO13.3712502

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw, heer,

Met deze brief informeren wij u over de uitwerking van de regulering van woningsplitsingen in een facetbestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij als bijlage bij deze brief gevoegd.

Openbaarmaking van deze brief kan leiden tot het anticiperen van bewoners/initiatiefnemers op het besluit om woningsplitsingen via een bestemmingsplan te gaan reguleren. Zij kunnen vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de dan geldende aanhoudingsplicht voor vergunningsaanvragen, nog een aanvraag voor een omgevingsvergunning in dienen ten behoeve van bouwkundige splitsingen. Om dat te voorkomen wordt deze brief u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht tot 12 juni 2013 verstrekt. De publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vindt op 11 juni plaats, zodat de raadsbrief op 12 juni in het openbaar in uw raad kan worden besproken.

In de raadscommissie Ruimte & Wonen van 14 mei jl. hebben we met u het belang van het reguleren van woningsplitsingen besproken. U deelt met ons de zorg voor het behoud van evenwichtige wijken met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. Met de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor bouwkundige woningsplitsingen willen we de beschikbaarheid van courante gezinswoningen zeker stellen en borgen dat de dichtheid van bewoning in straten en wijken niet te groot wordt.

Door een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen kunnen we op korte termijn woningsplitsingen reguleren. Bij het vastleggen van het gebruik van gebouwen in een bestemmingsplan kunnen alle zaken worden geregeld die ruimtelijk planologisch relevant zijn. Bescherming van de leefbaarheid in wijken en buurten door

het beperken van de mogelijkheid om woningen te splitsen, valt daar onder. Daarover bestaat vaste jurisprudentie.

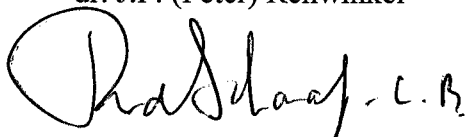
Het ontwerp-bestemmingsplan bevat een splitsingsverbod in een groot aantal bestemmingsplannen waarin een belangrijke woonfunctie voorkomt. Wij hebben ons niet beperkt tot bestemmingsplangebieden waar in straten de 15%-norm voor onzelfstandige kamerverhuur reeds volledig is benut. Ook andere woongebieden worden beschermd, om te voorkomen dat daarheen overloop ontstaat uit buurten waar de 15% 'vol' zit. Om niet een al te rigide verbod in te voeren op splitsing kent het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid. Deze maakt het mogelijk om woningen van 140m² en groter te splitsen in appartementen van minimaal 50m². Dit soort splitsingen ontmoet meestal geen bezwaar, bevindt zich in een ander woningmarktsegment en is wezenlijk anders dan de splitsingen die wij ongewenst vinden en die vergelijkbaar zijn met kamerverhuur (appartementen vanaf 18m²).

Wij leggen het ontwerp-bestemmingsplan nu voor een periode van 6 weken ter inzage tijdens welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Vanaf de start van de terinzagelegging is de beschermende werking van dit bestemmingsplan een feit. Splitsingsaanvragen moeten vanaf dat moment worden aangehouden totdat uw raad het bestemmingsplan vaststelt en het in werking treedt. Vervolgens kan de aanvraag worden geweigerd.

Naar verwachting kan uw raad het bestemmingsplan komend najaar vaststellen. De kans bestaat dat daarna nog een tweede besluit moet worden genomen. Dat is het geval als enkele binnenkort (26 juni) door uw raad vast te stellen bestemmingsplannen, die onder het splitsingsverbod moeten vallen, nog niet in werking zijn getreden. Het gaat dan met name om de plannen Hortusbuurt-Noorderplantsoen, Ruskenveen 2012, Kranenburg-Stadspark en Beijum. Indien tegen deze plannen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en daarbij ook een voorlopige voorziening wordt gevraagd, treden zij niet in werking voordat het bestemmingsplan Woningssplitsing wordt vastgesteld. Het moment van inwerkingtreding moet dan worden afgewacht waarna ook deze plannen onder het splitsingsverbod kunnen worden gebracht. Tot die tijd geldt het splitsingsverbod dan voor de oude bestemmingsplannen die nog gelden in deze plangebieden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



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

