

Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

Steller Alice Schuiling

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
Te  
GRONINGEN

Telefoon 050 3678104

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 6896561

Datum 25-05-2018

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### **Aanleiding**

Met deze brief willen we u informeren over het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (HBW 2). Op 19 april 2017 hebt u het eerste bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen vastgesteld. In ons raadsvoorstel hebben we toen aangegeven te willen onderzoeken of we de woonregels die uw raad met het vaststellen van dit plan heeft gewijzigd in de binnenstad en de schilwijken voor de hele gemeente kunnen toepassen.

Naast de nieuwe wooneenheden die de laatste jaren voor jongeren zijn ontwikkeld heeft het bestemmingsplan HBW inmiddels 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.

Nu we goede ervaringen hebben met de nieuwe regeling ligt het voor de hand deze verder uit te rollen. Hiertoe hebben we nu het bestemmingsplan HBW 2 gemaakt en deze is nu zover gereed dat we het in de inspraak brengen en voor een reactie naar onze vaste overlegpartners sturen. Onderstaand schetsen we eerst de context van de jongerenhuisvesting en we gaan vervolgens in op de strekking en inhoud van het plan.

### **Context**

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen hebt u vastgesteld om daarmee uitvoering te geven aan uw doelstelling uit de woonvisie 'Wonen in Stad' dat 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 HBW 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 (HBW 2)**

Met het eerste bestemmingsplan HBW zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de binnenstad en de schilwijken aangepast ten aanzien van kamerverhuur en (zeer) kleine appartementen.

Nu we in staat zijn de jongerenhuisvesting beter te reguleren zullen we, daar waar de druk hoog is, meer kunnen inzetten op het verbeteren van de leefbaarheid en geen nieuwe kamerverhuur meer toestaan.

In aanloop naar het bestemmingsplan HBW heeft uw raad te kennen gegeven dit te willen voorkomen. Door ook buiten het gebied van het eerste bestemmingsplan HBW 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 HBW 2 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 VTH duidelijker en efficiënter.

### **De inhoud van het plan**

Met het bestemmingsplan HBW 2 voorzien we de hele gemeente van eenduidige woonregels. In het eerste bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen voor de binnenstad en de schilwijken is hier de basis voor gelegd. Hetzelfde afwegingskader wordt met deel 2 van het bestemmingsplan nu ook van toepassing op de woonbestemmingen buiten de binnenstad en de schilwijken. Hoewel de problematiek hier minder nadrukkelijk aanwezig is, maar wel voorkomt, is dezelfde systematiek gevolgd. Onderstaand een samenvatting.

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

#### *1. de woonfunctie*

In de bestemmingsplannen is veelal 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. Voor jongerenhuisvesting passen we maatwerk toe. Na een weging waarin de kwaliteit van de leefomgeving (de omgevingstoets) een belangrijke rol speelt kunnen we hiervoor een buitenplanse afwijkingsprocedure op grond van de Wabo voeren.

#### *2. de bouwmogelijkheden*

Voor voldoende mogelijkheden voor kwalitatief goede zelfstandige woningen is een minimale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> de ondergrens. Hiermee voorkomen we dat te kleine appartementen of kamers worden gerealiseerd. In bijzondere gevallen wijken we hier van af. Bijvoorbeeld als percelen daarvoor te klein zijn of als dit in bestaande gebouwen vanwege bestaande constructies of monumentale waarden tot onwenselijk bouwkundige ingrepen leidt. Ook hier vindt de omgevingstoets plaats. Meergeneratiewoningen/zorgwoningen zijn van deze regel uitgezonderd.

Het bestemmingsplan regelt ook dat kamerverhuur omgezet kan worden naar zelfstandige woningen met een minimale oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>. De maat van 24 m<sup>2</sup> is ingegeven door de vereisten in het Bouwbesluit.

#### *Wijzigingen ten opzichte van HBW 1*

- In het plangebied van HBW 2 bieden de bouwvlakken over het algemeen minder (of helemaal geen) uitbreidingsruimte dan in het plangebied van HBW 1. De wijken en buurten zijn minder dicht bebouwd en over het algemeen zijn de bouwvlakken afgestemd op de feitelijke situatie. Verder inperken van de bouwmogelijkheden is hier veelal niet nodig. Hierdoor hebben we in HBW 2 slechts op een aantal plaatsen de bouwmogelijkheden ingeperkt.
- Hetzelfde geldt voor de bevoegdheid om af te wijken van de planregels en een extra bouwlaag toe te staan. Deze kan op basis van het nieuwe bestemmingsplan alleen nog worden toegepast ten behoeve van het vergroten van het woonoppervlak van de huidige bewoners.
- Voor HBW 1 hebben we na de vaststelling door de raad een geconsolideerde versie gemaakt. Dit betekent dat de nieuwe regels en het moederplan in elkaar zijn geschoven ten behoeve van de leesbaarheid. Voor HBW 2 hebben we meteen een geconsolideerde versie gemaakt. De gewijzigde woonregels zijn in de betreffende artikelen verwerkt en gemarkeerd. Ten tijde van de vaststelling zullen we het dictum zo

formuleren dat de raad alleen de gewijzigde onderdelen vaststelt. Alleen de gewijzigde regels zijn appellabel.

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

#### *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 2 vervangt dit plan het Woningsplitsingsplan ter plaatse van de aangepaste bestemmingsplannen.

#### **Het vervolg**

Het bestemmingsplan zullen we conform de Algemene Inspraakverordening Groningen (2005) vier weken ter inzage leggen. Daarnaast zullen we onze vaste overlegpartners (Provincie en Waterschappen) consulteren. Dit is wettelijk voorgeschreven. De eventuele reacties verwerken we in de ontwerpversie van het bestemmingsplan. Voordat we deze ter vaststelling aan uw raad voorleggen volgt nogmaals een termijn van terinzagelegging, deze keer zes weken. Na het verwerken van de mogelijke zienswijzen is het plan gereed voor vaststelling. Naar verwachting zal dat begin 2019 zijn.

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