

Raadsvoorstel

GEHEIMHOUDING EX ARTIKEL 25 GEMEENTEWET/ART.10 WOB

Onderwerp Voorbereidingsbesluit "Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat 2015"
Registratienr. 5242913 Steller/telnr. J. Dallinga/ 367 72 67 Bijlagen 1

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad", vastgesteld bij besluit van de raad van 26 november 2014, nummer 7b, wordt voorbereid voor het gebied dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit horende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB028VisMuurHoek15-vg01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van september 2015 (voorbereidingsbesluit "Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat 2015");
- 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 regels:
 - a. de afwijkingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het realiseren van (een) woning(en) met een gebruiksoppervlakte van ten minste 50 m² per woning;
 - b. de afwijkingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ten behoeve van kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte;
- 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 tot na de bekendmaking te bekrachtigen.

Samenvatting

Door middel van dit voorstel stellen wij u voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat. Dit voorbereidingsbesluit betreft een aanvulling op het voorbereidingsbesluit, dat uw raad op 18 februari 2015 (besluitnummer 8d) heeft genomen. Hiermee kunnen we ook wijziging van het gebruik, waarvoor geen verbouwing nodig is, aanhouden totdat een nieuw bestemmingsplan gereed is.

Aanleiding en doel

In uw vergadering van 18 februari 2015 heeft u – op ons voorstel van 3 februari 2015 – een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat (besluitnummer 8d). Door middel van dit voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden worden aangehouden, totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt. Het genomen voorbereidingsbesluit bevestert echter alleen bouwactiviteiten, niet een wijziging van het gebruik, waarvoor geen verbouwing nodig is.

Ten tijde van het nemen van dit voorbereidingsbesluit voorzagen wij – als gevolg van de beëindiging van de prostitutie – het risico van een ontwikkeling naar kamerverhuur door nieuwbouw of verbouw op de plaats van de prostitutiepanden. Vergunningaanvragen voor deze activiteiten kunnen we met het huidige voorbereidingsbesluit aanhouden. Nu ons signalen bereiken dat de eigenaren de prostitutiepanden mogelijk eerst gaan verhuren aan kamerbewoners, willen we ook wijziging van het gebruik van deze panden zonder vergunning plichtige bouwactiviteiten onder het voorbereidingsbesluit laten vallen.

Het nu voorgestelde aanvullende voorbereidingsbesluit anticipeert bovendien op het facetbestemmingsplan *Herziening bestemmingsregels wonen*. Dit bestemmingsplan bereiden we momenteel voor diverse woonwijken en zullen we binnenkort aan u voorleggen. Dit plan vloeit voort uit de onlangs door uw raad vastgestelde Woonvisie en heeft als doel meer grip te krijgen op de juiste balans tussen de verschillende woonvormen en de leefstijlen die daarbij horen.

Kader

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk om in een voorbereidingsbesluit een verbod op te nemen op het wijzigen van het gebruik.

Argumenten en afwegingen

Met het voorbereidingsbesluit "Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat" d.d. 18 januari 2015 kunnen we voorkomen dat – voordat het nieuwe bestemmingsplan er is – op de plek van de huidige prostitutiepanden nieuw- of verbouwplannen worden uitgevoerd, die niet passen in de nieuwe visie voor de buurt, bijvoorbeeld de bouw van kamerverhuurpanden.

Inmiddels kunnen we, zoals inleidend is opgemerkt, een andere mogelijkheid niet meer geheel uitsluiten, namelijk dat een eigenaar voorlopig niet ontwikkelt, maar een prostitutiepand verhuurt aan kamerbewoners (voor zover dat binnen de regels van het Bouwbesluit mogelijk is). Met het huidige voorbereidingsbesluit kan dat niet worden tegengegaan.

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. Hiervoor moet nogmaals een voorbereidingsbesluit worden genomen.

Het voorgestelde verbod houdt in dat het verboden is het gebruik van gronden of bouwwerken, voor zover die niet in gebruik zijn ten behoeve van een woonfunctie, te wijzigen in wonen. Hiervan kan worden afgeweken, echter uitsluitend voor zover het om zelfstandige woningen gaat met een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m². Kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte zijn uitgesloten.

Dat de voorbereidingsbesluiten elkaar overlappen is juridisch geen probleem. Aanvragen om een omgevingsvergunning, die onder het eerdere voorbereidingsbesluit zijn ingediend, moeten nadat de looptijd van dat voorbereidingsbesluit (een jaar) is geëindigd, conform het geldende bestemmingsplan worden afgehandeld. Dit geldt echter niet wanneer voor het aflopen van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In dat geval loopt de aanhouding van de aanvraag om een omgevingsvergunning door tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan neemt de bescherming van het voorbereidingsbesluit dan over. Het nu te nemen voorbereidingsbesluit heeft alleen gevolgen voor vergunningaanvragen, die na de datum plaatsvinden. Dit voorbereidingsbesluit vervalt een jaar nadat dit besluit in werking is getreden (behoudens de tijdige terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Er vindt al enige tijd een intensief participatietraject met de bewoners en gebruikers van het A-kwartier plaats over de wenselijke ontwikkeling van de buurt en over de inzet daarbij van het planologisch instrumentarium.

Financiële consequenties

N.v.t.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Het voorbereidingsbesluit wordt na de vaststelling op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en treedt in werking op de dag na bekendmaking. Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

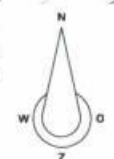
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



ondergrond uit GBBG september 2015



besluitgebied

**voorbereidingsbesluit
Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat 2015**

NL.IMRO.0014.VB028VisMuurHoek15-vg01
 status: vastgesteld
 vastgesteld: september 2015

schaal 1 : 1.000
 formaat: A 3

