

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2024-032	Zaaknummer:	1681246
Onderwerp:	Wijziging beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning		
Korte inhoud:	Voorgesteld wordt om de beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning gewijzigd vast te stellen, dit naar aanleiding van twee uitgevoerde evaluaties. De minimale oppervlakte voor zelfstandige woningen wordt verkleind en een gedeelte van het centrum van Hoevelaken wordt toegevoegd aan categorie 1. In de categorie 1 gebieden hanteert de gemeente een positieve grondhouding ten aanzien van verzoeken om een pand te splitsen. Aangezien de Omgevingswet van kracht is per 1 januari 2024 is de nota hierop aangepast.		

Datum B&W:	12 maart 2024	Portefeuillehouder:	Wethouder Heutink-Wenderich
-----------------------	----------------------	----------------------------	------------------------------------

Voorstel

De 'Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning (gewijzigde versie april 2024)' d.d. 5 maart 2024' vast te stellen.

Inleiding

Op 30 januari 2020 heeft uw raad de 'Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning' vastgesteld. De beleidsnota is verwerkt in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn', dat op 24 september 2020 door uw raad is vastgesteld. Deze parapluherziening is een vertaling van gemeentelijk beleid over het splitsen van panden. Het gaat hier om het splitsen van bestaande gebouwen in één of meerdere (on)zelfstandige wooneenheden. Het splitsen van woningen creëert extra woonruimte, maar heeft ook effecten op de omgeving. Om die reden bestaat er behoefte om dit planologisch te begeleiden en dit in beleid vast te leggen.

De nota heeft als doel om duidelijkheid te geven onder welke voorwaarden splitsing van een gebouw in een of meerdere (on)zelfstandige woonruimtes toegestaan kan worden. De beleidsnota deelt het grondgebied van de gemeente Nijkerk op in drie categorieën. Deze drie categorieën zijn onderdeel van het afwegingskader, in alle gevallen is een vergunning nodig. De categorieën zijn als volgt;

- Categorie 1 betreft grofweg de binnenstad van Nijkerk
- Categorie 2 betreft de overige bebouwde kom van Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen (inclusief de bedrijventerreinen die daar gesitueerd zijn)
- Categorie 3 betreft het gebied buiten de bebouwde kom, ook wel buitengebied

In de categorie 1 gebieden kan via een eenvoudige vergunningsprocedure een pand worden gesplitst naar meerdere woonruimtes en heeft de gemeente een positieve grondhouding ten aanzien van woningsplitsing (ja, mits).

In de overige gebieden geldt een zwaardere afweging en is de gemeente in principe geen voorstander van splitsing (nee, tenzij). De categorie twee gebieden zijn de planmatig aangelegde naoorlogse wijken. Deze wijken zijn volgens een duidelijk ontwerpplan aangelegd. De parkeerbehoefte voor deze wijken is op detailniveau doorgerekend. De woningen zijn eengezinswoningen en bouwkundig minder geschikt voor splitsing. Bewoning door meerdere huishoudens leidt al snel tot overlast. Categorie 3 bevat het buitengebied. De terughoudende houding ten aanzien van splitsing verzoeken in het categorie 3 gebied bestaat om extra druk op het buitengebied te voorkomen.

De 'Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning' is tweemaal geëvalueerd, de uitkomsten zijn met u gedeeld op 2 maart 2022 en op 2 oktober 2023, door middel van een raadsinformatiebrief. Uit deze twee evaluaties zijn de volgende twee conclusies getrokken.

- Er zijn redenen om de minimale oppervlakte maat voor zelfstandige woningen aan te passen naar 40 m².
- Er worden mogelijkheden gezien om een gedeelte van de kern van Hoevelaken aan categorie 1 toe te voegen. Dit met de intentie om in de kern van Hoevelaken woningsplitsing en kamerbewoning in principe toe te staan via een vergunning, indien voldaan wordt aan de criteria uit de beleidsnota

Gezien de groeiende vraag naar (kleine) woningen is de wens ontstaan om de beleidsnota te wijzigen. De beleidsnota vormt de basis voor het toetsen van dergelijke verzoeken. Een verruiming van de mogelijkheden die de beleidsnota biedt kan bijdragen aan het toevoegen van meer woningen aan de woningvoorraad van de gemeente Nijkerk. Met het voorliggende raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om te besluiten om de Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning te wijzigen naar aanleiding van de uitgevoerde evaluaties. Het gaat om de volgende punten:

1. Aanpassen minimaal oppervlakte van zelfstandige woonruimte wijzigen van minimaal 50 m² naar 40 m²;
2. Het centrum van Hoevelaken wordt toegevoegd aan het, zogeheten, categorie 1-gebied: waar het splitsen van een pand in één of meerdere woningen in principe is toegestaan via een vergunning].

Beoogd effect

Met de vaststelling van de bijgevoegde 'Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning herziening d.d. 12 maart 2024' wordt de nota aangepast op twee aspecten. Ten eerste wordt de minimale oppervlakte ten behoeve van een zelfstandige woonruimte gewijzigd. Ten tweede wordt het centrum van Hoevelaken toegevoegd aan categorie 1. Dit beide met als doel de mogelijkheden om een pand te splitsen naar één of meerdere woningen te vergroten. De beleidsnota is geüpdatet naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, zodat de wetgeving waar in deze beleidsnota naar wordt verwezen weer actueel is.

Argumenten

1.1 Het verruimen van de mogelijkheden om panden te splitsen in één of meerdere woningen draagt bij aan invulling van de ambities genoemd in Coalitieakkoord 2022 – 2026

In het Coalitieakkoord 2022-2026 staan de ambities van de coalitie. Hierin staat dat de gemeente wil werken aan meer woningen, meer invloed wil hebben op de bouw van betaalbare woningen, dat de gemeente zich wil inspannen om doorstroming op de woningmarkt te verbeteren en leegstand in de centra wil tegengaan. Het verruimen van de mogelijkheden tot woningsplitsing levert een positieve bijdrage aan de invulling van deze ambities.

1.2 Uit de evaluatie blijkt dat er een grote groep Nijkerkers bestaat die opzoek is naar een kleine woning.

In het jaar 2022 kent Nijkerk 817 actief woningzoekenden, dit zijn met name (jong) volwassenen tot en met 34 jaar die noodgedwongen onzelfstandig wonen – bij familie of op kamers. Naast deze groep is er een tweede groep woningzoekenden die geïnteresseerd is in kleine woningen, namelijk de spoedzoekers. Dit zijn mensen die om verschillende redenen, waaronder als belangrijkste echtscheiding, snel een andere woning nodig hebben. Juist vanwege de spoed zijn veel van deze woningzoekenden niet zo kieskeurig als het om de grootte van de woning gaat en nemen ze ook genoegen met een kleinere woning. Verruimen van de mogelijkheden om gebouwen te splitsen in één of meerdere appartementen kan bijdragen aan het woningaanbod.

1.3 Uit de evaluatie blijkt dat er redenen worden gezien om de minimale maat voor zelfstandige woningen aan te passen naar 40 m².

Uit argument 1.2 blijkt dat er een grote vraag bestaat naar kleinschalige woningen voor éénpersoons huishoudens. In de binnenstad zijn appartementen van 50 m² vaak niet goed te realiseren in de historische panden. Kleinere appartementen resulteert ook in woningen die betaalbaar zijn. Het verkleinen van de oppervlaktemaat biedt ontwikkelaars meer mogelijkheden en zit de leefbaarheid voor de genoemde doelgroepen niet in de weg.

1.4 Categorie 1 toevoegen aan het centrum van Hoevelaken past binnen de kaders genoemd in de Centrumvisie Hoevelaken

Vanuit de kaderstelling Centrumvisie Hoevelaken gezien is het goed voorstelbaar dat er meer mogelijkheden ontstaan voor het splitsen van panden in de kern van Hoevelaken. De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd in de centrumvisie:

- Wonen boven winkels bevorderen, zodat leefbaarheid wordt bevorderd.
- Woningen gericht op doelgroepen senioren en starters in verschillende prijsklassen. In de vrije sector (koop en huur), maar met nadruk op het middensegment.

Het uitbreiden van categorie 1 in de kern van Hoevelaken sluit goed aan op de uitgangspunten van de centrumvisie. Het aanwijzen van de kern van Hoevelaken heeft als gevolg dat de gemeente in principe medewerking zal verlenen aan vergunningsaanvragen, mits het verzoek past binnen de voorwaarden zoals genoemd in de beleidsnota. Er is op basis van een stedenbouwkundige analyse een begrenzing van dit nieuwe gebied uitgedacht

Kanttelingen

1.1 Uit de evaluatie blijkt dat splitsing gevolgen heeft op de leefomgeving, de voorwaarden in de beleidsnota proberen deze effecten te ondervangen

Verruiming van de mogelijkheden tot het splitsen van panden heeft als gevolg dat de gemeente in meerdere situaties in principe medewerking zal verlenen, dit betekent dat meer vergunningen zullen worden afgegeven en meer panden worden opgesplitst in één of meerdere woningen.

Uit de evaluatie is gebleken dat omwonenden van een gesplitst pand ervaren dat de parkeerdruk is toegenomen en dat er nadelige effecten zijn betreft de privacy situatie. Dit laatste omdat een nieuw appartement een inkijk creëert op bijvoorbeeld de tuin van de burens. De drukte in de straten van de binnenstad van Nijkerk wordt mede veroorzaakt door hoger autobezit dan de voorgeschreven norm, dit komt mede door het feit dat jeugdigen langer thuis wonen. Zo bestaan er huishoudens, met volwassen thuiswonenden, die drie of meer auto's in bezit hebben. Verkleining van de minimale oppervlakte van zelfstandige woningen kan in die zin bijdragen aan de parkeerproblematiek aangezien de verwachting is dat meer panden gesplitst worden zodat jong volwassen, die nu nog bij hun ouders wonen, een woning kunnen vinden.

In de beleidsnota en in het parapluplan is geprobeerd om deze effecten op de omgeving tot een minimum te beperken. Dit is gedaan aan de hand van planregels en voorwaarden. Er is een streng toetsingskader voor verzoeken tot splitsing van een pand. Zo mogen niet meer dan 15% van het aantal hoofdgebouwen worden gesplitst in een straat, dient er een stedenbouwkundige en of cultuurhistorische afweging gemaakt te worden wanneer de uitstraling/volume van een pand wijzigt en dienen appartementen van voldoende bergruimte te worden voorzien. Altijd wordt onderzocht of verzoeken voldoen aan de normen zoals in de Nota Parkeernormen 2021-2026, vastgesteld op 16 december 2021 door uw gemeenteraad.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Uw besluit wordt gepubliceerd en bekendgemaakt via de gemeentepagina en in de Stad Nijkerk. Bij de publicatie in de Stad Nijkerk wordt toegelicht welke gevolgen deze nieuwe werkwijze kan hebben voor de burgers, ondernemers en instanties als er een aanvraag om een omgevingsplanactiviteit wordt ingediend.

De voorgestelde wijziging is een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsstuk. Dit volgt uit de gemeentelijke Inspraakverordening. Om die reden is geen participatietraject doorlopen. Wel zijn omwonenden en ook ontwikkelaars gevraagd naar hun ervaringen met de beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning bij de evaluatie in 2023.

Vervolg

Na de vaststelling van de gewijzigde beleidsnota wordt het beleid vertaald in het omgevingsplan voor het hele gemeentelijk grondgebied. De gewijzigde beleidsnota wordt als bijlage bij de toelichting van het Omgevingsplan toegevoegd. Het ontwerp van het omgevingsplan 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 omgevingsplan met de gewijzigde 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.

Naar verwachting zal deze wijziging van het omgevingsplan pas in 2025 plaatsvinden, hiertoe zal een bureau worden ingeschakeld. In de tussentijd kunnen de aanvragen worden getoetst aan de gewijzigde vastgestelde Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning. Dit laatste is op basis van artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hierin is bepaald dat ter motivering van een besluit (het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning) kan worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel, zoals de Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning.

Bijlagen

1. Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning (gewijzigde versie april 2024)
2. Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning (gewijzigde versie april 2024) met wijzigingen gearceerd

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-032

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 12 maart 2024 ;

gelet op het bepaalde in artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

b e s l u i t :

De beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van *** 2024,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA