

Reactienota zienswijzen Stadscentrum, parapluherziening Wonen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Stadscentrum, parapluherziening wonen" heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen en kon het plan digitaal worden ingezien via de website ruimtelijke plannen. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen in de vorm van een zienswijze. Tijdens de ter inzagetermijn is er één zienswijze binnengekomen.

Hieronder is een puntsgewijze samenvatting gegeven van de zienswijze. Onder de samenvatting staat de reactie en is aangegeven of op basis van de zienswijze er een (gedeeltelijke) wijziging van het bestemmingsplan is gedaan.

Zienswijze

1A. Binnenplans afwijken verbod kamerbewoning niet mogelijk

Het afwijken van het verbod op kamerbewoning is volgens de indiener niet mogelijk. Er wordt voor het binnenplans afwijken van dit verbod verwezen naar een toetsing via de Woon(zorg)visie Hoogeveen 2023-2026. In de Woon(zorg)visie staat volgens de indiener niets over kamerbewoning en daarom is er feitelijk nog steeds sprake van een totaalverbod. Indiener geeft aan dat kamerbewoning in veel gemeenten wordt gereguleerd via een Huisvestingsverordening en stelt voor dat de gemeenteraad van Hoogeveen ook een dergelijk document opstelt.

Antwoord gemeente Hoogeveen

Het klopt wat de indiener van de zienswijze stelt. In de Woon(zorg)visie staat met betrekking tot dit onderwerp een verwijzing naar ander beleid dat over kamergewijze verhuur gaat. Het voorstel is daarom om het artikel met betrekking tot kamerverhuur aan te passen.

De indiener vermeldt daarnaast ook dat veel gemeenten kamerbewoning regelen met een Huisvestingsverordening. De gemeente Hoogeveen is bezig een Huisvestingsverordening op te stellen waarin ook regels komen met betrekking tot kamerbewoning. Dit beleidsstuk is alleen nog niet officieel vastgesteld en zit nog in de conceptfase.

1B. Minimumoppervlakte woningen in strijd met het Bouwbesluit 2012

Indiener is van mening dat het voorschrijven van een minimumoppervlakte voor woningen in strijd is met het Bouwbesluit 2012. In hoofdstuk 4 van het Bouwbesluit is geregeld wat de minimum oppervlakte moet zijn van de verschillende verblijfsruimten van een woning uit het oogpunt van bruikbaarheid. Indiener concludeert dat artikel 5.1 van het bouwbesluit 2012 gelijk kan worden gesteld met artikel 4.1 van het Bouwbesluit. De indiener wijst op uitspraken van de AbRvS met betrekking tot artikel 5.1 van het Bouwbesluit 2012. Deze uitspraken betreffen dat er geen aanvullende bepalingen kunnen worden opgenomen in een bestemmingsplan ten opzichte van het Bouwbesluit. Indiener vindt dat de regeling voor de minimale oppervlakte van een woning van 75 m² dus in strijd is met een hoger uitputtende regeling en daarom niet opgenomen kan worden.

Antwoord gemeente Hoogeveen

De indiener van de zienwijze gaat er ten onrechte van uit dat de regel uit het bestemmingsplan al uitputtend is geregeld in het Bouwbesluit. In afdeling 4.1 van het Bouwbesluit staan eisen over de aanwezigheid en minimale afmetingen van verblijfsgebieden en verblijfsruimten. In de bedoelde regel uit het bestemmingsplan zijn

geen eisen gesteld met betrekking tot de vloeroppervlakte van verblijfsgebieden en/of verblijfsruimten. De bestemmingsplanregel ziet dus niet op een onderwerp dat is geregeld in het Bouwbesluit. Van strijd met het Bouwbesluit 2012 kan dus geen sprake zijn. Het staat de gemeenteraad dus vrij om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een regel vast te stellen over de minimale oppervlakte van de woning.

1C. Toelichting vermeldt geen onderbouwing voor noodzaak

Indiener vermeldt in zijn zienswijze dat er geen onderbouwing is in de toelichting voor de noodzaak voor een verbod op kamerbewoning.

Antwoord gemeente Hogeveen

Wij zijn van mening dat voldoende is onderbouwd in de toelichting waarom een verbod op kamerbewoning in het stadscentrum gewenst is. Uit de toelichting volgt:

"Kamerbewoning is onwenselijk omdat dergelijke woningen worden gecreëerd voor een specifieke doelgroep en binnen kleine ruimtes. Dergelijke woningen passen niet binnen het plangebied, waar een aantrekkelijk, levendig en duurzaam stadscentrum wordt beoogd. Het vorenstaande is vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie stadscentrum 2017."

In de toelichting is daarmee tevens een koppeling gelegd naar de Ontwikkelingsvisie stadscentrum 2017. In deze ontwikkelingsvisie wordt vermeld: *"Kort samengevat zijn de belangrijkste ruimtelijke uitdagingen voor het stadscentrum (zonder volgorde van prioriteit):*

- *Versterken van de historische structuur;*
- *Behouden van het uitstekende voorzieningenniveau;*
- *Versterken van de verblijfskwaliteit;*
- *Verbeteren van de toegankelijkheid van het centrum en het winkelgebied via de stegen;*
- *Bij de herontwikkeling van het stadscentrum dient duurzaamheid, kindvriendelijkheid en sociale veiligheid centraal te staan;*
- *Behouden van de zeer goede bereikbaarheid;*
- *Versterken van de woonfunctie.*

Het uitgangspunt hierbij luidt: "Behouden wat goed is, investeren in kwaliteit en repareren wat stuk is."

Met het toestaan van kamerbewoning investeer je vooral in kwantiteit, niet in kwaliteit.

1D. Verbod kleinere goedkope woningen staat haaks op de Woon(zorg)visie

De indiener vermeldt dat hij in de Woon(zorg)visie Hogeveen 2023-2026 leest dat er behoefte is aan goedkopere en betaalbare woningen en stelt dat het op voorhand verbieden van woningen kleiner dan 75m² haaks staat op de ambities van deze woon(zorg)visie om betaalbare woningen toe te voegen.

Antwoord gemeente

De behoefte om betaalbare woningen toe te voegen is niet specifiek voor het centrum. Volgens de woon(zorg)visie (blz. 43) richten wij ons bij nieuwbouw in het centrum met name op senioren en het stimuleren van de doorstroming. Daarnaast is in de woon(zorg)visie (blz. 36) de kwalitatieve ambitie opgenomen om geen woningen kleiner dan 75m² toe te voegen. De regel sluit dus aan bij de woon(zorg)visie.