

Datum raadsvergadering	23-04-2014	Registratienr.	RO 14.4198113
Raadscommissie	Ruimte & Wonen	Datum B&W besluit	18-03-2014
Datum raadscommissie	09-04-2014	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Bijlagen	2	Steller	Michiel de Boer
		Telefoon	367 8235
		E-mail	jan.michiel.de.boer@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Woningsplitsing

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de ingediende zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Woningsplitsing, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP531 Woningsplits-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van februari 2014, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

(Publieks-)samenvatting

Het onderwerp jongerenhuisvesting staat al jaren in de belangstelling. Het beleid is er op gericht om spreiding van jongerenhuisvesting over de stad te bereiken. Er is voor gekozen om dit te reguleren via de 15% norm. De raad heeft in een eerder stadium besloten dat deze norm voorlopig in stand blijft. Sinds het najaar van 2012 staat ook het onderwerp woningsplitsingen in de belangstelling, onder andere door signalen van bewoners. De laatste jaren neemt het aantal bouwkundige woning-splitsingen toe, ook in straten die vanwege de 15% norm al op slot staan. Door dergelijke woning-splitsingen ontstaan zelfstandige woonruimten (appartementen) die niet meetellen voor de 15% norm. Zo kan het gebeuren dat in straten die op slot staan de kamergewijze bewoning van gezinswoningen toch toe kan nemen. De leefbaarheid komt hierdoor onder druk te staan en dit is een ongewenste ontwikkeling. Er is daarom onderzocht hoe dit kan worden gereguleerd. Op basis van het onderzoek is besloten om een facetbestemmingsplan op te stellen, waarin het bouwkundig splitsen van woningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Woningensplitsing zijn splitsingen alleen nog onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

Inleiding

In het najaar van 2012 is het onderwerp woningsplitsingen onder de aandacht gekomen. Enerzijds zagen we een toename van het aantal splitsingen en anderzijds bracht een aantal bewonersorganisaties en de Stichting Briljant (Briljantsstraat) de problematiek bij de gemeente onder de aandacht. In uw raadscommissie Ruimte en Wonen van 6 november 2012 is toegezegd dat wij in gesprek zouden gaan met deze bewonersorganisaties.

De toename van het aantal splitsingen van woningen (vooral ook in straten die al "op slot" staan vanwege de 15% norm), de gevolgen van splitsingen voor de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten en wijken en de geluiden van buurtorganisaties en bewoners zijn de aanleiding geweest om de mogelijkheden van het reguleren van woningsplitsingen te onderzoeken. Via verschillende brieven hebben wij u hierover geïnformeerd:

- brief "Informereren Woningensplitsingen" d.d. 3 oktober 2012 (kenmerk RO 12.3308818.);
- brief "Woningensplitsingen, bouwbesluit en 15% norm" d.d. 22 januari 2013 (kenmerk RO 13.3461392).

Het voorstel geeft tevens uitvoering aan uw motie "**prioriteit voor probleemstraten**" die is aangenomen bij de behandeling van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen d.d. 27 februari 2013. Hierin heeft u ons college verzocht om: "bij het onderzoek naar de maatregelen om splitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan de straten waar de 15% norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt".

Op basis van het onderzoek en naar aanleiding van uw motie hebben wij op 23 april 2013 besloten om woningsplitsingen met een facetbestemmingsplan te regelen. Wij hebben u met de brief "Informereren voorstel reguleren woningsplitsingen" d.d. 26 april 2013 (kenmerk RO 13.3650771) over ons besluit geïnformeerd. In uw commissie van 14 mei 2013 hebben wij met u het belang van het reguleren van woningsplitsingen besproken. Vervolgens hebben wij u met de brief "Woningensplitsing" d.d. 6 juni 2013 (kenmerk RO 13.3712502) geïnformeerd over de uitwerking van de regulering in een facetbestemmingsplan. De brief en het ontwerpbestemmingsplan zijn aan de orde geweest in uw vergadering van 26 juni 2013.

Het ontwerpbestemmingsplan Woningensplitsing heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 30 juli 2013. Er zijn 2 zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging ingediend.

Op 3 september hebben wij besloten u het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen. Op basis van nieuwe informatie over het planschaderisico hebben wij vervolgens besloten om het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Woningensplitsing in te trekken en een periode van passieve

risicoaanvaarding aan te houden. Wij hebben u hierover per brief d.d. 17 september met kenmerk RO 13.3899804 geïnformeerd. Onder financiële consequenties gaan wij hier nader op in.

Wij leggen u nu de zienswijzennota bestemmingsplan Woningsplitsing voor, alsmede het bestemmingsplan Woningsplitsing ter vaststelling.

Beoogd resultaat

Met dit facetbestemmingsplan willen we bouwkundige woningsplitsingen gaan reguleren om zo de leefbaarheid in wijken en buurten te beschermen. Daarmee willen we bereiken dat er voldoende gezinswoningen beschikbaar blijven en dat we evenwichtige wijken houden waar het voor iedereen goed wonen en leven is. Door een afwijkingsbevoegdheid aan dit splitsingsverbod te verbinden kan voor grotere woningen van deze regel worden afgeweken en ook bijvoorbeeld voor wonen en zorg.

Kader

In onze Structuurvisie Wonen hebben we het belang aangegeven van evenwichtige wijken met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. Dit zijn wijken en buurten met onder andere een goede balans in de woningdifferentiatie, in de samenstelling van de bewoners en bij de wijk passende voorzieningen. Bekend is dat de waardering voor en de beleving van wijken door bewoners, naast fysieke kenmerken, vooral door sociale aspecten als de bevolkingssamenstelling en de dagelijkse interactie worden bepaald. We willen daarom borgen dat de diversiteit in wijken behouden blijft en dat de dichtheid van bewoning niet te groot wordt.

Argumenten/afwegingen

In eerder genoemde brieven hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van ons onderzoek naar het reguleren van woningsplitsingen. Wij hebben contact gehad met verschillende gemeenten (Utrecht, Maastricht, Arnhem en Leeuwarden). Woningssplitsingen kunnen in feite met 2 instrumenten worden gereguleerd: met de huisvestingsverordening en met een bestemmingsplan. Op basis van een advies van de stadsadvocaat is gekozen voor een facetbestemmingsplan. Volgens de stadsadvocaat geeft dit middel de meeste rechtszekerheid. De gemeenten Utrecht en Maastricht hebben ook voor dit instrument gekozen.

We hebben gekozen voor een facetbestemmingsplan voor de gehele stad, exclusief de binnenstad en niet-woonbuurten (bijvoorbeeld bedrijventerreinen). Hiermee komt het plangebied overeen met ons beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% norm die voor hetzelfde gebied van kracht is. Dit geeft ook voor alle bewoners van onze stad rechtsgelijkheid. Bovendien voorkomen we hiermee dat de problematiek zich verplaatst naar andere delen van de stad, waarvoor de regeling niet geldt en we hiermee in feite het probleem verplaatsen.

We hebben ook bewust gekozen voor een boven- en ondermaat voor wat betreft de oppervlakte van de te splitsen woning. We zien dat woningsplitsingen zich vooral voordoen in wijken met een meer dan gemiddelde dichtheid. Dit zijn tevens de wijken waar het belangrijk is om het aantal woningen dat geschikt is voor gezinnen op peil te houden. In de systematiek van dit bestemmingsplan worden daarom courante (betaalbare en schaarse) gezinswoningen uitgesloten van de mogelijkheid om te splitsen.

De oppervlakte van dergelijke woningen kent wat ons betreft een bovengrens van circa 140 m². Woningen die groter zijn dan 140 m² gebruiksoppervlakte behoren niet tot deze categorie "betaalbaar en schaars". Voor deze woningen geldt een afwijkingsbevoegdheid indien de (zelfstandige) appartementen die na splitsing ontstaan minimaal 50 m² groot zijn. Deze ondergrens is gekozen om te voorkomen dat er opgedeeld wordt in een groot aantal kleinere eenheden met wederom verdichting als gevolg. Het huidige Bouwbesluit 2012 biedt de mogelijkheid om zelfstandige appartementen te creëren vanaf 18 m². Met Campus Groningen zetten we in op de realisatie van kwalitatief hoog-

waardige zelfstandige eenheden voor jongeren op specifieke locaties. Hiermee bedienen we de vraag naar dergelijke eenheden.

Appartementen van 50 m² en groter zijn volwaardige woningen met een eigen berging en een afzonderlijke buitenruimte waardoor ze geschikt zijn voor bijvoorbeeld startende huishoudens. Er wordt daarmee gestuurd in de richting van starterswoningen in tegenstelling tot verdere opdeling in kamergewijze verhuur.

Naar aanleiding van uw reacties in de raad van 26 juni 2013 hebben wij nog gekeken naar de positieve ontwikkeling die dit bestemmingsplan wellicht onmogelijk gaat maken. We hebben in ieder geval nog een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor gevallen waar het gaat om wonen en zorg, zoals meergeneratiewoningen en mantelzorg.

Zienswijzen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Zij zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Indieners zijn voornamelijk woningeigenaren en ontwikkelaars die op professionele wijze panden kopen en verbouwen voor studenten- en jongerenhuisvesting. In de zienswijzennota (bijlage bij dit voorstel) reageren wij uitgebreid op de ingediende zienswijzen. Hieronder in het onderdeel Financiële consequenties bespreken wij het risico op planschadeprocedures als gevolg van dit bestemmingsplan. De zienswijzen hebben namelijk vooral betrekking op dit punt. Wij stellen u voor de zienswijzen niet over te nemen.

Wijzigingen.

In de regels van het plan dienen de volgende wijzigingen te worden aangebracht.

1. In de begripsbepalingen moet de definitie van "zelfstandige woning" worden gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan was de volgende definitie van zelfstandige woning opgenomen: "een woning zoals die in het kadaster met een afzonderlijk huisnummer staat opgenomen". Deze definitie is echter niet sluitend. Het komt namelijk veel voor dat bij bouwkundige woningsplitsing niet kadastraal gesplitst wordt. In één kadastraal nummer worden dan verscheidene zelfstandige eenheden ingebouwd, ieder met een eigen huisnummer. Deze nieuwe huisnummers worden echter niet kadastraal geregistreerd. Onder deze begripsbepaling zou het splitsingsverbod dan ook ontdoken kunnen worden. De vervangende begripsbepaling luidt: "de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is".
2. Het vorenstaande noopt tegelijkertijd tot opname van een definitie van het begrip "pand": de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is".
3. Het is gewenst om in de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3 lid 2 een bepaling op te nemen die het mogelijk maakt te kunnen splitsen ingeval de splitsing bedoeld is om mantelzorg te kunnen verlenen. Daartoe wordt de volgende bepaling opgenomen: "Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1: b. voor splitsing ten behoeve van een meergeneratiewoning".
4. Bij de begripsbepalingen in artikel 1 wordt voor meergeneratiewoning de volgende definitie opgenomen: "Een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent".
5. Een begripsbepaling van mantelzorg wordt toegevoegd, luidend als volgt: "Zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie".
6. In artikel 3 lid 5 is een overbodige afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze is reeds opgenomen onder lid 2 van hetzelfde artikel. De bepaling kan worden geschrapt.

7. De bijlage bij de regels die de lijst bevat met bestemmingsplannen die onder dit facetbestemmingsplan vallen moet worden aangepast. Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een groot aantal plannen vervallen en vervangen door een kleiner aantal nieuwe, met name als gevolg van de versnelde actualiseringsslag in 2013. De plannen Europapark 2013 en Cortingborg II hebben het splitsingsverbod al in zich opgenomen en komen dan ook niet voor op de verbeelding. Bestemmingsplannen die momenteel in procedure zijn of worden voorbereid en woonbuurten bevatten die onder het splitsingsverbod dienen te vallen, bevatten dezelfde regels als in dit facetplan zijn opgenomen (bv. het nieuwe plan voor Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt).

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De omzeiling van de 15%-norm via het splitsen van woningen is prominent aan het licht gekomen bij een aantal splitsingen in de stad. Enkele bewonersorganisaties en de Stichting Briljant (Briljantstraat) hebben daartegen fel geageerd maar de vergunningen konden niet geweigerd worden. Het nu in te voeren splitsingsverbod kan uiteraard op hun steun rekenen. Anderzijds zullen woningeigenaren die willen splitsen of willen verkopen t.b.v. splitsing niet blij zijn en mogelijk bezwaar gaan maken tegen het bestemmingsplan. De terinzagelegging heeft geleid tot 2 zienswijzen.

Financiële consequenties

Planschade.

In onze brief aan uw raad van 17 september 2013 (kenmerk RO 13.3899804) hebben wij uiteengezet dat de uitgevoerde risicoanalyse planschade een substantieel risico aangaf ten aanzien van planschade. Wij vinden een dergelijk risico ongewenst. Wij hebben daarom toen besloten om u vooralsnog geen voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan voor te leggen. Door een periode in te lassen van zogenaamde passieve risico-aanvaarding is het echter mogelijk het planschaderisico te reduceren tot nul. In deze periode hebben eigenaren alsnog de kans splitsingsaanvragen in te dienen en gehonoreerd te krijgen. Na afloop van die periode (het moment waarop uw raad het plan vaststelt) is splitsen niet meer mogelijk en kunnen planschadeclaims geweigerd worden. Eigenaren hebben dan hun kans laten lopen. In genoemde brief hebben wij u gemeld een dergelijke periode in acht te zullen gaan nemen. Wij noemden toen een periode van 10 maanden. Nader onderzoek naar de maximale lengte van deze periode heeft ons echter tot de overtuiging gebracht dat een termijn van 6 maanden voldoende moet zijn. De lengte van de periode hangt namelijk samen met de complexiteit en het tijdsbeslag van voorbereiden en indienen van splitsingsaanvragen.

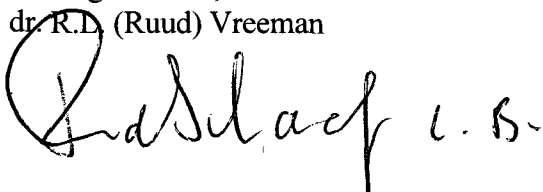
Bij woningsplitsing is de complexiteit gering en kan eenvoudig binnen 6 maanden het hele vergunningstraject worden doorlopen. Wij leggen u nu dan ook het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan voor.

Realisering en evaluatie

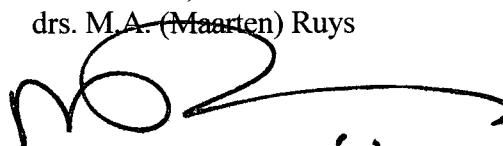
Vanaf het moment van vaststelling geldt het splitsingsverbod. Indieners van zienswijzen kunnen tegen de vaststelling in beroep gaan bij de Raad van State en eventueel om een voorlopige voorziening vragen. In het laatste geval kan de inwerkingtreding van het plan vertraagd worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.D. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Woningsplitsing

Het ontwerp-bestemmingsplan Woningsplitsing heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 30 juli 2013. Er zijn 2 zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging ingediend. Ze zijn ontvangen op 19 juli, dus binnen de inzagetermijn, en zijn daarom ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van commentaar van gemeentezijde.

Zienswijze 1

- a. Schrijvers zijn het niet eens met de stelling van de gemeente dat kleine zelfstandige wooneenheden, waarop het splitsingsverbod zich richt, vergelijkbaar zijn met studentenkamers. Een bewoner van een zelfstandige woning, hoe klein ook, heeft alle voorzieningen voor zichzelf en voelt zich als enige verantwoordelijk voor de woning. Dat is wezenlijk anders dan in studentenhuizen met gezamenlijke voorzieningen. Een bewoner van een zelfstandige woning is als enige aanspreekbaar voor overlast die hij veroorzaakt. De invloed op het woon- en leefmilieu van deze woningen is daarom anders dan van studentenhuizen. Ze zijn daarom beter te vergelijken met gezinswoningen.
- b. Men ziet geen verband met de 15%-norm. Het gaat bij kleine appartementen om kwaliteit van zelfstandigheid. Voor deze woningen kan ook huursubsidie worden verstrekt.
- c. Dat het splitsingsverbod de beschikbaarheid van gezinswoningen voor jonge gezinnen ondersteunt, wordt niet onderschreven. Men vindt dat het hier gaat om een verwaarloosbaar aantal potentiële kopers terwijl de beschikbaarheid van gezinswoningen niet lijdt onder de splitsingen.
- d. Evenwichtige bevolkingsopbouw: het merendeel van de studenten woont in het centrum of in complexen. Een splitsingsverbod lijkt meer op segregatie gericht dan op een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- e. De bevolkingsdichtheid zal niet toenemen door de splitsingen. Een opgesplitste gezinswoning zal niet meer bewoners bevatten dan de oorspronkelijke gezinswoning (doorgaans 3 tot 4 personen).
- f. Ruimtelijke relevantie: het bestemmingsplan stelt dat oververtegenwoordiging van jongeren in een buurt ruimtelijke effecten heeft (parkeren, geluid) die de leefbaarheid kunnen aantasten. Elders (bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg) stelt de gemeente echter dat bewoning door studenten niet in één adem genoemd mag worden met overlast. Bij splitsing gaat het niet eens alleen over studenten. De aanpassing van de parkeernorm voor kleine wooneenheden door de gemeente draagt actief bij aan mogelijk optredende parkeerdruk.
- g. Bouwbesluit: het bestemmingsplan stelt dat de aanpassing van het Bouwbesluit in 2012, waardoor kleinere zelfstandige woningen kunnen worden gebouwd, bedoeld was voor leegstaande kantoorpanden. En dat die aanpassing nu ook wordt benut voor het splitsen van gezinswoningen. Indieners van de zienswijze menen dat die aanpassing evengoed voor dat doel is gemaakt. Bovendien wordt in hoofdstuk 1 van de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld dat de splitsingen al sinds 2010 gaande zijn.
- h. Het splitsingsverbod is een zeer ingrijpende maatregel, die de vrijheid van de woningeigenaar rigoureus beperkt. Dit middel is te grof in vergelijking met het belang dat er mee moet worden gediend, nl. de doelstellingen van het gemeentelijk beleid om de zelfstandige woningvoorraad volkshuisvestelijk te beschermen en evenwichtig opgebouwde wijken te behouden. Alle woningen buiten het centrum worden over één kam geschoren. In de meeste gevallen levert het splitsen van een woning in het geheel geen problemen op. De afwijkingmogelijkheid die het plan bevat biedt geen rechtszekerheid omdat de toepassing ervan afhankelijk is van het oordeel van de gemeente. Kleine zelfstandige wooneenheden zijn enorm in trek, zeker nu kopen moeilijk is (hypotheek krijgen, onzekere waarde van woningen, werkloosheid). Daarom zijn voor een goede volkshuisvesting meer zelfstandige wooneenheden nodig.
- i. Het recht om een gebouw met toebehoren te splitsen in appartementsrechten is in het Burgerlijk Wetboek verankerd. Een bestemmingsplan mag dit recht niet verbieden.
- j. Planschade: woningen die aantrekkelijk zijn voor splitsing zullen door dit bestemmingsplan sterk in waarde dalen. De gemeente moet deze daling compenseren. Met een drietal

voorbeelden wordt dit standpunt onderbouwd. Er worden bedragen genoemd van €50.000,- tot €90.000,- per pand. Te zijner tijd zullen planschadeclaims per pand onderbouwd worden. Indiëners van de zienswijze zijn bereid met de gemeente te overleggen over de financiële consequenties voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Zienswijze 2

- k. De indiener van deze zienswijze heeft ook de eerste zienswijze ondertekend maar wil daar nog het een en ander aan toevoegen omdat hij in een woning woont die met het splitsingsverbod te maken krijgt. Na aankoop van deze woning heeft hij de woning grondig verbouwd om er zelf te gaan wonen. Maar de indeling is zodanig gemaakt, dat de woning eenvoudig in 4 wooneenheden kan worden opgedeeld van 25-50m² oppervlakte. Dat wil hij gaan doen als hij zelf elders gaat wonen, en vervolgens verkopen of verhuren. De woning is ca. 130m² in gebruiksoppervlakte. De waardeverhoging bij verkoop na splitsing raamt hij op €80.000,-. Door dit bestemmingsplan is deze waardevermeerdering ineens niet meer aan de orde. Als het bestemmingsplan zo doorgaat, zal hij een planschadeclaim indienen.

Reactie van gemeentezijde

Ad a. en b.

Het al dan niet beschikbaar hebben van eigen voorzieningen zien wij niet als onderscheidend element in het gebruik van woonruimte en de invloed op de omgeving. Van groter belang zijn de grootte van een woonruimte, de huurprijs en de categorie bewoners die deze kleine appartementen aantrekken. De praktijk wijst uit dat de effecten op de omgeving van de kleinst mogelijke zelfstandige wooneenheden in voormalige gezinswoningen met een oppervlakte tot 140m² niet wezenlijk anders zijn dan bij onzelfstandige kamerverhuur. Het gaat hier om dezelfde doelgroep. De signalen van omwonenden uit buurten waar de splitsingen plaatsvinden zijn ondubbelzinnig en wijzen op vergelijkbaar woongedrag. Het gaat nu eenmaal om intensievere bewoning dan van een gezinswoning (bv. slaapkamers die nu voor bewoning worden gebruikt). Wij vinden een goede interactie tussen stadgers en studenten van groot belang. Dat is zeer waardevol voor de leefbaarheid in een buurt. De betrokkenheid van beide groepen bij de buurt is wel verschillend. Wij blijven daarom van mening dat de splitsingsmogelijkheden van relatief kleine woningen gevolgen kunnen hebben voor het woon- en leefmilieu die niet wezenlijk anders zijn dan die van kamerverhuurpanden. Er is daarom wel degelijk een verband tussen de 15%-norm en de woningsplitsing van kleine gezinswoningen. Het feit dat voor kleine woningen huursubsidie kan worden versterkt heeft naar onze mening geen invloed op het woongedrag.

Ad c.

Het gaat hier wel degelijk om relevante aantallen. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan vermeld, zijn er sinds 2010 ca. 650 wooneenheden toegevoegd door splitsing. Dat heeft wel degelijk invloed op de beschikbaarheid van gezinswoningen op de woningmarkt.

Ad d.

Het splitsingsverbod is bedoeld om evenwicht te behouden. De 15%-norm is door de raad ingevoerd juist om het evenwicht in woonbuurten te bewaren. De splitsingspraktijk ondergraaft deze norm omdat het een manier is om het te omzeilen. Omdat in de Binnenstad al lang geen sprake meer is van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, is het splitsingsverbod daar niet van toepassing verklaard.

Ad e.

De gemiddelde woningbezetting van gezinswoningen in de stad is 2,5. Na splitsing wonen er 3 à 4 mensen in een voormalige gezinswoning. Dat is dus duidelijk bovengemiddeld.

Ad f.

Wij willen de nadelige effecten van een te grote aanwezigheid van kamerverhuur in woonbuurten beperken. Doelstelling van ons kamerverhuurbeleid is drieledig:

1. zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad, zodat er ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en starters;
2. zorgen voor evenwichtige en leefbare wijken;
3. zorgen voor voldoende ruimte in de markt waardoor de groei van jongeren kan worden opgevangen. Uitgangspunt is daarbij dat een buurt 15% aan kamerverhuur kan 'hebben'. Wij zijn ons ervan bewust dat niet overal nadelige effecten voor de omgeving optreden. Maar de gehanteerde norm zien wij als een reëel percentage voor een gemiddelde woonbuurt.

Ad g.

Het Bouwbesluit kent inderdaad een algemene regeling. Bedoeld is te zeggen dat deze regeling op het punt van het realiseren van kleine woonruimtes in woonbuurten nadelige aspecten kent. Sinds 2010 is de splitsingspraktijk al gaande. Tot 2012 was de minimumoppervlakte 24m², daarna is deze 18m² geworden. De nadelige effecten op woonbuurten hiervan hebben ook andere steden aanleiding gegeven om een splitsingsregeling in te voeren.

Ad h.

Wij hebben het bestemmingsplan van toepassing verklaard op een groot aantal woonwijken in de stad. Dat is niet voor niets. Indien het splitsingsverbod zou gelden voor een klein aantal buurten waar nu de overlast het grootst is, zou het aantal splitsingen in andere buurten gaan toenemen. In veel woonbuurten die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd bevinden zich nl. heel wat relatief goedkope gezinswoningen die geschikt zijn voor deze vorm van splitsing. De splitsingen zouden zich dus daarheen kunnen verplaatsen en dat willen wij voorkomen.

De afwijkingsbevoegdheid kent een toetsingskader. Daarmee wordt objectief vastgelegd op welke aspecten wordt gelet bij het eventueel toestaan van een afwijking. De wet stelt dit verplicht. Uiteraard zijn de effecten van een aanvraag op de omgeving in dit geval een belangrijk punt van afweging. Het is juist dat er een vraag is naar zelfstandige wooneenheden. Daarom is met de manifestatie BouwJong! het startsein gegeven om op specifieke plekken in de stad grootschalige, kwalitatief goede jongerenhuisvesting te realiseren. De kleine eenheden die hierin worden gerealiseerd willen wij bij voorkeur niet in bestaande woonbuurten zien vanwege genoemde nadelige effecten voor het leefmilieu. In deze buurten willen wij grotere eenheden toelaten voor met name starters, die via de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kunnen worden toegestaan (50m² en meer).

Ad i.

Het Burgerlijk Wetboek 5, titel 9, artikel 160 kent bepalingen omtrent splitsing in appartementsrechten. Het gaat hier om de juridische splitsing in verschillenden eigendommen, ongeacht de bouwtechnische situatie. Dat is iets anders dan het bouwkundig splitsen tot zelfstandige woningen. Dat kan worden gereguleerd via de ruimtelijke ordening.

Ad j. en k.

Planschadeclaims die eventueel worden ingediend naar aanleiding van dit bestemmingsplan zullen van geval tot geval worden beoordeeld volgens de regels die daarvoor zijn.