

## Raadsvoorstel

GEHEIMHOUDING  
ex artikel 25 Gemeentewet



Onderwerp **Aanpassen bestemmingsplan binnenstad**  
Registratienr. 4828932 Steller/telnr. A. Schuiling/ 8104 Bijlagen 1

---

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	V.d. Schaaf	Presidium

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan Binnenstad wordt voorbereid voor het gebied, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit horende verbeelding, digitaal vevat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB026VisMuurHoek-vg01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van januari 2015 (voorbereidingsbesluit Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat);
- II. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- III. gelet op artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhouding tot de dag na de bekendmaking te bekrachtigen.

---

### Samenvatting

Op 26 november 2014 heeft de Raad van State uitgesproken dat de gemeente Groningen de prostitutie in het A-kwartier per 1 januari 2016 "rechtmatig" mag beëindigen.

Om meer woonvariatie in het A-kwartier mogelijk te maken wordt voorgesteld het Bestemmingsplan Binnenstad aan te passen: bij nieuw/verbouwplannen in de prostitutiestraten Muurstraat, Hoekstraat en Vishoek moet een minimaal woonoppervlak van 50 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. In dit kader wordt de raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit voor één jaar te nemen. Hiermee bevriest de huidige planologische situatie gedurende één jaar.

Tijdens deze termijn zullen wij voor de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat een nieuw bestemmingsplan voorbereiden waarin we maatregelen op willen nemen die het woon- en leefklimaat in het A-kwartier ten goede komen.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

Na jarenlange juridische procedures heeft de Raad van State op 26 november 2014 uitgesproken dat B&W van Groningen "rechtmatig" de prostitutie in het A-kwartier per 1 januari 2016 mogen beëindigen. Tegen dit vonnis staat geen beroep meer open.

De laatste tijd is het A-kwartier veelvuldig in het nieuws; meestal negatief vanwege drugsoverlast en geweldsdelicten. Hierover hebben we met u een aantal keren gesproken. Wij zijn van mening dat een integrale aanpak de meeste kans biedt op succes. De drugsoverlast in het A-kwartier is niet los te zien van de prostitutie. Een belangrijke voorwaarde voor een effectieve aanpak van de drugsoverlast is de beëindiging van de prostitutie. Per 1 januari 2016 is dit dus het geval.

Momenteel is nieuw prostitutiebeleid in ontwikkeling dat medio 2015 ingevoerd zal gaan worden. De mogelijkheid voor prostituees om uit te stappen is onderdeel van dat beleid. Ook de prostituees die uit willen stappen vanwege de beëindiging van de prostitutie in het A-Kwartier kunnen er voor kiezen om van de dan geboden mogelijkheden gebruik te maken. De vrouwen worden dan begeleid naar zorg, wonen en (schuld) hulpverlening.

Wij willen een leefbaar A-kwartier waar het prettig wonen is. In het vorige bestemmingsplan Binnenstad (1996) is reeds uitgesproken dat het A-kwartier een leefbare woonbuurt moet worden. In de beleidsstukken nadien is dit streven herhaald en het is ook een nadrukkelijke wens van de bewonersvereniging A-kwartier. Een van de wegen die we bewandelen is een intensieve aanpak van de (drugs)overlast. Daarnaast willen we maatregelen treffen die de kwaliteit van het woonmilieu verbeteren. Het gewenste beeld dat ons voor ogen staat is een buurt waarbij een woningaanbod is voor verschillende doelgroepen: alleenstaanden, gezinnen en ouderen die bewust kiezen voor wonen in één van de mooiste delen van de historische binnenstad.

Het Aa-Kwartier heeft een bijzonder cultureel-historisch karakter en kwaliteit. Zonder nieuwe maatregelen zijn er slechts beperkte mogelijkheden om deze bijzondere kwaliteit te kunnen beschermen tegen sloop en/of nieuwbouw van slechte ruimtelijke- en woonkwaliteit. Door uw raad een voorbereidingsbesluit te laten nemen, bevriest we de huidige planologische situatie gedurende één jaar. Tijdens deze termijn zullen wij voor de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat een nieuw bestemmingsplan voorbereiden waarin we maatregelen op willen nemen die het woon- en leefklimaat in het A-kwartier ten goede komen.

### Kader

---

Volgens artikel 3.7, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, in dit geval voor de percelen aan de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat. Op grond van artikel 3.3, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) houdt het bevoegd gezag de beslissing om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aan, indien er geen grond is de vergunning te weigeren maar voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van ontvangst van de aanvraag een voorbereidingsbesluit in werking is getreden. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen. Volgens artikel 3.3, lid 3, Wabo kan het bevoegd gezag in afwijking van het eerste lid de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

In ons raadsvoorstel van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad (4475057) hebben we een aanpassing van het planologisch regime van de prostitutiepanden al aangekondigd. Dit naar aanleiding van een zienswijze namens één van de exploitanten van de prostitutiepanden op het ontwerpbestemmingsplan. De functie prostitutie is in de vaststellingsversie van het bestemmingsplan opnieuw opgenomen voor de panden waarvoor op dat moment een exploitatievergunning gold. Hierbij is aangegeven dat wij na de uitspraak van de Raad van State opnieuw in overweging willen nemen om uw raad voor te stellen het uitoefenen van prostitutie planologisch onmogelijk te maken. Deze situatie is nu aan de orde en biedt de gelegenheid hier ook de gevolgen van het verdwijnen van de functie prostitutie bij te betrekken.

## **Argumenten en afwegingen**

---

Het gewenste beeld voor het A-kwartier is een buurt met een woningaanbod voor verschillende doelgroepen: alleenstaanden, gezinnen en ouderen die bewust kiezen voor wonen in de historische binnenstad. Om te voorkomen dat de straten zich eenzijdig gaan ontwikkelen tot een kamerverhuurgebied - nu de juridische weg vrij is de prostitutie te beëindigen - hebben we een drietal instrumenten in overweging genomen: de 15%-norm voor kamerverhuur, een verbod op woningsplitsing en het bepalen van een minimaal woonoppervlak voor wooneenheden. De eerste twee instrumenten hebben echter alleen betrekking op panden die nu al een **woon**functie hebben. Dat betekent dat de prostitutiepanden (**bedrijfs**functie) "buiten schot" blijven. Terwijl we juist bij die panden verwachten dat ze worden ontwikkeld tot (on)zelfstandige wooneenheden.

De planologische maatregel die rest is het vastleggen van een minimale oppervlakte van wooneenheden in een bestemmingsplan. Dit vraagt om een aanpassing van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad. Omdat het opstellen van een bestemmingsplan enige tijd kost stellen we u voor een voorbereidingsbesluit te nemen waarmee wordt voorkomen dat zich in die periode ongewenste ontwikkelingen voordoen.

Naast ons voorstel om uw raad een voorbereidingsbesluit te laten nemen, hebben wij besloten om - net als in Selwerd - een time out in te stellen voor het afgeven van onttrekkingsvergunningen in het gebied waarop het voorbereidingsbesluit betrekking heeft. Hiermee kunnen we in ieder geval gedurende de termijn van het voorbereidingsbesluit (1 jaar) tegengaan dat het aantal kamerverhuurpanden toeneemt.

Wij achten deze aanvullende beleidsregel noodzakelijk omdat de 15%-norm niet voor de binnenstad geldt en er in theorie - ook nadat de raad het voorbereidingsbesluit heeft genomen - onttrekkingsvergunningen kunnen worden aangevraagd op basis van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Voor het bevorderen van de leefbaarheid van het A-kwartier is een gevarieerd woningaanbod - waaronder gezinswoningen - van belang.

Overigens zullen (ver)bouwplannen moeten voldoen aan het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. Dit zorgt ervoor dat "optopmogelijkheden" beperkt zijn. Er zijn in het nieuwe bestemmingsplan 19 panden in het A-kwartier van de aanduiding "seksinrichting" voorzien. Op slechts 6 van deze percelen zou nog één laag hoger kunnen worden gebouwd dan de huidige bouwhoogte. Dit zijn nu één laag panden met kap. Wij schatten in dat - zonder maatregelen - "vrijkomende" prostitutiepanden zullen worden omgebouwd tot kamerverhuurpanden. Dit is strijdig met ons streven naar een gevarieerd woonmilieu. Vandaar ons voorstel het gebied op korte termijn planologisch te beschermen. Het voorbereidingsbesluit biedt deze bescherming totdat er binnen een jaar een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht.

## **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

De bewonersvereniging A-kwartier is door ons regelmatig bijgepraat over ons voornemen de prostitutie uit het A-kwartier te weren. Zo is de bewonersvereniging ook voor de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad in oktober 2014 op de hoogte gebracht van het feit dat de prostitutie alsnog in het bestemmingsplan is opgenomen, in afwachting van de uitspraak van de Raad van State. Bij het opstellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan Binnenstad voor de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat, dat zal volgen op dit voorbereidingsbesluit, zullen we de bewoners opnieuw betrekken.

## **Financiële consequenties**

---

In een eerder stadium hebben wij de kosten onderzocht van verwerving van de prostitutiepanden. De verwerving en het daarna weer op de markt brengen van de panden met voorwaarden die een leefbare en kwalitatief goede woonbuurt beogen, leveren een onrendabele top op van € 2,5 - € 5 mln. In een brief van 11 maart 2011 hebben we u laten weten dat deze optie de gemeentelijke financiën onevenredig zou belasten. Dit standpunt huldigen wij nog steeds.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit kent geen financiële consequenties, anders dan de plankosten. Ten behoeve van het bestemmingsplan, dat zal volgen op dit voorbereidingsbesluit, laten we een planschaderisicoanalyse uitvoeren door een externe partij.

## **Overige consequenties**

---

Zie onder "Kader".

## Vervolg

---

Planning is het voorbereidingsbesluit op 18 februari 2015 door uw raad te laten nemen. Na de vaststelling zal het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt (door terinzagelegging en kennisgeving in de Groninger Gezinsbode, de Staatscourant en langs elektronische weg). Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag van terinzagelegging. Tegen het voorbereidingsbesluit kan volgens artikel 8:5. lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen beroep worden ingesteld (het voorbereidingsbesluit staat op de negatieve lijst van de Awb).

Gezien de urgentie, zoals onder 'Aanleiding en doel' beschreven, stellen we voor de "verkorte procedure" te volgen, conform het collegebesluit van 14 februari 2012 (RO12.2925657). Ook achten we het noodzakelijk pas na de vaststelling door uw raad richtbaarheid aan het voorbereidingsbesluit te geven. Hiermee kunnen we voorkomen dat er nog snel aanvragen voor ongewenste initiatieven worden ingediend voordat het voorbereidingsbesluit in werking treedt.

De verkorte procedure is als volgt:

- het voorbereidingsbesluit gaat naar de wethouder RO en de gemeentesecretaris die het voorstel in het college van B&W en het Presidium brengt; het voorstel hoeft niet als NP-stuk in het college.
- daarna wordt het in de eerstvolgende raadsvergadering ter besluitvorming aangeboden
- de raadscommissie wordt overgeslagen vanwege tijdwinst.

Over de mogelijkheid een "verkorte procedure" te kunnen volgen heeft het college op 14 februari 2012 besloten (RO12.2925657). B&W hebben de raad hierover per brief van 16 februari 2012 geïnformeerd (RO12.2925660).

Nadat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden gaan wij van start met het opstellen van het bestemmingsplan. Als het voorontwerp gereed is krijgt u hiervan bericht.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,




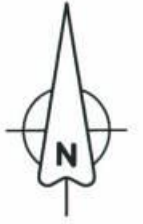
de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink



-  besluitgebied
  -  ondergrond
- GBBG 2015-01-27



**voorbereidingsbesluit  
Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat**

NL.IMRO.0014.VB026VisMuurHoek-vg01  
status:  
vastgesteld: februari 2015

schaal 1 : 1.000  
formaat: A 3



**stad.**