Gemeente Amstelveen

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 78

Datum B&W-besluit 16 januari 2018, gewijzigd 6 februari 2018

Voor de raadsvergadering van
14 februari 2018

Behandelen in de raadscommissie op Ruimte, wonen en natuur (RWN) 30 januari 2018

Portefeuillehouder wethouder P.A. Bot

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Petra Vermond
5404286
p.vermond@amstelveen.nl

Onderwerp

Voorbereidingsbesluit Wonen Amstelveen.

Gevraagd besluit

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gemeente Amstelveen;
2. het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden met ingang van 15 februari 2018 voor de duur van één jaar;
3. te bepalen dat onder het begrip 'Huishouden' dient te worden verstaan: 'een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren';
4. te bepalen dat het verboden is om het soort gebruik van woningen in de gemeente Amstelveen te wijzigen, indien en voor zover de gebruikswijziging betrekking heeft op hospitakamers, vakantieverhuur waaronder bed & breakfast, woningdelen en woningsplitsen;
5. te bepalen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het onder beslispunt 4. bedoelde verbod, mits de gebruiksverandering niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
6. voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik te maken van een ondergrond die op 5 januari 2018 is ontleend aan de Topografische Kaart van de gemeente Amstelveen;
7. het voorbereidingsbesluit als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.VBWonen-VG01 digitaal beschikbaar te stellen via de landelijke voorziening op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Momenteel is er geen beleid om bestaande woningen te wijzigen in meerdere wooneenheden of woningen te verhuren als vakantiewoningen dan wel kamers te verhuren aan derden voor wonen. Daarnaast zijn de huidige regels en begripsbepalingen van de bestemmingsplannen vaak onvoldoende duidelijk om ongewenst gebruik van woonruimte zoals o.a. splitsing tegen te gaan of juist het gedeelde gebruik via bijvoorbeeld hospitakamers toe te staan.
Beoogd wordt om de kwaliteit van de Amstelveense woningvoorraad en de leefbaarheid te behouden.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De bescherming van het toekomstige planologische regime wordt bereikt door een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) te nemen en hierin een verbod op te nemen op de wijziging van het gebruik van (zelfstandige) woningen anders dan voor één huishouden. Op grond van een voorbereidingsbesluit dient een aanvraag om omgevingsvergunning waarvoor geen weigeringsgrond geldt, te worden aangehouden. Indien de aanvraag, of het bij een handhavingscontrole geconstateerde gebruik, als passend in het toekomstig beleid kan worden beoordeeld, is vergunningverlening (via een ontheffing) uiteraard alsnog mogelijk.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Wonen en Ruimtelijke Ordening.

Aanleiding

Op 13 december 2017 heeft u positief besloten om beleid op te stellen ten aanzien van tijdelijk verblijf en woningdelen in Amstelveen. Daarnaast zal er ook beleid worden opgesteld betreffende het splitsen van een woning in meerdere woonruimtes en het gebruik als bed & breakfast.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal er een paraplubestemmingsplan worden gemaakt dat voor heel Amstelveen zal gelden, met als doel om het aangepaste beleid ten aanzien van wonen en het gebruik van woonruimte ook juridisch te verankeren in het bestemmingsplan.

Vooruitlopend op het voorgenomen paraplubestemmingsplan is het wenselijk om een voorbereidingsbesluit te nemen en daarmee juridische afwegingsruimte te creëren om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen, weliswaar met een extra procedurestap te faciliteren. Op die manier wordt voorkomen dat in de periode, totdat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, woningen/gronden zodanig worden gebruikt dat deze het toekomstige (planologische) regime frustreren. Het voorbereidingsbesluit borgt dat nieuwe ongewenste ontwikkelingen, waarvoor het vigerende bestemmingsplan geen weigeringsgrond biedt, kunnen en moeten worden aangehouden totdat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Passende ontwikkelingen kunnen uiteraard alsnog worden vergund.

Argumenten

Het kost tijd om beleidsstukken uit te werken terwijl de aanvragen om omgevingsvergunningen die deze beleidsonderwerpen raken blijven binnenkomen. In sommige gevallen strekt de aanvraag ertoe dat een bestaande rijtjeswoning in meerdere zelfstandige woningruimtes (geen woningdelen dus) wordt opgedeeld. De huidige regelgeving van de bestemmingsplannen is veelal niet toereikend om een dergelijke ontwikkeling in ongewenste situaties, die ten koste gaan van de leefbaarheid, tegen te houden.

Werking van het voorbereidingsbesluit.
Met het nemen van een voorbereidingsbesluit zal een gebruiksverbod van kracht zijn. Dit gebruiksverbod mag er echter niet toe leiden dat de voorbereiding en beschikking op overige (en gewenste) bouwaanvragen onbedoeld en stelselmatig wordt vertraagd. Het voorbereidingsbesluit is daarom van toepassing op gewijzigd gebruik van woonbestemmingen (woningen) zoals voor hospitakamers, vakantieverhuur (inclusief B&B), woningdelen en woningsplitsen.

Medewerking aan gewenste initiatieven.
Door in het voorbereidingsbesluit zoveel als mogelijk te specificeren voor welke ontwikkelingen het verbod op gebruikswijzigingen geldt, wordt voorkomen dat een generieke aanhoudingsplicht voor nieuwe initiatieven gaat gelden. Voor gewenste gebruiksvormen van woningen kan de voorbereidingsbescherming worden doorbroken door het verlenen van een ontheffing in het omgevingsvergunningproces.

Handhaving.
Bij diverse handhavingsprocedures is in de afgelopen periode met name het begrip 'Huishouden' zoals dat in diverse bestemmingsplannen wordt gehanteerd een knelpunt gebleken. Met dit voorbereidingsbesluit wordt, mede met het oog hierop en vooruitlopend op de toekomstige definitieve uitwerking alvast een eenduidige begripsbepaling vastgelegd. Op deze wijze wordt vooruitlopend op de uitwerking van het verdere beleid en regelgeving eveneens alvast invulling

gegeven aan de motie '2 volwassenen, 1 woning, 1 huishouden' zoals die op 13 december 2017 door de gemeenteraad in meerderheid is aangenomen.
Dit voorbereidingsbesluit biedt in deze opzet dus ook een (juridische) basis om in situaties waarin het gebruik van woonruimte niet past in het vigerende bestemmingsplan (zoals bijvoorbeeld het bieden van een hospitakamer) afgezien kan worden van direct handhavend optreden.

Kanttekeningen

Voor aanvragen omgevingsvergunning die eventueel vóór de datum van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit worden ingediend, geldt de aanhoudingsplicht niet. Deze aanvragen dienen op de gebruikelijke wijze, met de regels van het vigerende bestemmingsplan te worden afgehandeld.

Financiën

Indien het nieuwe bestemmingsplan de planologische mogelijkheden inperkt ten opzichte van het voorheen vigerende bestemmingsplan, kan op grond van artikel 6.1 Wro planschade worden geëist. Het risico op planschade zal in het kader van het planproces van het nieuwe bestemmingsplan worden beoordeeld. Dit voorbereidingsbesluit draagt net als de besluitvorming in december 2017 in ieder geval bij aan de voorspelbaarheid van het nieuwe beleid.

Communicatie

Op een voorbereidingsbesluit is geen participatie, inspraak of de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie op de website Overheid.nl en de Staatscourant.

Procedure

De wet bevat geen bijzondere bepalingen inzake de procedure van de totstandkoming van een voorbereidingsbesluit. Zo hoeft geen ontwerpbesluit ter inzage gelegd te worden. Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Een voorbereidingsbesluit moet voldoen aan de digitale vereisten van de Wro en digitaal beschikbaar worden gesteld.

Bijlagen

Voorbereidingsbesluit.

De secretaris, De voorzitter,

de heer drs. H.H. Winthorst de heer drs. H.B. Eenhoorn

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Beslispunt 5 in het voorstel moet worden aangepast als volgt: 'te bepalen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het onder beslispunt 4 bedoelde verbod". Nu staat er beslispunt 3.
Het voorstel is besproken en wordt ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Bespreekstuk.
Naar aanleiding van de behandeling door de commissie hebben B&W in hun vergadering van 6 februari 2018 besloten om beslispunt 5 aan te passen als aangegeven door de commissie. De wijzigingen zijn in dit voorstel verwerkt.

Het voorstel aan de raad is **Aanvaarde amendementen / moties**

X	Ongewijzigd aanvaard
	Gewijzigd aanvaard
	Verworpen

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gemeente Amstelveen;
2. het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden met ingang van 15 februari 2018 voor de duur van één jaar;
3. te bepalen dat onder het begrip 'Huishouden' dient te worden verstaan: 'een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren';
4. te bepalen dat het verboden is om het soort gebruik van woningen in de gemeente Amstelveen te wijzigen, indien en voor zover de gebruikswijziging betrekking heeft op hospitakamers, vakantieverhuur waaronder bed & breakfast, woningdelen en woningsplitsen;
5. te bepalen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het onder beslispunt 4. bedoelde verbod, mits de gebruiksverandering niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
6. voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik te maken van een ondergrond die op 5 januari 2018 is ontleend aan de Topografische Kaart van de gemeente Amstelveen;
7. het voorbereidingsbesluit als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.VBWonen-VG01 digitaal beschikbaar te stellen via de landelijke voorziening op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2018.

De griffier, De voorzitter,

de heer drs. M.C.C. Philips de heer drs. H.B. Eenhoorn