

23.051349
Team Ruimte

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Ontwerpparaplubestemmingsplan wonen
Rijswijk, paraplubeheersverordening wonen
Rijswijk & beleidsregel 'wijzigen samenstelling
woonruimtevoorraad Rijswijk'

datum
bijlage(n) -

1. Inleiding

Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpparaplubestemmingsplan wonen Rijswijk en paraplubeheersverordening Rijswijk die wij hebben vrijgegeven voor de formele terinzagelegging en inspraak. Gelijktijdig informeren wij u over de nieuwe beleidsregel 'wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad Rijswijk' die is vastgesteld door het college.

2. Kern informatie

Aanleiding

De afgelopen jaren leidt de toenemende druk op de woningmarkt tot een druk op de leefbaarheid in wijken in de stad. Dit geeft aanleiding voor onder andere verhuurders om woningen aan te passen. Woningen worden vaker verkamerd en gesplitst. Dit wordt ook wel het wijzigen van de woonruimtevoorraad genoemd. In dit voorstel hebben we het over kamerbewoning, woningsplitsing, inwoning, woning delen en samenvoeging. De definities zijn terug te vinden in de paraplubeheersverordening en het paraplubestemmingsplan.

Het reguleren van dergelijke woonvormen kan middels de Huisvestingsverordening of via het bestemmingsplan/beheersverordening. Voor een langere tijd waren beide instrumenten juridisch onvoldoende inzetbaar om ongewenste effecten van deze woonvormen te kunnen tegenhouden. Recentelijk is de eerste stap gezet om de huisvestingsverordening aan te passen. Zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan/beheersverordening vullen elkaar aan, maar vervangen elkaar niet. Om woonvormen beter te reguleren en de samenstelling van de woonvoorraad te beschermen is er naast een aangepaste huisvestingsverordening een nieuw paraplubestemmingsplan wonen en paraplubeheersverordening wonen opgesteld.

Uitspraak raad van State

Het begrip 'woning' is een standaard begripsbepaling in veel bestemmingsplannen en beheersverordeningen. In de definitie van 'woning' wordt logischerwijs in veel gevallen het begrip 'wonen' genoemd. Het begrip wonen is in veel bestemmingsplannen en beheersverordeningen weer niet gedefinieerd. In 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) daarom geoordeeld dat hierdoor divers uiteenlopende vormen van wonen zijn toegestaan, waaronder bijvoorbeeld het verhuren van kamers. Met deze uitleg van de bestemmingsplannen is momenteel dus een veelheid aan woonvormen toegestaan in een aantal bestemmingsplannen en beheersverordeningen van Rijswijk.

Gevolgen

Met de toenemende druk op de woningmarkt kan dit leiden tot een druk op de leefbaarheid in wijken in de stad. Dit kan woonoverlast, slechte woonomstandigheden en toenemende parkeerdruk tot gevolg hebben. De gemeente kan hierdoor de samenstelling van de woningvoorraad onvoldoende beschermen.

Wat is een parapluplan?

Een parapluplan is een bestemmingsplan of beheersverordening dat/die als een spreekwoordelijke paraplu over andere, reeds geldende bestemmingsplannen of beheersverordeningen heen hangt. Het bepaalt dat de regels ten aanzien van wonen die zijn opgenomen in de geldende plannen vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende parapluplan. Het plangebied van het paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening omvat het grondgebied Rijswijk waar bestemmingsplannen en beheersverordeningen gelden.

Inhoud paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening

Met dit paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening is het wijzigen van de woonruimtevoorraad verboden. Het volledig "op slot" zetten van de mogelijkheid om bijvoorbeeld een pand kamergewijs of gesplitst te mogen bewonen doet geen recht aan de behoefte die er ook naar dit soort huisvesting onder bijvoorbeeld jongeren, starters of ouderen kan bestaan. Daarom is er een mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan. Onder bepaalde voorwaarden (beleidsregel wijziging samenstelling woonruimtevoorraad) kunnen deze woonvormen worden toegestaan.

In het paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening is er verder een nieuwe bed- en breakfastregeling opgenomen. In bepaalde bestemmingsplannen en beheersverordeningen was een bed & breakfast toegestaan bij afwijking. Bed & breakfast valt immers niet onder de begripsomschrijving van wonen en de daarbij behorende begripsomschrijvingen. In beide plannen zijn de voorwaarden voor de bed- en breakfast aangescherpt. De voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning hebben betrekking op het gebruik het maximum aantal slaapkamers, het maximum aantal meerderjarigen per kamer, de maximale vloeroppervlakte, genoeg parkeergelegenheden en de uitoefening door de bewoner(s) van de woning.

Beleid

De gemeente stelt zich terughoudend op bij het verstrekken van vergunningen voor woonvormen zoals woningsplitsing en verkamering (Actualisatie Woonvisie, 2021). Het wijzigen van de planologische mogelijkheden in de woonruimtevoorraad vraagt om een zorgvuldige afweging. Enerzijds is het gezien de druk op de woningmarkt wenselijk om de bestaande woonruimtevoorraad beter te benutten. Vormen van onzelfstandige bewoning, woningvorming en het splitsen van grotere woningen zouden in dit opzicht juist in zekere mate moeten worden toegestaan. Anderzijds zijn er zoals eerder genoemd ook nadelen aan het (verregaand) wijzigen van de woonruimtevoorraad.

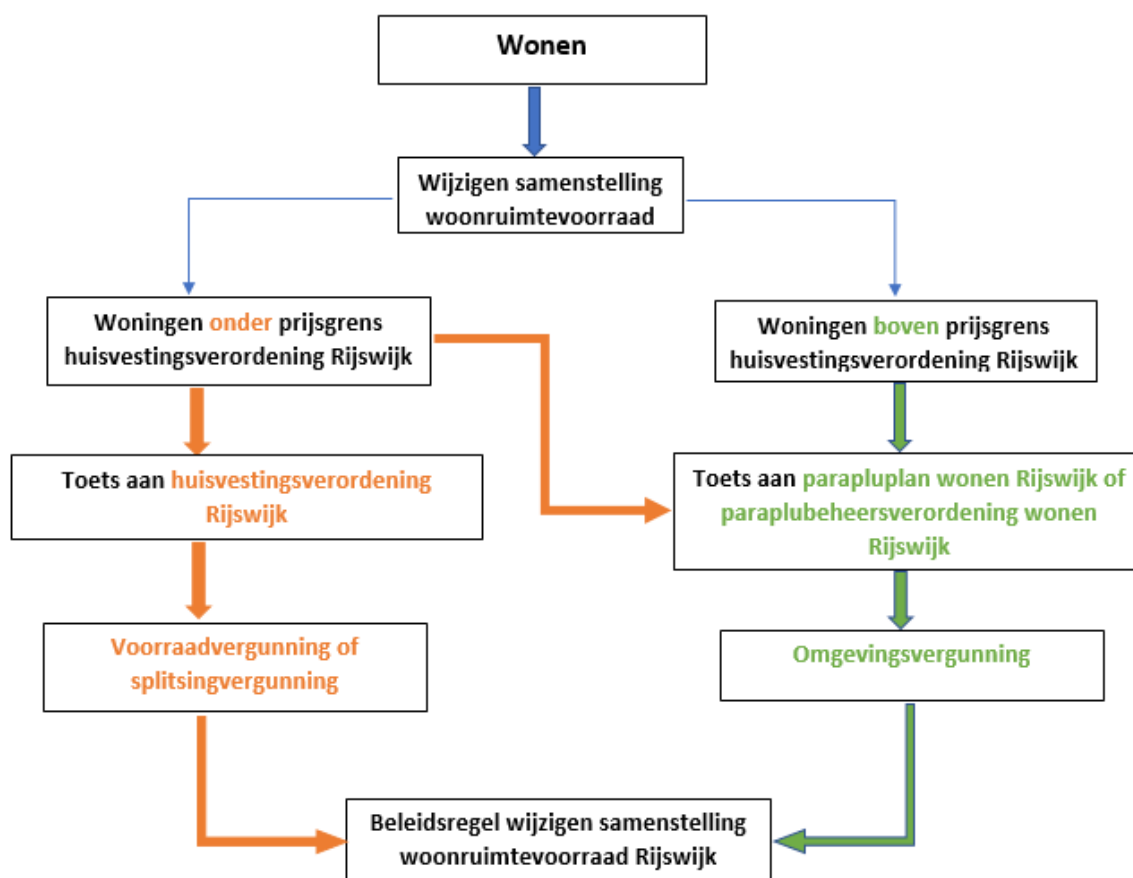
De focus van de gemeente blijft dan ook het toevoegen van nieuwe woningen in lopende gebiedsontwikkelingen. In de totale woningbouwprogrammering van de gemeente ligt de nadruk sterk op gestapelde woningen en relatief kleine woningen. Deze programmering moet in grote mate voorzien in de actuele behoefte aan woonruimte. Deze behoefte wordt voor een groot deel gevormd door één- en tweepersoonshuishouden. Op deze manier wil de gemeente met het omvangrijke nieuwbouwprogramma voorzien in de grote vraag naar betaalbare (en daardoor relatief kleine) woonruimte. Om deze redenen, op grond van de draagkracht van de bestaande wijken, is de gemeente in zekere mate terughoudend in de mogelijkheden tot wijziging van de (bestaande) woonruimtevoorraad en blijft regelgeving op dit vlak nodig.

Samenhang beleidsregel wijziging samenstelling woonruimtevoorraad

Om de woonruimtevoorraad te wijzigen moet worden getoetst aan het bestemmingsplan en de beheersverordening. Er is hiervoor een omgevingsvergunning nodig, omdat het niet direct toegestaan is volgens het bestemmingsplan en de beheersverordening. Daarnaast is er in veel gevallen een voorraad-/of splitsingvergunning nodig vanuit de huisvestingsverordening. Er is dus sprake van twee vergunningsstelsels.

Aan beide vergunningstelsels hangen momenteel geen duidelijke, eenduidige criteria om deze belangenafweging te maken. Om deze reden is een beleidsregel opgesteld om voor beide vergunningstelsels duidelijke criteria te hanteren. De criteria kunnen ook aan de

huisvestingsverordening of bestemmingsplan worden gekoppeld. Vanwege de efficiëntie en om de samenhang tussen huisvestingsverordening en paraplubestemmingsplan en -beheersverordening te kunnen duiden is ervoor gekozen om de criteria in één beleidsregel te vervatten.



Handhaving

Met de vaststelling van het paraplubestemmingsplan, paraplubeheersverordening en de beleidsregels, in combinatie met de eerder vastgestelde Huisvestingsverordening, ontstaat voor Rijswijk een stelsel van duidelijke regelgeving over wat wel en niet mag als het gaat om het gebruiken en wijzigen van woningen. Deze regelgeving zorgt er ook voor dat de gemeente beter gronden heeft voor handhaving op situaties die niet in orde zijn. Samen met de mogelijke komst van uitbreiding van de handhavingscapaciteit in de vorm van een Pandbrigade betekent dat er in de toekomst structureel en slagvaardig opgetreden kan worden tegen onrechtmatige situaties. Door de beleidsregels is er nu ook meer duidelijkheid over vormen van gebruik en wijziging die wel zijn toegestaan. Handhaving kan daardoor ook betekenen dat een eigenaar de situatie in de woning terugbrengt naar een vorm van gebruik die wel is toegestaan en vergund kan worden.

De opkoopbescherming betreft een ander onderwerp waarover uw raad in een andere brief wordt geïnformeerd.

Procedure

Er is afgezien van een formele inspraakprocedure conform de inspraakverordening voor het paraplubestemmingsplan, omdat het om een juridische reparatie gaat waarvan de ruimtelijke impact minimaal is. Bij het opstellen van een beheersverordening is er geen verplichting tot inspraak en kunnen er geen zienswijzen en beroepsschriften worden ingediend. De gemeente vindt het echter wel wenselijk om iedereen in de gelegenheid te stellen op- en aanmerkingen in te dienen. Daarom wordt de paraplubeheersverordening gelijktijdig met het paraplubestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Zowel voor het paraplubestemmingsplan wonen als de paraplubeheersverordening wonen wordt één informatiemoment tijdens de terinzagelegging georganiseerd. Beide plannen gaan inhoudelijk namelijk over hetzelfde, alleen een ander gebied.

Tijdens de ter inzagelegging wordt de paraplubeheersverordening en paraplubestemmingsplan gedeeld met overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Het ontwerpparaplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening worden nu voor zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Groot Rijswijk en op de gemeentelijke website. Tijdens de terinzagelegging wordt een informatiemoment georganiseerd. Gedurende de terinzagelegging heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze (paraplubestemmingsplan) en inspraakreactie (paraplubeheersverordening) in te dienen. De afhandeling van de eventueel te ontvangen zienswijzen of inspraakreacties zal gelijktijdig met het vast te stellen paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening aan uw raad worden aangeboden.

4. Als u het ontwerpparaplubestemmingsplan of de paraplubeheersverordening wilt inzien tijdens de terinzagelegging kan dat via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpparapluherzwonen-ON01 en voor de paraplubeheersverordening op: (IDN): NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-CO01.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen