

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-090	Zaaknummer:	38902
Onderwerp:	Vaststelling Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning		
Korte inhoud:	Gezien de groter wordende vraag naar het splitsen van panden in het bijzonder in de binnenstad van Nijkerk, waaronder begrepen bestaande woningen, in twee of meerdere (on)zelfstandige wooneenheden is de wens ontstaan om een beleidsnota op te stellen. Deze beleidsnota vormt de basis voor het toetsen van dergelijke verzoeken. U wordt gevraagd de beleidsnota vast te stellen.		

Datum B&W: 10 december 2019	Portefeuillehouder: Wethouder Oosterwijk
--	---

Voorstel

U wordt gevraagd de beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Nijkerk wordt steeds meer geconfronteerd met verzoeken om het splitsen van bestaande panden, zoals woningen. Het kan hierbij gaan om splitsing in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamers). Een zelfstandige wooneenheid is een woonruimte die alle voorzieningen zelf heeft, zoals een keuken en een douche. Een zelfstandige wooneenheid is bedoeld om bewoond te worden door één huishouden of een groep mensen die gezamenlijk een duurzaam huishouden vormen. Een onzelfstandige wooneenheid is een woning waarbij de bewoners voorzieningen delen. Hierbij kan gedacht worden aan de douche en/of de keuken. Het gaat hier veelal om kamerbewoning, bijvoorbeeld door studenten, maar ook om tijdelijke bewoning door arbeidsmigranten.

Gezien de groter wordende vraag naar het splitsen van panden, waaronder begrepen bestaande woningen, in twee of meerdere (on)zelfstandige wooneenheden is de wens ontstaan om een beleidsnota op te stellen. Deze beleidsnota vormt de basis voor het toetsen van dergelijke verzoeken.

Beoogd effect

Te beschikken over een duidelijk beleidskader voor het splitsen van bestaande panden, waaronder begrepen woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) om hiermee tegemoet te komen aan een maatschappelijke wens tot splitsing van panden, te voorzien in een goed en meer gedifferentieerd woningaanbod, de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en zorg te dragen voor het behoud van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

Argumenten

Er zijn verschillende redenen waarom het gewenst is om te beschikken over een helder beleidskader waarin beschreven staat op welke wijze en waar het splitsen van panden toegestaan kan worden.

1. *Het verlenen van medewerking aan het splitsen van panden in meerdere wooneenheden heeft volkshuisvestelijke voordelen.*

De gemeente komt met dit beleid tegemoet aan een maatschappelijke wens om meer kleinere en (on)zelfstandige wooneenheden. Tegelijkertijd is er sprake van meer differentiatie in het aanbod van

woningen in de gemeente. Het splitsen van een pand brengt ook negatieve effecten met zich mee. Er verdwijnt immers een bestaande reguliere woning.

2. *Een ruimtelijk beleidskader voor het toetsen van verzoeken zorgt voor duidelijkheid en zekerheid.*

Bij de behandeling van een concreet verzoek spelen ruimtelijke, waaronder stedenbouwkundige, aspecten een rol; de uitstraling van een pand wijzigt. Splitsing beïnvloedt mogelijk de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijk omdat splitsing kan zorgen voor een gewijzigd aanbod aan woningen in een gebied. Splitsing kan bijdragen aan een andere ruimtelijke druk op de omgeving, waarbij gedacht kan worden aan bijvoorbeeld parkeren, het stallen van fietsen en het plaatsen van afvalcontainers. Voorts kan splitsing gevolgen hebben voor de sociale samenhang in de directe omgeving, door bijvoorbeeld verlevendiging van een omgeving (positief) maar ook door overlast (negatief). Het is om deze reden van belang

De wenselijkheid van het splitsen van panden is enerzijds afhankelijk van de locatie en anderzijds van de bestaande functies en kwaliteiten in de omgeving. Het is dan ook niet mogelijk om een limitatieve lijst op te stellen van argumenten die als checklist gebruikt kan worden voor het beoordelen en toetsen van verzoeken om splitsing. Voor alle verzoeken geldt maatwerk.

3. *Er komen steeds meer verzoeken om woningsplitsing in alle delen van onze gemeente.*

Het lag aanvankelijk in de bedoeling alleen voor de binnenstad van Nijkerk beleid voor het splitsen van panden op te stellen. Tijdens de behandeling ter vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 is aangegeven met een afzonderlijke beleidsnota te komen.

Nu blijkt dat er niet alleen veel vraag is in de binnenstad naar (on)zelfstandige wooneenheden. Met enige regelmaat worden verzoeken om splitsing uit heel de gemeente bij ons ingediend. Dit heeft ons aanleiding gegeven een nota voor het hele gemeentelijk grondgebied op te stellen. Immers, het splitsen van panden dient voor het hele grondgebied van de gemeente beoordeeld te worden op de ruimtelijke en sociale gevolgen voor de omgeving.

In de nota staat beschreven hoe de gemeente concrete verzoeken beoordeelt en toetst (uitgangspunten en voorwaarden). De beleidsnota wordt vertaald in een zogeheten paraplubestemmingsplan. Op deze wijze wordt het beleid voor het splitsen van panden juridisch-planologisch voor het hele gemeentelijk grondgebied geborgd.

Kanttelingen

Op 18 april 2019 heeft u een voorbereidingsbesluit genomen voor het hele gemeentelijk grondgebied. Met het nemen van dit besluit heeft u raad bepaald dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken, of een deel daarvan, te wijzigen met het doel woningen te splitsen of deze om te zetten in (on)zelfstandige woonruimtes, voor zover dit gebruik nog niet legaal bestaat op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit.

Op deze wijze is voorkomen dat oneigenlijk gebruik kon worden gemaakt van de mogelijkheid tot het splitsen van woningen. Omgevingsdienst De Vallei (OddV) constateerde namelijk in enkele grote bestemmingsplannen een tekortkoming in de regels. In de uitvoering van de taken (vergunningverlening, toezicht en handhaving) liep OddV tegen deze tekortkoming aan. Deze tekortkoming vloeit voort uit gewijzigde landelijke regelgeving en zeer recente jurisprudentie. Wij hebben ons voorgenomen met urgentie deze tekortkoming te repareren met behulp van een paraplubestemmingsplan. De voor aankondiging van het opstellen van het parapluplan is in april gecombineerd met het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het gemeentelijk grondgebied om met betrekking tot woningsplitsing en kamerbewoning ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

De voorbereidingsbescherming van dit besluit verloopt op 17 april 2020, tenzij deze bescherming overgenomen wordt door de terinzagelegging van het ontwerp paraplubestemmingsplan, waar de nieuwe beleidsnota in geborgd is, en uiterlijk begin april ter inzage wordt gelegd.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

Het concept van de beleidsnota is besproken met enkele stakeholders uit de gemeente. Het betreft de volgende partijen:

1. de makelaars;
2. een tweetal uitzendorganisaties die in het bijzonder de belangen van arbeidsmigranten behartigen;
3. de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De beleidsnota is tevens voor bespreking voorgelegd aan de nieuwe werkgroep Compact en Onderscheidend uit de binnenstad Nijkerk.

De ingekomen reacties op het concept uit het overleg met de stakeholders zijn nader beoordeeld, maar geven geen aanleiding het conceptbeleid aan te passen.

Vervolg

Na de vaststelling van de beleidsnota wordt het beleid vertaald in een bestemmingsplanregeling voor het hele gemeentelijk grondgebied. De beleidsnota wordt als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Na afloop van deze procedure wordt het plan, zo nodig gewijzigd op basis van de ingekomen zienswijzen, ter vaststelling voorgelegd aan uw raad. Tot slot volgt de beroepsfase waarbij het vastgestelde bestemmingsplan met de beleidsnota als bijlage bij de toelichting, wederom voor zes weken ter inzage wordt gelegd. Na afloop van deze termijn is de regeling onherroepelijk en kunnen aanvragen aan dit nieuwe gemeentelijke beleid getoetst worden.

Bijlagen

Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning, inclusief bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-090

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 december 2019;

b e s l u i t :

De beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.30 januari 2020,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA