

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van	Uw brief van	Ons kenmerk	43220
Uw e-mailadres	Email aanvrager	Bijlage	-
Datum	21 april 2020	Behandeld door	J.W Bomhof
Onderwerp	Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	Team	Planvorming

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar verwachting leggen wij vanaf woensdag 16 april a.s. het ontwerp van de parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn voor zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen over deze herziening bij u zienswijzen worden ingediend.

Een exemplaar van het ontwerp van deze parapluherziening kunt u raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.nijkerk.eu.

De Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn voorziet:

1. in een regeling voor het splitsen van panden (meestal bestaande woningen) in (on)zelfstandige wooneenheden, gebaseerd op de recent vastgestelde beleidsnota 'woningsplitsing en kamerbewoning', op 31 januari 2020 door u vastgesteld;
2. in een eenduidige definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' in afstemming met artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening met ingang van 1 juli 2018 van rechtswege zijn komen te vervallen, met als oogmerk een goede ruimtelijke ordening voor het hele gemeentelijk grondgebied.

Met ons besluit het ontwerp Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn ter inzage te leggen bieden wij tevens alle belanghebbenden en betrokkenen de gelegenheid een zienswijze in te dienen over het ontwerp van dit plan conform artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Waarom dit plan nu ter inzage wordt gelegd

Op 18 april 2019 heeft u een voorbereidingsbesluit voor het gemeentelijk grondgebied genomen om ongewenste vormen van woningsplitsing en kamerbewoning te voorkomen. Omgevingsdienst De Vallei (OddV) constateerde destijds 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.

Om deze tekortkoming weg te nemen is het noodzakelijk in de gemeentelijke bestemmingsplannen een goede regeling voor woningsplitsing en kamerbewoning op te nemen. De voorliggende Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn voorziet in deze regeling.

De publicatie van het plan op 16 april 2020 is noodzakelijk om te voorkomen dat de voorbereidingsbescherming komt te vervallen. De voorbereidingsbescherming vervalt namelijk op 18 april, tenzij het ontwerp van de planherziening voor deze datum ter inzage wordt gelegd. In dat geval neemt het ontwerp de voorbereidingsbescherming en behouden wij het recht ongewenste aanvragen om woningsplitsing aan te houden.

Openstelling publieksbalie bouwen en wonen

De parapluherziening wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Dat betekent concreet dat wij het plan bekend maken in de Staatscourant en de Stad Nijkerk. In de tekst geven wij een beknopte toelichting op de onderwerpen waar het plan betrekking op heeft.

In beide bladen staat vermeld dat het plan is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl en onze website.

Daarin staat ook vermeld hoe er digitaal een zienswijze tegen het plan kan worden ingediend.

In de publicatie vermelden wij altijd expliciet dat het mogelijk is om een afspraak met onze publieksbalie bouwen en wonen te maken voor een toelichting en een uitleg over het plan. De coronacrisis in Nederland noodzaakt ons nu zeer terughoudend te zijn met het openen van de publieksbalie. Uit ervaring weten wij dat in de meeste gevallen de vragen telefonisch prima te beantwoorden zijn. Er kan uitleg gegeven worden over de procedure en de mogelijkheden tegen het ontwerp een zienswijze in te dienen. Strikt formeel zijn er ook alleen rechten te ontleen aan het digitale plan dat op ruimtelijkeplannen.nl staat. Er mag wel een uitdraai gemaakt worden, maar als dit uitgeprinte exemplaar bij de publieksbalie bouwen en wonen niet met het plan op ruimtelijkeplannen.nl overeenkomt heeft alleen het plan op RO-online status. Burgers zijn dus door de wetgever al genoodzaakt digitaal het plan in te zien en hun eventuele zienswijze in te dienen. Wij menen dan ook dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn die ons verhinderen het ontwerpplan ter inzage te leggen.

Indien publicatie uitgesteld wordt, kan dit tot gevolg hebben dat wij aanvragen om woningsplitsing in behandeling moeten nemen en niet kunnen afwijzen, omdat het in strijd is met het geldende ruimtelijke beleid. Dit kan op de langere termijn tot vervelende situaties leiden.

Tot slot

Na afloop van de procedure leggen wij u het plan ter vaststelling voor. Tijdens de behandeling informeren wij u nader over de inhoud van het bestemmingsplan en de ingekomen zienswijzen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,



mevrouw drs. R.C.B. de Jong

De burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema