

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-046	Zaaknummer:	43220
Onderwerp:	Vorbereidingsbesluit woningsplitsing		
Korte inhoud:	Enkele grotere bestemmingsplannen bevatten een tekortkoming in de regels. In de uitvoering van de taken (vergunningverlening, toezicht en handhaving) loopt ODDV tegen deze tekortkoming aan. Deze tekortkoming betreft het opnemen van een goede regeling voor woningsplitsing en kamerbewoning en wordt met behulp van een parapluplan gerepareerd. Voorgesteld wordt de vooraankondiging van het opstellen van dit parapluplan te combineren met het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het gemeentelijk grondgebied om ongewenste ontwikkelingen ten gevolge van deze tekortkoming te voorkomen.		

Datum B&W:	16 april 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	----------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

De raad besluit:

1. te verklaren, dat, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0267.VB0008-0001;
2. te bepalen 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;
3. te bepalen dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het verbod zoals bedoeld onder 2, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met het op dit voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan;
4. te bepalen dat dit besluit in werking treedt zodra het ter inzage is gelegd en bekendgemaakt.

Toelichting:

Inleiding

Omgevingsdienst De Vallei (ODDV) constateert in enkele grote bestemmingsplannen een tekortkoming in de regels. In de uitvoering van de taken (vergunningverlening, toezicht en handhaving) loopt ODDV tegen deze tekortkoming aan. Ons is verzocht met urgentie deze te repareren met behulp van een paraplu-bestemmingsplan. Deze tekortkoming betreft het opnemen van een goede regeling voor woningsplitsing en kamerbewoning. Deze tekortkoming vloeit voort uit gewijzigde landelijke regelgeving en zeer recente jurisprudentie.

Voorgesteld wordt de vooraankondiging van het opstellen van het parapluplan te combineren met het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het gemeentelijk grondgebied om met betrekking tot woningsplitsing en kamerbewoning ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Beoogd effect

Met dit besluit worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen, namelijk het splitsen van woningen op locaties waar dit nu ongewenst is en geldt er een aanhoudingsplicht om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt gemaakt voor realisatie van het toekomstige planologische beleid..

Argumenten

Het nemen van het voorbereidingsbesluit is de eerste stap die wij zetten om tot voornoemd parapluplan te komen. Het opstellen van dit plan heeft als oogmerk het opnemen van een goede regeling voor het splitsen van panden in meerdere wooneenheden.

De planning is het parapluplan in februari 2020 door u te laten vaststellen. Deze planning hangt samen met de discussie die wij met stakeholders en met u willen voeren over de mogelijkheden tot het splitsen van woningen en kamerbewoning. Het parapluplan heeft immers mede tot doel te voorzien in een afwijkingsbevoegdheid om medewerking te verlenen aan verzoeken om woningsplitsing en kamerbewoning.

De kennisgeving van het voornemen tot het opstellen van het parapluplan wordt gecombineerd met het nemen van het voorbereidingsbesluit voor het onderdeel woningsplitsing en kamerbewoning. Met dit besluit geldt er voor de betreffende activiteiten een aanhoudingsplicht.

Als het voorbereidingsbesluit is genomen heeft de gemeente één jaar de tijd om het ontwerp van het parapluplan ter inzage te leggen. Op het moment dat dit ontwerp ter inzage wordt gelegd, neemt het parapluplan de voorbereidingsbescherming over.

Op het moment dat het parapluplan onherroepelijk is, beschikt de gemeente over een duidelijke regeling voor het splitsen van woningen in meerdere woonruimtes en biedt het instrumentarium de gemeente de mogelijkheid medewerking te verlenen aan de gewenste woningsplitsing of over te gaan tot handhaving van de regels.

Kantttekeningen

Aan het voorbereidingsbesluit verbinden wij concrete voorschriften. Het gaat om de volgende voorschriften:

1. het is verboden 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;
2. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod zoals bedoeld onder 1, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met het op dit voorbereidingsbesluit of volgend ontwerpbestemmingsplan.

Met het voorbereidingsbesluit willen wij aanvragen voor een vergunningen om woningsplitsing die passen binnen het geldende bestemmingsplan aanhouden. Daarnaast is in het voorbereidingsbesluit bepaald dat het gebruik van gronden of bouwwerken niet zonder vergunning van ons mag worden gewijzigd. Doorslaggevend is of de voorgenomen wijziging niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt gemaakt voor de realisatie van het toekomstige planologische beleid.

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit publiceren wij in de Staatscourant, De Stad Nijkerk en op de website van de gemeente. Daarnaast plaatsen wij het besluit ook op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het besluit treedt in werking zodra het ter inzage is gelegd en bekendgemaakt.

Uitvoering

Aan het opstellen van het parapluplan gaat een discussie vooraf over de mogelijkheden tot woningsplitsing en kamerbewoning. Onderdeel van deze discussie is een gesprek met diverse stakeholders, zoals Platform Binnenstad Nijkerk en makelaars. Vervolgens wordt het voorstel voorgelegd aan uw voor bespreking en beoordeling en leggen wij het voorstel in combinatie met het ontwerp van het parapluplan ter inzage. Op basis van de ingekomen reacties zal het ontwerp mogelijk worden aangepast en vervolgens definitief worden verankerd in het parapluplan en aan u ter vaststelling voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-046

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 april 2019;

gelet op artikel 3.7 Wro

besluit:

De raad besluit:

1. te verklaren, dat, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.267.VB.0008-0001;
2. te bepalen 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;
3. te bepalen dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het verbod zoals bedoeld onder 2, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met het op dit voorbereidingsbesluit en volgend ontwerpbestemmingsplan;
4. te bepalen dat dit besluit in werking treedt zodra het ter inzage is gelegd en bekendgemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.18 april 2019,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA