

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1231778
Uw e-mailadres		Bijlage	
Datum	2 maart 2022	Behandeld door	B.S. Singelsma
Onderwerp	Evaluatie beleidsnotitie Woningsplitsing en Kamerbewoning	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief ontvangt u van ons een evaluatie over de Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning, vastgesteld op 30 januari 2020. In deze brief willen wij u over een aantal zaken informeren die eerder ook met u zijn besproken in de raadscommissie van 30 januari 2020. Tijdens deze commissievergadering heeft u aangegeven op de hoogte te willen worden gehouden van het nieuwe beleid en een evaluatie voor het einde van deze raadsperiode tegemoet te willen zien. De wethouder heeft u deze evaluatie destijds toegezegd. U treft de resultaten van deze evaluatie in deze brief aan.

A. Inleiding

Aanleiding en doel van de beleidsnota

De nota omvat beleid met betrekking tot het splitsen van panden, in het bijzonder in de binnenstad van Nijkerk. Het gaat hier om het splitsen van bestaande woningen in twee of meerdere (on)zelfstandige wooneenheden. De beleidsnota vormt de basis voor het toetsen van dergelijke verzoeken. Dit beleid is vertaald in de gemeentelijke bestemmingsplannen in de vorm van een paraplubestemmingsplan dat u op 24 september 2020 heeft vastgesteld.

Omwille van de krapte op de woningmarkt worden meer woningen in Nijkerk opgesplitst in meerdere en vaak kleinere wooneenheden. Het gaat hier zowel om splitsen in zelfstandige woningen en onzelfstandige woonruimtes (kamerbewoning). 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 met behulp van een goede bestemmingsregeling. De nota heeft als doel om duidelijkheid te geven onder welke uitgangspunten en voorwaarden er mogelijkheden zijn tot splitsing van een woning in enkele (on)zelfstandige woonruimtes. Het bouwbesluit speelt een belangrijke rol bij deze criteria en is kader scheppend voor de bewoonbaarheid van de te splitsen woonruimtes.

Tijdens de raadscommissievergadering van 30 januari 2020 heeft u ons, onder andere, de volgende aandachtspunten/vragen meegegeven:

- Werkt het beleid zoals wij willen?
- Wat zijn de effecten op de omgeving?
- Kunnen wij ons vinden in de begrenzing van de verschillende categorieën?
- Is kwaliteitsverbetering mogelijk bij het splitsen van panden?

Om inzicht te krijgen hoe het beleid functioneert is er voor gekozen een vragenlijst te delen met medewerkers uit de gemeentelijke organisatie en Omgevingsdienst de Vallei. Het doel hiervan is geweest om te achterhalen hoeveel verzoeken en adviesvragen behandeld zijn en op welke wijze deze beoordeeld zijn. Het gaat hier om zowel verzoeken van initiatiefnemers als handhavingssaken.

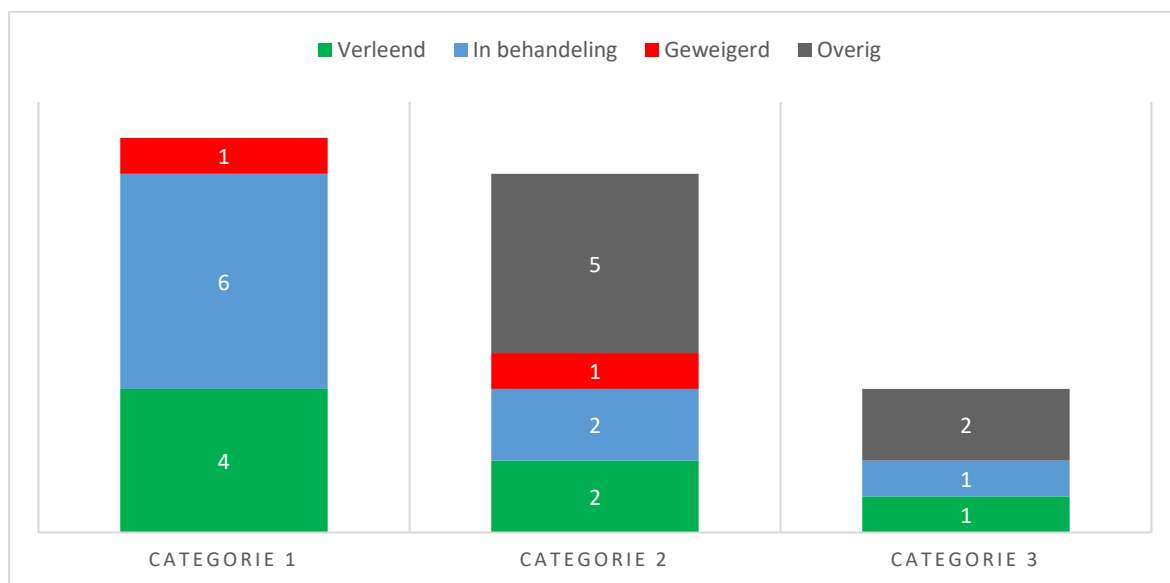
B. Evaluatie

1. Het beleid

Het grondgebied van de gemeente Nijkerk is ingedeeld in 3 categorieën. 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. De stedenbouwkundige opbouw van met name Nijkerk is het uitgangspunt geweest om de gebieden aan te wijzen.

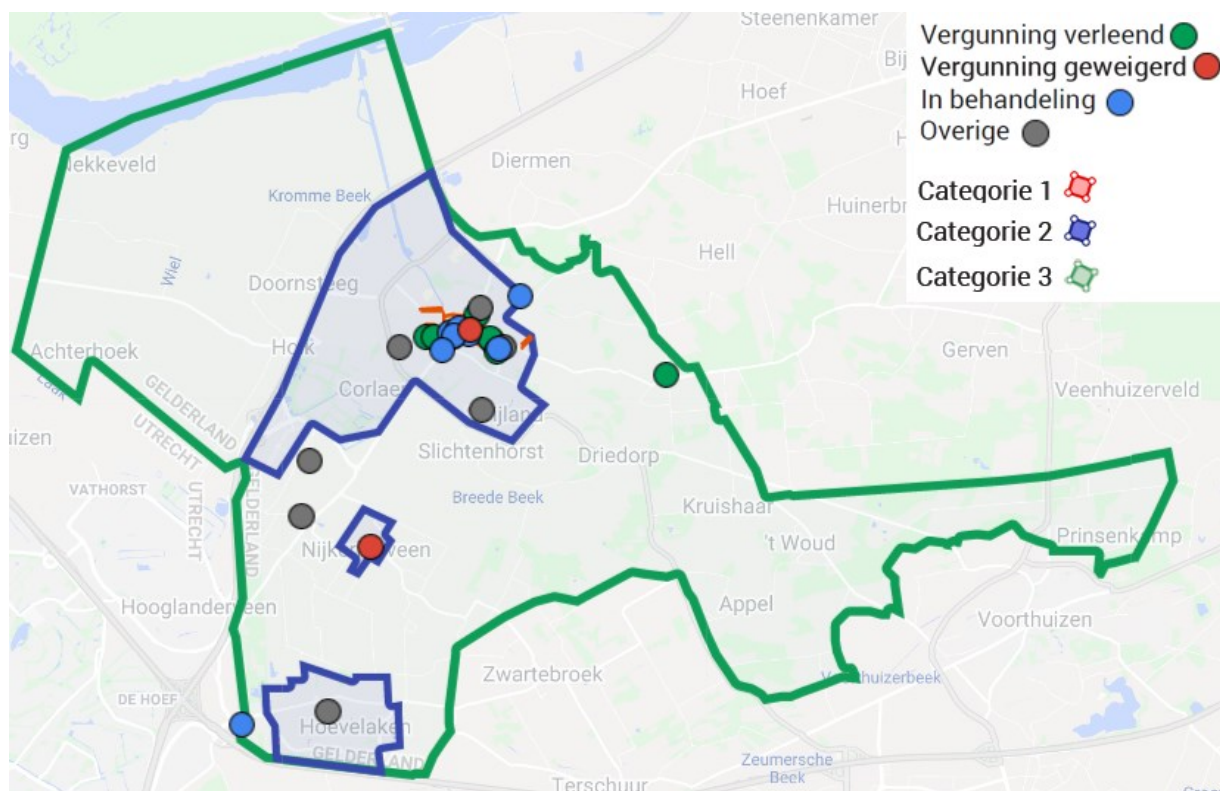
In totaal zijn 25 verzoeken tot splitsing dan wel verkamering binnengekomen bij de omgevingsdienst. Vijftien keer is dit in het geval een verzoek van een initiatiefnemer en er is tien keer handhavend opgetreden. Op het moment van spreken (d.d. 17 januari 2022) is er zeven keer een omgevingsvergunning verleend, twee vergunningen zijn geweigerd en negen zaken zijn nog in behandeling. Tenslotte zijn er nog zeven overige zaken. Namelijk vier keer is een aanvraag ingetrokken en drie keer, in het geval van handhaving, is uiteindelijk geen overtreding geconstateerd. Dit laatste vanwege het overgangsrecht. Dit is als volgt verdeeld over de drie categorieën, dit is ook weergegeven in figuur 1:

- In categorie 1-gebieden geldt het principe 'ja, mits', vier keer is een omgevingsvergunning verleend, een keer is een omgevingsvergunning geweigerd en zes zaken zijn nog in behandeling.
- In de overige bebouwde kom (categorie 2) gebieden is twee keer een omgevingsvergunning verleend, een keer is omgevingsvergunning geweigerd en nog twee zaken zijn in behandeling.
- In de categorie 3-gebieden, veelal het buitengebied, is één vergunning verleend en is nog een zaak in behandeling.



Figuur 1

De ruimtelijke spreiding van splitsingsverzoeken over het gebied is in de volgende twee figuren weergegeven. Figuur 2 laat de spreiding over het gehele grondgebied van de gemeente Nijkerk zien. Van de 25 verzoeken zijn er 19 gelokaliseerd in de kern van Nijkerk. In figuur 3 wordt om die reden nader gekeken naar de kern van Nijkerk.



Figuur 2

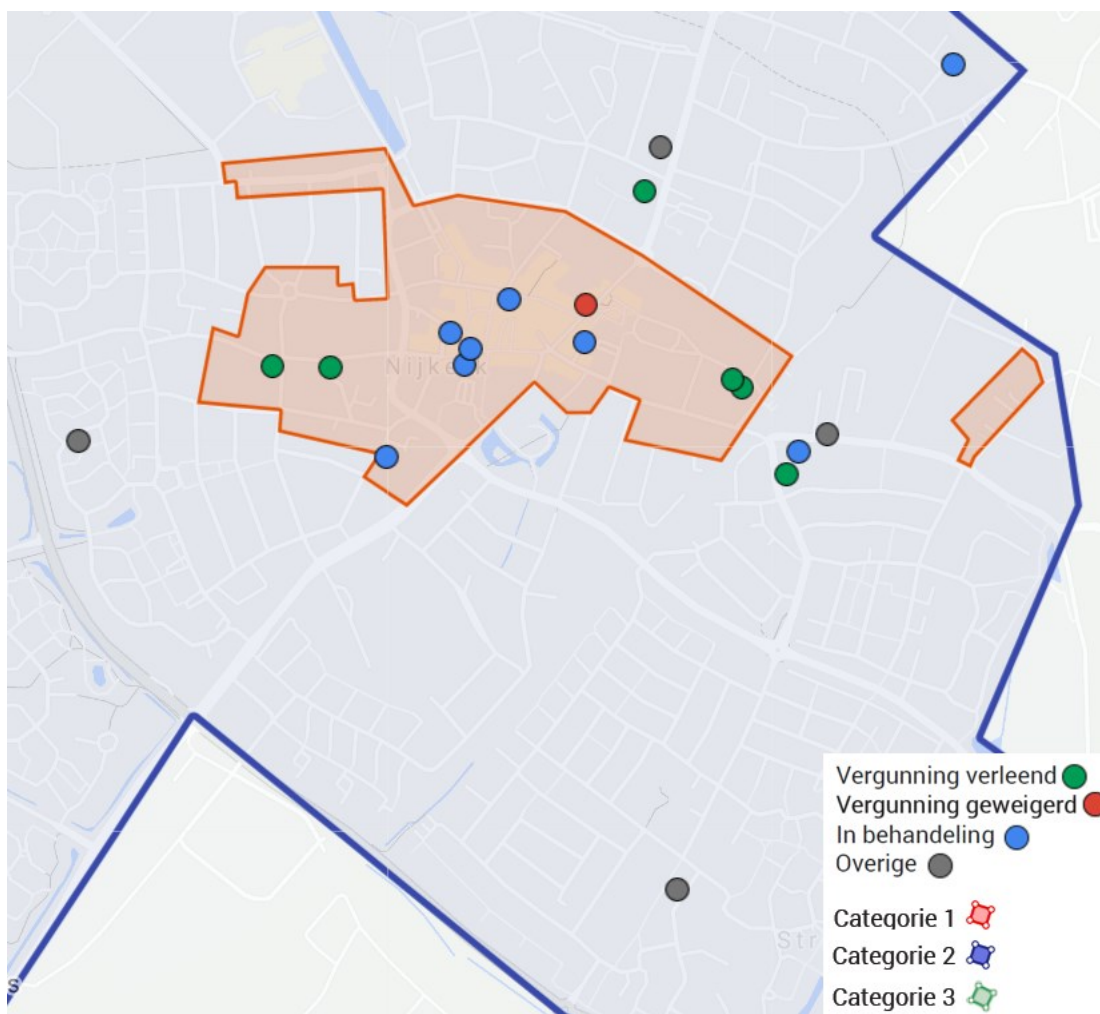
Maatwerk in de 'nee, tenzij' gebieden

In de categorie 'nee, tenzij' wordt in principe geen medewerking verleend aan woningsplitsing en kamerbewoning. In het kader van maatwerk kan alleen in specifieke situaties op basis van een uitgebreide planologische afweging medewerking verleend worden. Hierbij wordt de beleidsnota in acht genomen, maar kunnen ook andere gebiedsspecifieke argumenten een rol spelen. Het betreft dan ook een volledig zelfstandige planologische beoordeling. Het 'nee, tenzij' principe geldt voor de splitsing van woningen in het gebied buiten de bebouwde kom. Splitsing van gebouwen in het buitengebied is in beginsel niet wenselijk.

De volgende argumenten worden genoemd in situaties waar planologische medewerking verleend kon worden in het geval van een 'nee, tenzij' casus. Het is hier de verwachting dat een omgevingsvergunning kan worden verleend:

- *"Er is sprake van een beginnend bedrijf waar ruimte is voor studenten om op het bedrijf te komen wonen en leren" (Categorie 3).*
- *"Bij het toetsen aan de criteria bleek het verzoek aan nagenoeg alle aspecten te voldoen, daarnaast was het nog maar de vraag in welke mate de planlocatie gerekend kan worden tot het buitengebied" (Categorie. 3).*
- *"Het gaat om een relatief groot gebouw (...) Er zijn voldoende parkeermogelijkheden. De aanvullende wooneenheid ligt in het zicht van de openbare weg en wordt niet weggestopt. Door het slopen van een deel van de bebouwing zal de wooneenheid worden voorzien van een eigen buitenruimte. Een winkelbestemming komt te vervallen. De wooneenheid wordt voorzien van voldoende oppervlakte, daglichttoetreding en kwaliteit" (Categorie 2).*

Uit bovenstaande blijkt dat medewerking kan worden verleend indien er voldoende ruimte is op het perceel, of wanneer het verzoek de splitsing van een ruim opgezette woning betreft. In het buitengebied zijn woningen veelal groter dan binnen de bebouwde kom, om deze reden lenen deze woningen zich beter voor het splitsen. Tot op heden is een vergunning geweigerd binnen een categorie 2-gebied, in deze situatie was het plan strijdig met de Detailhandel structuurvisie.



Figuur 3

Ja, mits in de kern

In de categorie 1-gebieden wordt woningsplitsing en kamerbewoning in principe toegestaan als voldaan wordt aan de criteria uit de beleidsnota. Er dient nog wel een zelfstandige afweging gemaakt te worden, aangezien woningsplitsing niet bij recht toegestaan wordt. Als voldaan wordt aan de uitgangspunten en voorwaarden uit de beleidsnota is er in principe de bereidheid medewerking te verlenen.

Elf keer is een advies uitgebracht, vier keer in het kader van handhavingszaken en zeven keer bij een verzoek tot vooroverleg/principeverzoek. Een keer in een handhavingszaak kon de situatie niet gelegaliseerd worden met een omgevingsvergunning, dit omdat er sprake was van overbewoning en de verblijfsruimtes te klein waren.

Voorwaarden

Op bladzijde acht van de beleidsnota staat een tabel waarin het toetsingskader is samengevat. Dit wordt gezien als een handig hulpmiddel dat veel duidelijkheid schept en inzicht geeft hoe een aanvraag beoordeeld dient te worden.

In hoofdstuk 4 van de beleidsnota zijn deze voorwaarden in detail uitgewerkt. Daar zijn de volgende op- en aanmerkingen over gemaakt:

- In het bestemmingsplan buitengebied zijn geen regels opgenomen die het mogelijk maken een bedrijfswoning te splitsen, ook niet wanneer de personen verbonden zijn met het bedrijf. Wanneer een bedrijfswoning gesplitst wordt in een categorie 3-gebied dient het bestemmingsplan te worden herzien, dit maakt de procedure complex.
- In de Woonvisie Gemeente Nijkerk 2020+ is de ambitie gepresenteerd om meer betaalbare woningen te realiseren voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden. Huurprijzen zijn met name gebaseerd op de oppervlaktemaat. De vrij ruim gekozen oppervlaktelaten voor zelfstandige en onzelfstandige woningen brengen niet de huurprijzen met zich mee die in overeenstemming zijn met de ambitie van de woonvisie.
- Het is onvoldoende duidelijk dat bij 'onzelfstandige woonruimte' sprake moet zijn van wezenlijk gedeelde voorzieningen (die tevens zijn gesitueerd buiten de onzelfstandige woonruimte) en niet alleen van gedeelde voorzieningen. Is dit niet het geval, dan kan gedacht worden dat het hanteren van een gemeenschappelijke hal afdoende is.

Samenwerking met de ODDV

De omgevingsdienst treedt op als uitvoerende organisatie. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is het aan te raden om de belangenafweging bij teamplanvorming te houden, zo blijft de regie bij de gemeente Nijkerk. Er wordt gesuggereerd door de vergunningverleners die hebben meegewerkt aan de evaluatie, om voor deze binnenplanse afwijking altijd advies te vragen aan team Planvorming.

2. Begrenzing

Categorie-1

Tijdens de raadscommissievergadering zijn vragen gesteld over de begrenzing van de gebieden. Over het algemeen zijn de grenzen duidelijk bij de beoordeling van verzoeken. In de communicatie naar de initiatiefnemer is de stedenbouwkundige afweging, die ten grondslag ligt aan de gekozen grenzen, in enkele gevallen te technisch. Er zijn bijvoorbeeld gesprekken gevoerd met initiatiefnemers over het deel van de Oude Barneveldseweg dat is gelegen tussen beide categorie 1-gebieden. Het is aan te raden om op dit vlak de leesbaarheid van het document te verbeteren. Het document is bedoeld om duidelijkheid te scheppen voor zowel de initiatiefnemer als de planbehandelaar.

Centrum Hoevelaken

Bij het college zijn twee aanvragen ingediend die een herontwikkeling in het centrum van Hoevelaken beogen. Hier is het de wens om meerdere appartementen boven een winkel-/horecapand toe te voegen aan de Westerdorpsstraat. In de centrumvisie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd betreft wonen;

- 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.

Vanuit de kaderstelling Centrumvisie Hoevelaken zijn deze herontwikkelingen goed voorstelbaar. Om die reden wordt gedacht dat het wenselijk is om in het centrum van Hoevelaken iets meer verdichting toe te staan en toe te voegen aan categorie 1. In overleg met de stellers van de centrumvisie Hoevelaken wordt overwogen of deze begrenzing aangepast kan worden.

3. Effecten op de omgeving

In deze evaluatie is niet onderzocht wat de effecten zijn op de omgeving, er is geen contact geweest met omwonenden of projectontwikkelaars. Dit met de reden omdat op moment van spreken slechts zeven vergunningen zijn verleend, vier keer in het geval van een aanvraag en drie keer in het geval van een handhavingszaak. Het is de verwachting dat bij een volgende evaluatie voldoende casussen zijn om dit te kunnen beoordelen, dit met het oog op het aantal verzoeken dat nog in behandeling is.

4. Kwaliteitsverbetering en cultuurhistorie

Transformatie winkelpuien

Op kaart 4 (bladzijde 13) van de beleidsnota is inzichtelijk gemaakt waar wonen op de begane grond en op de verdieping is toegestaan én waar enkel wonen op de verdieping is toegestaan. Binnen deze eerste categorie liggen mogelijkheden om winkelpanden te transformeren naar woningen en op deze manier de pui in oorspronkelijke staat te herstellen. Momenteel wordt aan twee projecten gewerkt waar op deze wijze een kwaliteitssprong kan worden gemaakt, het betreft twee aanvragen aan de Langestraat. Omdat zowel welstand en de commissie ruimtelijke kwaliteit betrokken zijn bij de ontwikkeling van het plan wordt de gewenste kwaliteitsverbetering gewaarborgd. Ook vanuit stedenbouw wordt het belang van deze cultuurhistorische waarden onderstreept.

C. Conclusies

- Medewerkers van de omgevingsdienst en de gemeente kunnen goed uit de voeten met het beleid. Het beleid is duidelijk en geeft voldoende houvast in de beoordeling en afhandeling. Wel zijn er suggesties gedaan voor enkele, met name technische aanvulling en verbeteringen op het beleid. Het betreft de volgende zaken:
 - De relatie tussen de oppervlaktemaat en de huurprijs.
 - Splitsing van bedrijfswoningen binnen categorie 3 is bestemmingsplantechnisch niet mogelijk.
 - Het begrip onzelfstandige woonruimte dient duidelijker omschreven te worden.
- De grenzen zijn over het algemeen duidelijk. In een enkel geval is het lastig geweest om dit naar de initiatiefnemer te communiceren.
- In het centrum van Hoevelaken worden mogelijkheden gezien om meer verdichting toe te staan en om die reden dient onderzocht te worden of categorie 1 hier uitgebreid kan worden.
- Effecten op de omgeving zijn niet onderzocht.
- Momenteel wordt gewerkt aan twee verzoeken waar een winkelpand wordt getransformeerd tot woning, kwaliteitsverbetering is in dergelijke gevallen mogelijk en wordt gewaarborgd middels een afweging van de stedenbouwkundige en beoordeling van welstand.

D. Vervolg

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, indien voldaan wordt aan de criteria uit de beleidsnota. In samenwerking met de visiegroep 'Hoevelaken Centrumvisie' zal onderzocht worden welke panden stedenbouwkundig hiervoor geschikt zijn. In een toekomstig veegplan, dan wel, omgevingsplan kan deze potentiële uitbreiding worden meegenomen.

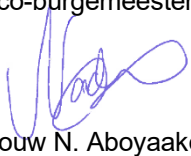
Naar aanleiding van deze evaluatie kan worden geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat om de nota aan te passen. Gezien het geringe aantal casussen wordt voorgesteld om medio 2023 met een nieuwe evaluatie te komen, in deze evaluatie zullen ook mogelijke effecten op de omgeving worden onderzocht en wordt aandacht geschonken aan de in de nota opgenomen oppervlaktematen voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes. Mocht de nota herzien worden n.a.v. deze toekomstige evaluatie kunnen de aandachtspunten zoals genoemd in de conclusie worden meegenomen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de loco-burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


mevrouw N. Aboyaakoub-Akkouh