

Raadsvoorstel



Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A

Steller/Telnr. I. Kamping/0621357583 Bijlagen 3

Registratienummer 57973-2024

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 5 Jaar 2024
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het bestemmingsplan “Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A” digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP677BestemWonen2A-vg01 vast te stellen;
- II. het plangebied gewijzigd vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A (hierna: HBW 2A) is een wijzigingsplan van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (hierna: HBW 2). Met het bestemmingsplan HBW2A wordt de omvormingsregel van HBW2 gewijzigd. Inhoudelijk gaan we het beleid niet wijzigen. De wijziging vloeit voort uit een geweigerde omgevingsvergunning waartegen beroep is ingesteld bij de Afdeling. De uitspraak van de Afdeling geeft aanleiding tot verduidelijking van de omvormingsregel, omdat uit deze regel niet kan worden afgeleid dat als voorwaarde voor omvorming geldt dat er sprake is van **bestaande en legale** onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur. Vanwege de hoge vraag naar zelfstandige wooneenheden voor jongeren is het van belang dat wordt voorkomen dat illegale kamerverhuur met minimaal drie onzelfstandige wooneenheden worden omgevormd naar zelfstandige wooneenheden. Vandaar dat de omvormingsregel in het bestemmingsplan HBW 2A wordt gewijzigd. Daarnaast worden in het bestemmingsplan HBW 2A nog enkele kleine aanvullingen en verduidelijkingen meegenomen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A (hierna: HBW 2A) is een wijzigingsplan van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (hierna: HBW 2). Met het bestemmingsplan HBW2A wordt de omvormingsregel van HBW2 gewijzigd. De wijziging vloeit voort uit een geweigerde omgevingsvergunning waartegen beroep is ingesteld bij de Afdeling. De uitspraak van de Afdeling geeft aanleiding tot verduidelijking van de omvormingsregel, omdat uit deze regel niet kan worden afgeleid dat als voorwaarde voor omvorming geldt dat er sprake is van bestaande en legale onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur. Het is een wijziging ter verduidelijking van de regels, geen inhoudelijke wijziging van beleid. Vanwege de hoge vraag naar zelfstandige wooneenheden voor jongeren is het van belang dat wordt voorkomen dat illegale kamerverhuur met minimaal drie onzelfstandige wooneenheden worden omgevormd naar zelfstandige wooneenheden. Vandaar dat de omvormingsregel in het bestemmingsplan HBW 2A wordt gewijzigd. Daarnaast worden in het bestemmingsplan HBW 2A nog enkele kleine aanvullingen en verduidelijkingen meegenomen.

Kader

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening
Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Relatie met de Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Doordat op 5 december 2023 het college het ontwerpbestemmingsplan HBW 2A heeft vastgesteld is op de vaststelling van het bestemmingsplan HBW 2A de Wet ruimtelijke ordening (oude wetgeving) van toepassing. Hierdoor vallen de vast te stellen regels niet onder de Omgevingswet.

Argumenten en afwegingen

Uitspraak geeft aanleiding tot wijzigen bestemmingsplan HBW2

De uitspraak van de Afdeling geeft aanleiding tot verduidelijking van de omvormingsregel. Doordat uit de omvormingsregel niet kan worden afgeleid dat deze planregel de voorwaarde heeft dat sprake moet zijn van **bestaande en legale** onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur, is het noodzakelijk om de voorwaarde van de omvormingsregel te verduidelijken. In de planregels regelen we dus dat het omvormen alleen betrekking heeft op **bestaande legale** onzelfstandige woningen. Illegale onzelfstandige woningen kunnen dus niet hiermee gelegaliseerd worden.

Vanwege de hoge vraag naar zelfstandige wooneenheden voor jongeren is het van belang dat wordt voorkomen dat illegale kamerverhuurpanden met minimaal drie bewoners in minimaal drie onzelfstandige wooneenheden worden omgevormd naar zelfstandige wooneenheden. Het is wenselijk dat deze illegale kamerverhuurpanden (op papier reguliere woningen) deel uit blijven maken van het woningbestand van de gemeente. Hierdoor blijven de woningen op papier beschikbaar voor de andere doelgroepen (bijvoorbeeld gezinnen) van de gemeente. Nadat de illegale situatie is beëindigd zouden deze woningen in principe weer in gebruik kunnen worden genomen door de andere doelgroepen. Om ervoor te zorgen dat in bepaalde wijken geen eenduidig woonklimaat (veel meer jongeren in verhouding tot de andere doelgroepen) ontstaat is het cruciaal om de omvormingsregel aan te scherpen. In het voorliggende bestemmingsplan HBW 2A wordt de omvormingsregeling op dit punt verduidelijkt. De nieuwe omvormingsregel bevat de voorwaarde dat alleen **bestaande legale** onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur mogen worden omgevormd naar zelfstandige wooneenheden.

Additionele wijzigingen

Met de ontwikkeling van het bestemmingsplan HBW 2A zijn nog enkele aanvullingen en verduidelijkingen meegenomen:

1. *Splitsen van de huidige derde voorwaarde in twee voorwaarden en toevoegen definitie 'netto-hoogte' aan artikel 1 van hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan.*

De derde voorwaarde van de omzettingsregel bevat twee vereisten. Het eerste vereiste is dat minimaal 24m² van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt. Het tweede vereiste is dat deze gebruiksoppervlakte (minimaal 24m²) een netto-hoogte moet hebben van minimaal 2,1 meter. Het is logischer

om het tweede vereiste op te nemen als vierde voorwaarde. De netto-hoogte vereiste volgt niet uit de NEN 2580 waar in het bestemmingsplan HBW2 naar wordt gerefereerd voor de meetinstructie om de gebruiksoppervlakte te bepalen. Om de woonkwaliteit van de zelfstandige wooneenheden (studio's) te bevorderen is de netto-hoogte als extra vereiste toegevoegd aan de voorwaarden van de omzettingsregel.

In artikel 1 (begrippen) van hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan HBW2 staat geen definitie van netto-hoogte opgenomen. Het is wenselijk om een definitie van netto-hoogte op te nemen in artikel 1. Door deze definitie kan een ieder kennis nemen over wat de gemeente verstaat onder netto-hoogte.

2. *Toevoegen van de voorwaarde die voorkomt dat voor omvorming van onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van kamerverhuur naar zelfstandige wooneenheden naastgelegen kamerverhuurpanden worden samengevoegd.*

Uit de omzettingsregel kan niet worden afgeleid dat omvorming van onzelfstandige wooneenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige wooneenheden alleen mag plaatsvinden binnen één kamerverhuurpand. Het is niet gewenst dat twee of meer kamerverhuurpanden worden samengevoegd om zelfstandige wooneenheden te kunnen realiseren met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24m². Het toevoegen van deze voorwaarde volgt uit een aanvraag voor een omgevingsvergunning¹ waarin de aanvrager twee kamerverhuurpanden wilde samenvoegen om meer zelfstandige wooneenheden te kunnen realiseren en te kunnen voldoen aan het vereiste van een minimale gebruiksoppervlakte van 24m².

3. *Invoegen van het woord 'zelfstandige' voor het woord woningen in twee artikelen van twee bestemmingsplannen.*

In artikel 9.1 sub b van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG (artikel 10.2 bestemmingsplan HBW2) en artikel 16.1 sub b van het bestemmingsplan Buitengebied (artikel 11.1 bestemmingsplan HBW2) is het woord 'zelfstandige' niet opgenomen. De omzettingsregel van artikelen 10.2 en 16.1 van het bestemmingsplan HBW2 moet overeenkomstig de andere artikelen met de omzettingsregel worden geformuleerd. Hierdoor is het gewenst om aan de twee artikelen het woord 'zelfstandige' in te voegen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

In het collegevoorstel (met registratienummer 301835-2023) waarin aan het college is verzocht om het ontwerpbestemmingsplan HBW 2A vast te stellen en ter inzage te leggen is aangegeven dat de wijziging van de omvormingsregel is gebaseerd op een uitspraak van de Afdeling en dat deze wijziging een ondergeschikte herziening is van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

Financiële consequenties

Nadeelcompensatie (voorheen planschade)

Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan HBW 2A is in de bestemmingsomschrijvingen opgenomen dat alleen bestaande legale kamerverhuur is toegestaan. Voor het omzetten van een woning naar een kamerverhuurpand met drie onzelfstandige wooneenheden dient de pandeigenaar in bezit te zijn van een omzettingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening. De woning wordt dan namelijk onttrokken aan het woningbestand van de gemeente.

Een illegaal kamerverhuurpand maakt dus deel uit van het woningbestand van de gemeente Groningen. Met het omvormen van een illegaal kamerverhuurpand naar zelfstandige wooneenheden (studio's) wordt de reguliere woning onttrokken aan het woningbestand. Op grond van de Huisvestingsverordening is dit verboden.

Uit de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan HBW2 is af te leiden dat het verboden is om een woning illegaal te onttrekken aan het woningbestand van gemeente Groningen om een illegaal kamerverhuurpand te realiseren. Met het omzetten van een illegaal kamerverhuurpand met onzelfstandige wooneenheden naar zelfstandige

¹ De aanvraag betreffende het samenvoegen van twee kamerverhuurpanden is niet dezelfde aanvraag waarop het college een weigeringsbesluit heeft genomen en waartegen beroep is ingesteld bij de Afdeling. De aanvraag betreffende het samenvoegen van twee kamerverhuurpanden heeft kenmerk OVA 202371080. De aanvraag is door de aanvrager ingetrokken, omdat het initiatief geen kans van slagen had.

wooneenheden wordt de illegale situatie niet beëindigd. Met de omvorming blijft de woning onttrokken aan het woningbestand. Voor het onttrekken van de woning aan het woningbestand heeft de eigenaar geen vergunning op grond van de Huisvestingsverordening. Doordat een illegaal kamerverhuurpand al verboden is op grond van de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan HBW2 worden de risico's op nadeelcompensatieschade van deze bestemmingsplanwijziging als nihil ingeschat.

Overige consequenties

N.v.t

Vervolg

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan (voor belanghebbenden) gedurende zes weken open gesteld voor beroep.

Lange Termijn Agenda

Mei 2024

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.