

Onderwerp **Vorbereidingsbesluit Herziening bestemmingsregels wonen**

Registratienr. 5708118 Steller/telnr. B. v.d. Vorstenbosch/ 7274 Bijlagen 1

Classificatie

x Geheim

Portefeuillehouder

v.d. Schaaf

Raadscommissie

RW

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. te verklaren dat een herziening wordt voorbereid van de volgende bestemmingsplannen:
1. Binnenstad, vastgesteld bij besluit van de raad op 26-11-2014, nummer 7b
 2. Binnenstad-Oost 2012, vastgesteld bij besluit van de raad op 24-04-2013, nummer 7a
 3. Europapark 2013, vastgesteld bij besluit van de raad op 25-09-2013, nummer 6k
 4. Helpman, vastgesteld bij besluit van de raad op 20-10-2010, nummer 6n
 5. Hortusbuurt-Noorderplantsoen, vastgesteld bij besluit van de raad op 26-06-2013, nummer 8.4.d
 6. Korrewegwijk-de Hoogte 2009, vastgesteld bij besluit van de raad op 20-10-2010, nummer 8a
 7. Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt, vastgesteld bij besluit van de raad op 31-05-2006, nummer 9
 8. Oosterparkwijk, vastgesteld bij besluit van de raad op 28-03-2012, nummer 8e
 9. Oosterpoort, vastgesteld bij besluit van de raad op 29-05-2013, nummer 9o
 10. Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt, vastgesteld bij besluit van de raad op 17-12-2014, nummer 8a
 11. Oud Zuid, vastgesteld bij besluit van de raad op 27-05-2009
 12. Schildersbuurt, vastgesteld bij besluit van de raad op 19-12-2012, nummer 7d
zoals aangegeven als besluitgebied op de bij dit besluit horende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB030HerzBestWonen-vg01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van november 2015
(Vorbereidingsbesluit Herziening bestemmingsregels wonen);
- II. te bepalen dat het verboden is het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden of bouwwerken, voor zover die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit niet in gebruik waren ten behoeve van een woonfunctie, te wijzigen in wonen;
- III. te bepalen dat burgemeester en wethouders van het onder II bedoelde verbod bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken met inachtneming van de volgende regel:
- a. de afwijkingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het realiseren van (een) zelfstandige woning(en) met een gebruiksoppervlakte van ten minste 50 m² per woning;
- IV. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van dit besluit;
- V. het verzoek ex artikel 25 Gemeentewet tot geheimhouding van het voorbereidingsbesluit na de bekendmaking te bekrachtigen.

Samenvatting

Door middel van dit voorstel stellen wij u voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor de 12 bestemmingsplangebieden die tezamen het plangebied vormen van het voorontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen. Het voorbereidingsbesluit dient ertoe om een aanhoudingsplicht te creëren voor aanvragen omgevingsvergunning die ongewenst zijn omdat zij de leefbaarheid binnen de bestaande woningvoorraad in de oude wijken van de stad onder druk zetten. **Tevens bevat het een verbod om het gebruik van panden te wijzigen in de woonfunctie, waarbij geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is.**

Aanleiding en doel

Om de leefbaarheid in de oude wijken van onze stad niet verder onder druk te laten komen, hebben wij begin dit jaar een voorontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen ter inzage gelegd. Het plan dient ertoe te ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplannen voor m.n. de bouw van kleine woonruimtes voor jongerenhuisvesting in te perken. Aanleiding voor dit voorstel is het feit dat ongewenste bouwaanvragen voor dit soort omgevingsvergunningen veelal nog niet kunnen worden tegengehouden. Door een voorbereidingsbesluit te nemen ontstaat een aanhoudingsplicht voor dergelijke aanvragen die uiteindelijk geweigerd kunnen worden.

Kader

Zoals wij in onze brief van 18 november 2015, kenmerk 5357781, hebben medegedeeld hebben wij een facetbestemmingsplan als voorontwerp ter inzage gelegd dat de bouw- en gebruiksruimte voor de woonfunctie inperkt in 12 bestemmingsplannen in en rondom de Binnenstad. Het plan voert een maatregel uit zoals aangekondigd in de woonvisie Wonen in Stad, die door uw raad op 24 juni 2015 is vastgesteld.

Argumenten en afwegingen

Het voorontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen heeft ter inzage gelegen van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016. Er zijn 13 inspraakreacties op ontvangen. In onze brief van 18 november 2015 meldde wij u dat wij vervolgens medio dit jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Dit omdat wij een "wachttijd" wilden aanhouden voor zgn. passieve risico-aanvaarding met betrekking tot planschadeclaims. In die periode zouden pandeigenaren nog aanvragen omgevingsvergunning kunnen indienen volgens het oude recht in de 12 bestemmingsplannen. Daarna heeft men zijn kans gehad om nog uitbreidingen te realiseren en kan men geen succesvolle planschadeclaims meer indienen. Actuele jurisprudentie geeft aan dat bij het type bouwaanvragen waar het hier om gaat een wachttijd van 7 maanden moet worden aangehouden. Deze periode eindigt op 1 juli a.s. Mede gezien de reacties uit de buurten willen wij de mogelijkheid om succesvolle bouwaanvragen in te dienen niet langer laten duren dan noodzakelijk. De afgelopen periode hebben wij geconstateerd dat eigenaren daadwerkelijk nog bouwaanvragen indienen onder het oude recht. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit creëert uw raad nu een aanhoudingsplicht voor dergelijke aanvragen en kunnen ongewenste ontwikkelingen niet alleen worden aangehouden maar uiteindelijk ook geweigerd. Wij zijn inmiddels de inspraakreacties aan het beoordelen en het ontwerpbestemmingsplan verder aan het voorbereiden. Omdat dit de nodige zorgvuldigheid vereist, verwachten wij dat dit plan niet eerder dan komend najaar ter inzage kan worden gelegd. Op dat moment neemt het ontwerpbestemmingsplan de aanhoudingsplicht van het voorbereidingsbesluit over.

Volgens artikel 3.7, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening kan in een voorbereidingsbesluit tevens worden bepaald dat het verboden is het gebruik van de in het voorbereidingsbesluit aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen. Hierbij kan aan ons college de bevoegdheid worden gegeven om binnen de bij het voorbereidingsbesluit te geven regels van het verbod af te wijken. Om het risico van de omzetting in kamerverhuurpanden zo volledig mogelijk af te dekken stellen wij voor van deze mogelijkheid gebruik te maken. Dit is met name van belang in gevallen van wijziging van het gebruik van panden in de woonfunctie, waarbij geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is.

Wij stellen u voor om het voorbereidingsbesluit onder geheimhouding te nemen, om te bereiken dat het aantal ongewenste aanvragen dat moet worden vergund tot een minimum te beperken.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De ingekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan geven aan dat er groot draagvlak in de oude wijken aanwezig is om de te ruime bouw- en gebruiksregels in te perken. Bewonersorganisaties uit de Schildersbuurt hebben expliciet om een voorbereidingsbesluit gevraagd.

Financiële consequenties

Nu het planschaderisico is geëlimineerd zijn er op de apparaatskosten na geen extra kosten aan deze maatregel verbonden.

Overige consequenties

Geen.

Vervolg

Het voorbereidingsbesluit geldt na bekendmaking een jaar. Binnen dat jaar zal een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink