



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

1 november 2021

Commissie Ruimte

11 oktober 2021

Afdeling en opsteller

ROW/J. Spronk 0578 - 699494 j.spronk@heerde.nl

Portefeuille

S. Nienhuis

Programma

Ruimtelijke ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

6.

Onderwerp

Algemene verklaring van geen bedenkingen voor woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning

De raad besluit om:

1. Vast te stellen de volgende categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist:
 - a. Woningsplitsing van een woning die op grond van een geldend bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsplan een woonbestemming of woonfunctie heeft;
 - b. Inwoning in een woning met een woonbestemming of woonfunctie in situaties die niet in overeenstemming zijn met het geldend bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsplan;
 - c. Een tijdelijke woning op een bestaand woonerf voor eigen gebruik met een termijn tussen 10 en 15 jaar of zoveel langer dan nodig voor de oorspronkelijke bewoner;
2. Van deze algemene verklaring kan vanaf 1 januari 2022 gebruik gemaakt worden;
3. Aan de raad ieder jaar achteraf een lijst wordt toegezonden waarin de omgevingsvergunningen zijn opgenomen die met deze algemene verklaring zijn verleend;

Inleiding

In januari 2020 en in maart 2021 heeft de commissie Ruimte inhoudelijk gesproken over het toestaan van de mogelijkheid tot woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning. De intentie is om de mogelijkheden hiertoe te vergroten en zoveel mogelijk drempels weg te nemen. Voor mogelijkheden die niet binnen de regels van het bestemmingsplan en de buitenplanse mogelijkheden van de Wabo passen, kan een buitenplanse afwijking worden toegestaan.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is de procedure vastgelegd voor aanvragen omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (hierna: uitgebreide omgevingsvergunning). In hoofdlijnen komt de regeling erop neer dat het college bevoegd is om over de aanvraag van een uitgebreide omgevingsvergunning te beslissen. Daarvoor is vereist dat de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeeft. Het college kan zonder de verklaring van de raad de vergunning niet verlenen.

Een omgevingsvergunning waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist, doorloopt de uitgebreide procedure. Onderdeel daarvan is dat een ontwerp van de omgevingsvergunning en een

ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen zes weken ter inzage worden gelegd en dat een ieder een zienswijze tegen de vergunning en verklaring kan indienen.

De raad geeft in de uitgebreide procedure van de omgevingsvergunning zowel een ontwerp verklaring af, als een definitieve verklaring aan het einde van de procedure (op het moment dat de definitieve vergunning kan worden verleend of geweigerd). De ontwerp verklaring van de raad dient tezamen met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Zienswijzen kunnen zowel betrekking hebben op de ontwerp omgevingsvergunning als op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Dit betekent dat in de procedure van een uitgebreide omgevingsvergunning twee keer een besluit van de raad wordt gevraagd: namelijk één voor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen en één voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Om de procedure te versnellen is in de wet de bevoegdheid opgenomen dat de raad op voorhand categorieën gevallen aanwijst waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Hiermee is het niet meer vereist om twee besluiten van de raad te vragen. Valt een project binnen de aangewezen categorieën, dan kan het college de omgevingsvergunning verlenen, zonder dat de raad voor de omgevingsvergunningen een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De procedure wordt dan met twee raadscycli verkort. Dit vereenvoudigt en versnelt de procedure voor een uitgebreide omgevingsvergunning. Belanghebbenden zoals bijvoorbeeld de aanvrager of omwonenden hebben sneller zekerheid of de vergunning wordt verleend of geweigerd.

Dit voorstel heeft een inhoudelijke kant waarin naar voren komt dat woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning veel breder ingezet kan worden in de woningbouwopgave van de gemeente en een procedurele kant waarin het afwijken van de bestaande ruimtelijke regelgeving eenvoudiger en efficiënter wordt gemaakt.

Beoogd effect

Voor aangewezen categorieën van gevallen een zo eenvoudig mogelijke, efficiënte en effectieve besluitvorming. Om daarmee de drempels voor woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning zo laag mogelijk te houden.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Het wettelijke kader voor de voorliggende regeling wordt gevormd door artikel 2.27 van de Wabo, in samenhang met artikel 6.5 eerste en derde lid van het Bor. Op grond van artikel 6.5 eerste lid van het Bor wordt een uitgebreide omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De bevoegdheid om de procedure te versnellen door op voorhand categorieën aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist staat in artikel 6.5 derde lid van het Bor. Met voorliggende regeling maakt de gemeente Heerde gebruik van deze bevoegdheid.

Eerdere besluitvorming en kaders

De uitbreiding van de mogelijkheden voor woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning zijn besproken in de vergaderingen van de commissie Ruimte van januari 2020 en maart 2021.

Argumenten

Het sluit aan bij de maatschappelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunt van onze visies is dat wij een goede kwaliteit van wonen en leven mogelijk willen maken. Onze groene en rustige omgeving wordt door onze gemeenschap zeer gewaardeerd. Daarom is ook het uitgangspunt gekozen om inbreiding voor uitbreiding te laten gaan en bestaande gebouwen en erven zo optimaal mogelijk te gebruiken. Met als randvoorwaarde dat wij het groene en dorpse karakter niet willen verliezen en een goed woon- en leefklimaat blijft bestaan of wordt gecreëerd. Daarnaast is de maatschappelijke trend dat er steeds meer kleinere huishoudens komen.

Ook verwacht de overheid dat inwoners steeds meer zelfredzaam en samenredzaam worden. Hiervoor moet ook de nodige (regel)ruimte worden geschapen. Het onder voorwaarden breed toestaan van woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning past bij deze ontwikkelingen. Om de nodige flexibiliteit te behouden stellen wij voor om de inhoudelijke randvoorwaarden (de Leidraad) niet op te nemen in het besluit van de raad, maar deze ter besluitvorming aan het college te laten. Bij een wijziging zullen wij dit met de raadscommissie bespreken. De essentie is dat het om bestaande woningen en erven gaat en de ruimtelijke invloed beperkt is. Alle andere gevallen worden individueel aan de gemeenteraad voorgelegd.

Op dit punt wordt dus (gedeeltelijk) afgeweken van de Structuurvisie Heerde 2025. Hierin is opgenomen dat het realiseren van nieuwe woningen in het landelijk gebied in principe niet is toegestaan. Op basis van de Structuurvisie zijn er enkele uitzonderingen (nieuw landgoed, bedrijfswoning en vrijkomende agrarische bebouwing). Dit is dus een extra mogelijkheid om woningen in het landelijk gebied toe te voegen. Uiteraard wel binnen de kwaliteiten van het gebied.

Belangrijk is ook om te noemen dat wij een "ja, mits" houding zullen aannemen. Dat houdt in dat wij met de aanvragers zullen zoeken naar een mogelijkheid om aan hun vraag te voldoen, mits de kwalitatieve randvoorwaarden op een goede manier ingevuld worden. Dat vergt dus in veel gevallen maatwerk. En daarnaast ook investeringen van de initiatiefnemer in de kwaliteit van het gebouw en de omgeving.

Het past binnen de kwaliteitskaders van de gemeentelijke visies.

Er moet ruimte komen voor extra woningen. Daarnaast willen we onze zo gewaardeerde gebiedskwaliteiten zoveel mogelijk behouden en versterken. Dat vraagt om creatief omgaan met ruimte en mogelijkheden. Een uitgangspunt is dat wij bestaande woningen en erven zoveel mogelijk en optimaal willen gebruiken. Woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woningen zijn een concrete invulling om die ruimte te creëren. Dat past binnen onze Structuurvisie Heerde 2025 (met uitzondering van het principe om geen woningen in het landelijk gebied toe te voegen) en binnen de Woonvisie 2015. Natuurlijk zijn er daarnaast nog andere oplossingen nodig voor de woonopgave. Onder meer transformatie van gebouwen, invullen van inbreidingslocaties en het (aanvullend) realiseren van uitleglocaties. Over de aantallen woningen worden regionaal afspraken gemaakt. Op basis van die aantallen wordt een woonagenda opgesteld waarin de verschillende opties om woningen te realiseren in beeld gebracht worden.

Een algemene verklaring van geen bedenkingen verkort de procedure aanzienlijk.

Onder de inleiding is al aangegeven dat de wettelijke procedure twee gangen naar de gemeenteraad vereist om de verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit lijkt ons niet nodig voor de beschreven categorieën van gevallen, waarover wij inhoudelijk (over de randvoorwaarden) al met u gesproken hebben. Met een algemene verklaring van geen bedenkingen, kan het college direct het ontwerpbesluit ter inzage leggen en daarna daarover een besluit nemen. Het heeft dus geen invloed op de rechtsbescherming van derden of de initiatiefnemer, maar bekort de procedure wel aanzienlijk.

Inhoudelijk Leidraad is met de commissie Ruimte besproken en aangepast.

Voor de beoordeling van de verzoeken wordt een Leidraad gebruikt. Met de commissie Ruimte is tweemaal over de mogelijkheden en randvoorwaarden gesproken. Op basis daarvan hebben wij het huidige voorliggende concept van de Leidraad opgesteld.

Kanttekeningen

De legesverordening heeft aanpassing.

De commissie Ruimte heeft aangegeven dat de mogelijkheden voor woningsplitsing, inwoning en tijdelijke woning vooral praktisch toepasbaar moeten zijn en zo weinig mogelijk drempels moeten bevatten. Als een dubbele gang naar de gemeenteraad niet nodig is, is het logisch dat de legeskosten verlaagd worden. Op dit moment voorziet onze legesverordening niet in een dergelijke procedure. Die zal dus nog opgenomen moeten worden bij de eerstvolgende herziening. Tot die tijd wordt de geldende legesverordening toegepast en worden de leges voor een normale buitenplanse afwijking in rekening gebracht.

Bij inwerkingtreding Omgevingswet vervalt de avvgb.

De datum voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is vooralsnog bepaald op 1 juli 2022. Bij de inwerkingtreding vervalt de avvgb. Het verlenen van de afwijkingen is dan de bevoegdheid van het college. De raad moet nog wel een besluit nemen omtrent het verplicht adviesrecht. Daarbij kan de raad bepalen in welke gevallen het college verplicht advies van de gemeenteraad moet vragen. Wij zijn voornemens om de inhoudelijke werkwijze na de inwerkingtreding van de Omgevingswet door te zetten en de uw raad op dezelfde wijze te blijven betrekken.

Geen bijdrage sociale woningbouw bij woningsplitsing.

Gelet op de beraadslaging in de commissie Ruimte hebben wij de verplichte bijdrage voor sociale woningbouw uit de randvoorwaarden geschrapt. De commissie Ruimte gaf aan vooral niet teveel belemmeringen en beperkingen op te werpen. Wij hebben ervoor gekozen om de verduurzaming van de (af te splitsen) woning wel als randvoorwaarde te hanteren. Beide randvoorwaarden opnemen, vonden wij een te grote belasting.

Daarnaast zullen wij wel een plicht tot zelfbewoning opleggen. Dit om speculatie tegen te gaan.

Geld

In principe moeten de te ontvangen leges de kosten van de vergunningprocedure dekken. Aan dit voorstel op zich zijn geen kosten verbonden.

Communicatie

De extra mogelijkheden voor het realiseren van woonruimte zullen gepubliceerd worden in de daarvoor geëigende media.

De toepassing kan leiden tot wijzigingen in de fysieke leefomgeving. Binnen het proces van de verlening van de omgevingsvergunning is er voldoende ruimte voor participatie en is er voldoende rechtsbescherming.

Met het oog daarop hebben wij voor dit (procedurele) besluit van de gemeenteraad geen participatietraject doorlopen, maar zijn dat wel van plan voor de Leidraad die meer op de inhoud van de mogelijkheden ziet.

Inclusiviteit

Het geeft verschillende groepen meer mogelijkheden om de gewenste woonvorm te kiezen.

Cittaslow

Het toestaan van nieuwe woonmogelijkheden in bestaande woningen kan tot versterking van de gemeenschap leiden. Een sterke gemeenschap en omzien naar elkaar behoren tot de uitgangspunten van cittaslow.

Inkoop en SROI

Niet van toepassing.

Uitvoering

Wij willen voorbereid zijn op een flink aantal aanvragen. Om die tijdig te kunnen behandelen, is voldoende mankracht en organisatie nodig. Dit vergt voorbereidingstijd. Daarnaast is nog tijd nodig voor het opstellen van de Leidraad. Daarom zullen wij communiceren dat aanvragen pas na 1 januari 2022 ingediend kunnen worden.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 28 september 2021.

Het college van Heerde

drs. J.W. Wiggers

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Leidraad

Ter inzage:

geen