



Datum besluit B&W 7 november 2023
 Forumverg. d.d. 30 november 2023
 Agendapunt nr. (nummer)
 Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
 G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn
 Redacteur S. Bisseswar
 Doorkiesnummer (070) 326 11 14
 Domein / Team Ruimte
 Corsanummer 23.095904

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vaststelling 'paraplubeheersverordening wonen Rijswijk'
2. Voorstel
 - 1) de "paraplubeheersverordening wonen Rijswijk" met het IDN: NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, gewijzigd vast te stellen;
 - 2) bij de "paraplubeheersverordening wonen Rijswijk" geen exploitatieplan vast te stellen;

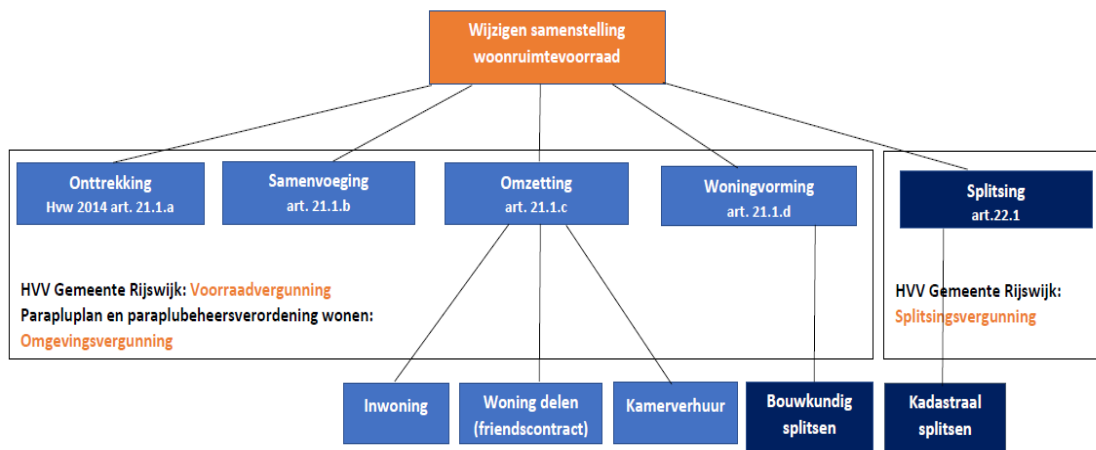
3 Inleiding

Aanleiding

Wat regelt deze (paraplu)beheersverordening?

Met het vaststellen van deze paraplu-beheersverordening is het wijzigen van de woonruimtevoorraad in de vorm van inwoning, kamerbewoning, woningdelen en woningsplitsing in de hele gemeente niet langer direct toegestaan. De definities van deze woonvormen zijn terug te vinden in de paraplu-beheersverordening.

Het volledig "op slot" zetten van deze mogelijkheden doet echter geen recht aan de behoefte die er wel degelijk kan bestaan naar dit soort huisvesting onder bijvoorbeeld jongeren, starters of ouderen. Daarom is er een mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van de paraplu-beheersverordening.





De voorwaarden waaronder er kan worden afgeweken zijn opgenomen in de recent vastgestelde "Beleidsregels wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023" (d.d. 03-10-2023). Tot op heden waren er geen duidelijke en eenduidige criteria waaraan situaties beoordeeld konden worden. De criteria voor afwijking zoals opgenomen in deze beleidsregels hebben betrekking op de leefbaarheid, kwaliteit van de woonruimte en goed verhuurderschap.

Verder is er in de paraplubeheersverordening een nieuwe bed & breakfastregeling opgenomen. In de nieuwe paraplubeheersverordening zijn de voorwaarden voor vestiging van een bed& breakfast aangescherpt. De voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning hebben betrekking op het maximum aantal slaapkamers, het maximum aantal meerderjarigen per kamer, de maximale vloeroppervlakte, genoeg parkeergelegenheid en de uitoefening door de bewoner(s) van de woning.

Wat is een paraplubeheersverordening?

Een paraplubeheersverordening hangt als een spreekwoordelijke paraplu over andere, reeds geldende beheersverordeningen heen. Het bepaalt dat de regels ten aanzien van wonen die zijn opgenomen in de geldende beheersverordeningen vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in de paraplubeheersverordening. In de gebieden waar een bestemmingsplan van kracht is wordt tegelijkertijd een paraplubestemmingsplan wonen opgesteld.

Waarom wordt dit geregeld?

Aanleiding

De afgelopen jaren is er sprake van een toenemende druk op de vraag naar woningen. Dit geeft aanleiding voor eigenaren en verhuurders om woningen aan te passen. Woningen worden bijvoorbeeld vaker verkamerd en gesplitst. Dit kan leiden tot een verminderde leefbaarheid in wijken in de stad als gevolg van woonoverlast, slechte woonomstandigheden, (zwerf)afval, gebrek aan fietsparkeren en toenemende parkeerdruk. Sommige beheersverordeningen en bestemmingsplannen die op dit moment gelden laten verschillende woonvormen, zoals kamerverhuur en woningsplitsing, nog toe. Daardoor heeft de gemeente geen grip op deze verschillende vormen en de bijbehorende problematiek. Door deze paraplubeheersverordening vast te stellen kan de gemeente de samenstelling van de woningvoorraad beter beschermen.

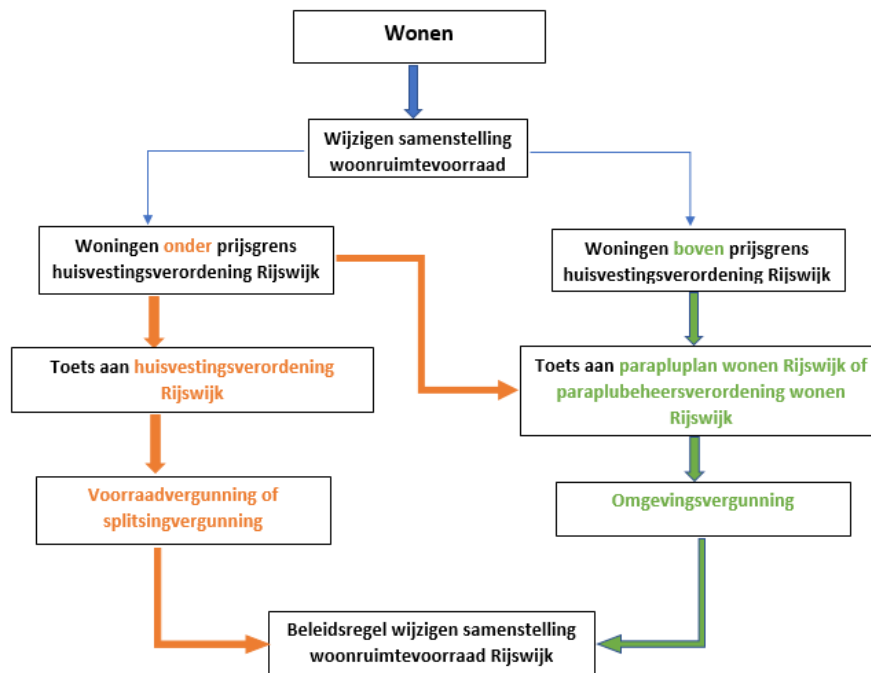
In de raadsinformatiebrief van 4 juli 2023 (RIB 23 069) is uw raad geïnformeerd over de formele terinzagelegging en inspraak van de paraplubeheersverordening en (het) paraplubestemmingsplan. Het doel van dit raadsvoorstel is om de paraplubeheersverordening vast te stellen door uw raad.

Twee vergunningstelsels

Er zijn twee instrumenten om te sturen op wijziging van de woonruimtevoorraad; de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan/de beheersverordening. Om deze reden blijven er twee afzonderlijke vergunningstelsels bestaan. Beide hebben namelijk een andere juridische grondslag. Voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad hebben eigenaren/huurders met het nieuwe paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening altijd een omgevingsvergunning nodig. Daarnaast hebben eigenaren/huurders ook een voorraadvergunning nodig vanuit de Huisvestingsverordening als de woning onder een bepaalde prijsgrens (goedkope-middeldure voorraad) valt. In onderstaand schema is beknopt weergegeven in welke situatie welk vergunningenspoor van kracht is.



In de praktijk worstelen vele gemeenten met het bestaan van deze twee stelsels. Ook in Rijswijk liep men hier in de dagelijkse praktijk tegenaan. Met de recent vastgestelde beleidsregel zijn duidelijke criteria opgesteld, gevat in één document met beleidsregels, dat een nadere uitwerking geeft aan beide vergunningstelsels. Voor beide vergunningen wordt dus getoetst aan dezelfde beleidsregel. De criteria in deze beleidsregel hebben betrekking op de leefbaarheid, kwaliteit van de woonruimte en goed verhuurderschap.



Hoe is de formele procedure van de paraplubeheersverordening verlopen?

Bij het opstellen van een beheersverordening is er vanuit de Awb 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 is de ontwerp paraplubeheersverordening gelijktijdig met het ontwerp paraplubestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

Wie zijn erbij betrokken?

Het gemeentelijke beleid voor wat betreft huisvesting en wonen heeft niet direct betrekking op andere overleg instanties. Om die reden is er geen formeel vooroverleg gevoerd. Desondanks hebben de vooroverlegpartners tegelijkertijd met de tervisielegging kunnen reageren op de paraplubeheersverordening en het paraplubestemmingsplan. Er zijn geen reacties ontvangen.

Inspraakreacties



De paraplubeheersverordening heeft van 11 augustus 2023 tot en met 21 september 2023 ter inzage gelegen. Op 7 september heeft er een informatieavond plaatsgevonden over het paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening. Deze is bezocht door één persoon, die zich nader wilde laten informeren. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie kenbaar te maken tegen het plan. Er is één inspraakreactie ingediend. De reactie heeft betrekking op de onduidelijkheid van de toelichting van de publicatie. Na het lezen van de publicatie was het de indiener niet duidelijk wat het doel van de (paraplu)beheersverordening is. Verder was de samenhang tussen het paraplubestemmingsplan wonen en de paraplubeheersverordening wonen onduidelijk voor indiener. Ditzelfde gold voor de binnenplanse afwijking van de paraplubeheersverordening/het paraplubestemmingsplan.

Er zijn na de inspraakreactie termijn een aantal ambtelijke wijzigingen in de toelichting en regels doorgevoerd.

- Naast een aantal ondergeschikte wijzigingen in de toelichting zijn de woonvormen waarop de paraplubeheersverordening betrekking heeft op een aantal plekken beter benadrukt. In het ontwerp leek de toelichting zich namelijk toe te spitsen op alleen kamerverhuur en woningsplitsing.
- In artikel 4.2 lid e van de regels (bed & breakfast) is er sprake van een kleine toevoeging. Er wordt aangegeven dat een omgevingsvergunning voor bed & breakfast kan worden verleend indien er (onder andere) voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform het geldende parkeerbeleid 'ten tijde van de aanvraag' kan worden voorzien. 'Ten tijde van de aanvraag' is hieraan toegevoegd. Hierdoor is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

4. Beoogd effect

Het doel van het voorgestelde besluit is het vaststellen van de "paraplubeheersverordening wonen Rijswijk". De gemeente kan hierdoor de samenstelling van de woningvoorraad beter beschermen door middel van regelgeving.

5. Argumenten

- Uitgangspunt van deze paraplubeheersverordening is om terughoudend te zijn 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, bij de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, 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 in samenhang daarmee vaak relatief kleine) woonruimte. Om deze redenen en 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.



6. Kanttekeningen

- Vanuit de gemeente bestaat de wens om enkele vormen van gebruik, onder voorwaarden, uit te zonderen van de vergunningplicht. Dit moet het eenvoudiger maken voor eigenaren en bewoners om woonruimte te gebruiken of te wijzigen in een vorm die kan bijdragen aan het beter benutten van de woningvoorraad. Te denken valt aan een situatie van inwoning of woningdelen. Dergelijke vormen worden juist door de vergunningplicht mogelijk ontmoedigd. In de beleidsregel kan echter niet een uitzondering op de vergunningplicht worden opgenomen. Daarom wordt overwogen om in navolging van het paraplubestemmingsplan, de paraplubeheersverordening en de beleidsregels nog met een voorstel tot wijziging van de Huisvestingsverordening (hoofdstuk 5) te komen.
- In een vertrouwelijke toelichting is een risicoparagraaf toegevoegd aan dit voorstel.

7. Financiën

Deze paraplubeheersverordening wonen maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het kostenverhaal is daarom niet aan de orde. De kosten voor het opstellen van de paraplubeheersverordening wonen komen voor rekening van de gemeente. Het opstellen van de paraplubeheersverordening wonen past binnen het begrotingsbudget voor ruimtelijke plannen. Er zijn geen direct financiële consequenties.

8. Vervolg

Na de vaststelling zal de beheersverordening gepubliceerd worden in het Nieuwsblad Rijswijk en het gemeenteblad. Tegen het besluit kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend, omdat in de Wet ruimtelijke ordening geen voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) voor de beheersverordening is opgenomen. De indiener van de inspraakreactie zal schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van de beheersverordening.

9. Communicatie

De vaststelling van de beheersverordening wordt analoog en digitaal gepubliceerd in het Nieuwsblad Rijswijk en het Gemeenteblad. Binnen de gemeente wordt gewerkt aan een duidelijke informatievoorziening over het gebruik en het wijzigen van woonruimte voor bewoners en eigenaren. Hierbij valt te denken aan een overzicht met een visuele weergave van de regels, zodat de technische en juridische aard van de regelgeving een begrijpelijke vertaling krijgt.

10. Bijlagen

- Vast te stellen "Paraplubeheersverordening wonen Rijswijk"
- Publicatie vastgestelde paraplubeheersverordening
- Vertrouwelijke toelichting (ligt ter inzage bij de griffie)

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 12 december 2023
Gelezen het voorstel van
d.d. 7 november 2023, nr.

BESLUIT:

- 1) de "paraplubeheersverordening wonen Rijswijk" met het IDN: NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, gewijzigd vast te stellen;
- 2) bij de "paraplubeheersverordening wonen Rijswijk" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 12 december 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin