

Onderwerp Ontwerp bestemmingsplan Herziening
Bestemmingsregels Wonen 2

Steller G.C.H.J. van de Vorstenbosch



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 72 74 Bijlage(n)

Ons kenmerk 

Datum 14-11-2018 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 leggen wij gedurende 6 weken ter inzage in het kader van de zienswijzenprocedure (art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening).

In onze brief van 25 mei 2018 met nummer 6896561 informeerden wij u over de terinzagelegging van het *voorontwerp*bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, kortweg HBW2. Zoals u weet was de voorganger van dit plan het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen (HBW1), dat de binnenstad en de schilwijken besloeg. Dit plan heeft zijn waarde bewezen. Het heeft laten zien dat we nu in staat zijn maatwerk toe te passen bij aanvragen voor (on)zelfstandige wooneenheden. Voorheen waren we voor de sturing op kwaliteit voor de jongerenhuisvesting aangewezen op de huisvestingsverordening. Deze is echter vooral bedoeld voor de bescherming van de schaarse en goedkope woningvoorraad en is daardoor niet het meest geëigende instrument voor dit doel. Door een goede regulering van de jongerenhuisvesting nu planologisch te verankeren hebben we een afwegingskader waarin zowel de ruimtelijke kwaliteit als de leefbaarheid meeweegt.

In genoemde brief hebben wij u aangegeven dat een opvolger voor de rest van de stad gewenst is.

Context

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen (HBW1) hebt u vastgesteld om daarmee uitvoering te geven aan uw doelstelling uit de woonvisie 'Wonen in Stad' die u op 24 juni 2015 hebt vastgesteld. Hierin is beschreven dat u op het gebied van jongerenhuisvesting kwalitatief goede

woonmogelijkheden wilt bieden, zowel in de bestaande woningvoorraad als in nieuwbouw. Door de grote druk op de particuliere woningvoorraad om te voorzien in jongerenhuisvesting is in vooral de binnenstad en de schilwijken het evenwicht zoekgeraakt in het samenleven van jongeren en stadgers. Op het gebied van jongerenhuisvesting zijn de afgelopen jaren al diverse maatregelen genomen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Het bestemmingsplan HBW1 maakte hier deel van uit. Deze stap hebben we kunnen zetten omdat we met de nieuwbouw voor jongeren op stoom zijn. Er zijn al ruim 4000 eenheden opgeleverd en de komende jaren zitten er nog enkele grotere projecten in de pijplijn, zoals de Trefkoellocatie, Polaris, GAK/UWV, Woldring en ACM. Hiermee voegen we kwaliteit toe en zal de druk op de bestaande kamerverhuurmarkt afnemen.

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen 2 (HBW2)

Door ook buiten het gebied van het bestemmingsplan HBW1 de aangepaste woonregels toe te passen zijn de nieuwe woonregels nu generiek gemaakt. Het toepassen van maatwerk voor jongerenhuisvesting is nu planologisch verankerd. Voor de hele gemeente gelden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan HBW2 eenduidige woonregels wat betreft de minimale oppervlakte van woningen, kamerverhuur en woningsplitsing. Dit is zowel voor de bewoners van Groningen, ontwikkelende partijen, als voor de toetsers en handhavers van de gemeente duidelijker en efficiënter. Hieronder nogmaals kort de hoofdingrediënten van het plan.

De woonfunctie

In de bestemmingsplannen is veelal de ruime functie 'wonen' toegestaan, waarin vele woonvormen mogelijk waren, vanaf nu worden slechts 'zelfstandige 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. Voor jongerenhuisvesting passen we maatwerk toe. Na een weging waarin de kwaliteit van de leefomgeving (de omgevingstoets) een belangrijke rol speelt kunnen we hiervoor eventueel een buitenplanse afwijkingsprocedure op grond van de Wabo voeren.

De bouwmogelijkheden

Voor voldoende mogelijkheden voor kwalitatief goede zelfstandige woningen is een minimale oppervlakte van 50 m² de ondergrens. Hiermee voorkomen we dat te kleine appartementen of kamers worden gerealiseerd. Splitsing van bestaande woningen is niet toegestaan; alleen indien een woning groter is dan 140 m² kan deze eventueel gesplitst worden, mits de resulterende woningen minimaal 50 m² groot zijn. Meergeneratiewoningen zijn van deze regel uitgezonderd.

Het bestemmingsplan regelt ook dat kamers in bestaande kamerverhuurpanden omgezet kunnen worden naar zelfstandige woningen met een minimale oppervlakte van 24 m². De maat van 24 m² is ingegeven door de vereisten in het Bouwbesluit.

Gebruiksregels

Om het toevoegen van kamers in een bestaand kamerverhuurpand tegen te kunnen gaan, hebben we de definitie van bestaande kamerverhuur aangepast zodat we van de bestaande situatie uitgaan voor én het aantal kamers én het aantal bewoners/huurders. Deze aanpassing is ook in de bestemmingsplannen van HBW1 doorgevoerd.

Begeleid wonen kan worden toegestaan na een belangenafweging (binnenplanse afwijking).

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 mei tot en met 20 juni 2018. Er zijn 9 reacties ontvangen. In het bijgevoegde inspraakrapport zijn ze samengevat en van commentaar voorzien. Wij hebben naar aanleiding van de reacties 3 wijzigingen in het plan aangebracht. Voor de inhoud daarvan verwijzen wij u naar het inspraakrapport.

Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan gaat gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan een zienswijze op het plan indienen. Vervolgens leggen wij u, na beoordeling van de ingekomen zienswijzen, een voorstel voor vaststelling van het plan voor. Daarna is er voor belanghebbenden nog de mogelijkheid van beroep.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Peter den Oudsten

de secretaris,
Peter Teesink

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.