

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 7 september 2021
Nummer 2499
Onderwerp Raadsvoorstel Tweede Voorbereidingsbesluit woningsplitsing en kamerverhuur

Portefeuillehouder Wethouder Kist
Behandeld door M. de Laaf

1. Gevraagd raadsbesluit

1. Te verklaren, als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening, dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg, als weergegeven op de verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1916.Woningspkamerbew-VG01, bestemmingsplannen worden voorbereid met daarin opgenomen regels voor de toetsing van woningsplitsing en kamerverhuur aan de leefbaarheid en de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2012;
2. Aan dit Tweede Voorbereidingsbesluit de voorschriften te verbinden zoals opgenomen in de van dit Voorbereidingsbesluit deel uitmakende Bijlage I;
3. Te bepalen dat dit Voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking van dit besluit.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

In zijn vergadering van 8 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg besloten een Voorbereidingsbesluit te nemen ten aanzien van 'Woningsplitsing en kamerverhuur'. Doel was het tijdelijk kunnen aanhouden van vergunningaanvragen voor woningsplitsing en kamerverhuur totdat nieuw beleid zou zijn ontwikkeld.

De raad heeft op 6 april 2021 de Beleidsnota woningsplitsing en kamerverhuur 2021 en de Verordening tot wijziging Huisvestingsverordening 2019 vastgesteld. In de ontwerp bestemmingsplannen "Landelijk" en "Stedelijk" zijn daarna regels opgenomen voor de toetsing van vergunningaanvragen aan de leefbaarheid en de Nota Parkeernormen. Vanaf 25 juni 2021 geldt een vergunningplicht voor woningsplitsing en kamerverhuur en zijn de vergunningaanvragen na die datum in behandeling genomen met de nieuwe regels.

Jurisprudentie van de Raad van State stelt "dat de aanhoudingsplicht vanwege het in werking treden van een Voorbereidingsbesluit of vanwege het ter inzage leggen van een ontwerp-bestemmingsplan eindigt als de termijn voor het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan is overschreden". Deze termijn is twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan tot de vaststelling van

het definitieve bestemmingsplan. Dat betekent dat de beschermende werking van beide ontwerp bestemmingsplannen verloopt met ingang van **vrijdag 28 oktober 2021**. Deze datum is voor de vaststelling van de definitieve bestemmingsplannen niet haalbaar vanwege de benodigde tijd voor afhandeling van de ingekomen zienswijzen en de voorbereiding van de besluitvorming in de raad.

Het voorliggende raadsvoorstel is bedoeld om vooruitlopend op de vaststelling van de definitieve bestemmingsplannen “Landelijk” en “Stedelijk” een Tweede Voorbereidingsbesluit woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg – hierna te noemen “Tweede Voorbereidingsbesluit” – door de raad te laten nemen. Dit geeft de ruimte om de regels voor woningsplitsing en kamerverhuur in beide definitieve bestemmingsplannen vast te stellen.

Het vaststellen van een Voorbereidingsbesluit is de bevoegdheid van de raad.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

- “Een groene, duurzame woongemeente” met als subdoel “Een aantrekkelijke variatie van woningen en woonmilieus voor iedereen”;
- “Leidschendam-Voorburg is een solidaire en inclusieve gemeente”.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

Het Eerste Voorbereidingsbesluit woningsplitsing en kamerverhuur uit 2020 gold voor maximaal 1 jaar en liep op 15 juli 2021 af. In het besluit waren voorwaarden opgenomen waarmee kon worden afgeweken van het verbod op woningsplitsing en kamerverhuur, onder andere voor mantelzorgwoningen.

Op grond van de Beleidsnota woningsplitsing en kamerverhuur 2021 zijn de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening alsmede de regels voor woningsplitsing en kamerverhuur in de ontwerp bestemmingsplannen “Landelijk” en “Stedelijk” vastgesteld. Vanaf het vrijgeven van deze ontwerp bestemmingsplannen op 25 juni 2021 geldt een vergunningplicht voor woningsplitsing en kamerverhuur. Ingekomen vergunningaanvragen worden getoetst aan de voorwaarden in de gewijzigde Huisvestingsverordening en de regels voor de leefbaarheid en de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2012, zoals opgenomen in de ontwerp bestemmingsplannen.

Met het nemen van een Tweede Voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat de gemeente vergunningaanvragen voor woningsplitsing en kamerverhuur niet meer kan toetsen op eventuele negatieve gevolgen voor de leefbaarheid.

Regeling Tweede Voorbereidingsbesluit

Het Tweede Voorbereidingsbesluit regelt direct na de inwerkingtreding het verbod op woningsplitsing en kamerverhuur voor zover hiervan nog geen sprake was op het tijdstip van inwerkingtreding van dit Voorbereidingsbesluit. Uitgezonderd van dit verbod zijn mantelzorgwoningen en inwoning en hospitabewoning, waarbij maximaal twee personen, onder voorwaarden, inwonen bij de hoofdbewoner.

Het Tweede Voorbereidingsbesluit is niet van toepassing op de lopende aanvragen vanaf de inwerkingtreding van de vergunningplicht woningsplitsing en kamerverhuur op 25 juni 2021, reeds verleende omgevingsvergunningen dan wel voor de bestaande situaties, waarin woningsplitsing en kamerverhuur reeds zijn geëffectueerd.

In de periode van het Tweede Voorbereidingsbesluit zal het college naar verwachting de ontwerp bestemmingsplannen ter vaststelling aan de raad voorleggen. Dit beleid vormt het kader voor de toets van vergunningaanvragen voor kamerverhuur en woningsplitsing aan de leefbaarheid en de Nota Parkeernomen Leidschendam-Voorburg 2012.

Het Tweede Voorbereidingsbesluit is wettelijk maximaal één jaar geldig en vervalt op het moment dat de beide definitieve bestemmingsplannen door de raad zijn vastgesteld. In deze tussenperiode is het college bevoegd om aanvragen voor woningsplitsing en kamerverhuur aan te houden totdat de bedoelde bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

Plangebied

Het Voorbereidingsbesluit is van kracht voor de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. Op de verbeelding is de omvang van dit Voorbereidingsbesluit weergegeven.

Aanhoudingsverplichting

Wanneer een Voorbereidingsbesluit van kracht is en een aanvraag tot woningsplitsing dan wel kamerverhuur valt onder de werking daarvan, dan is het college verplicht de aanvraag aan te houden. Doorbreking van de aanhouding kan alleen op basis van de voorschriften in het Voorbereidingsbesluit.

De ingediende vergunningaanvragen ten tijde van het Eerste Voorbereidingsbesluit zijn voor het merendeel ingetrokken en is bij enkele aanvragen een formeel weigeringsbesluit genomen.

Behoud prettige woongemeente

Bij het niet vaststellen van het voorgestelde Tweede Voorbereidingsbesluit blijft het bouwkundig splitsen en verkameren van woningen in Leidschendam-Voorburg in de meeste gevallen mogelijk met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid.

Risico's

- Bij het afzien van een Tweede Voorbereidingsbesluit bestaat het risico op negatieve gevolgen van woningsplitsing en kamerverhuur op de leefbaarheid. Dat betekent dat de gemeente meestal niet kan optreden tegen woningsplitsing en kamerverhuur waar dit uit oogpunt van leefbaarheid wel noodzakelijk zou zijn.
- Nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning moeten in behandeling worden genomen. Dit betekent in de meeste gevallen dat er medewerking moet worden verleend aan het splitsen van woningen.
- Op grond van het genoemde Voorbereidingsbesluit heeft het college maximaal één jaar de tijd om de ontwerp bestemmingsplannen vast te stellen.
- Indien na het verstrijken van de gestelde termijn van het Voorbereidingsbesluit de ontwerp bestemmingsplannen nog niet zijn vastgesteld, ontstaat opnieuw de situatie waarin de afwijzing van vergunningaanvragen voor woningsplitsing en kamerverhuur op grond van de leefbaarheid en de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2012 niet zijn gereguleerd.

Vorstel Tweede Voorbereidingsbesluit

Resumerend omvat dit Tweede Voorbereidingsbesluit een voorlopige regulering van de toets op de leefbaarheid en de parkeernormen van het splitsen van woningen en de verhuur van kamers, vooruitlopend op de vaststelling van de definitieve bestemmingsplannen.

Nieuwe vergunningaanvragen voor woningsplitsing en kamerverhuur vallen onder de werking van het Voorbereidingsbesluit en worden hieraan getoetst. Afwijking is onder bepaalde voorwaarden mogelijk mits de gevolgen voor de leefbaarheid en de parkeerbalans zijn getoetst.

De looptijd van het Tweede Voorbereidingsbesluit wordt gebruikt voor het vaststellen van de definitieve bestemmingsplannen door de raad.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
2499	Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit