

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020-051

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 30 juni 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen uit bijlage 2 (versie 24 september 2020) 'Overzicht met aanpassingen in de regels en de toelichting behorend bij het Bestemmingsplan parapluplan (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn';
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. de in de bijlage opgenomen 'Extra categorie' aan te wijzen als een aanvulling op de al bestaande lijst van categorieën van gevallen waarin niet een Verklaring van geen bedenkingen' van de raad als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is vereist;
4. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn en de bij het raadsbesluit horende bijlage 'Extra categorie' bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad;
5. de 'Extra categorie' in werking te laten treden op de eerste dag na de publicatie van uw besluit in de Staatscourant en het gemeenteblad.

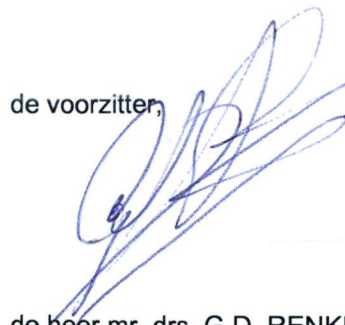
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.24 september 2020,

de griffier,

b/a 

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



de heer mr. drs. G.D. RENKEMA



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-051	Zaaknummer:	43220
Onderwerp:	Vaststelling Parapluplan woningsplitsing en voorgevelrooilijn		
Korte inhoud:	Het Parapluplan woningsplitsing en voorgevelrooilijn vertaalt het juridisch-planologische beleid uit de nota woningsplitsing en kamerbewoning dat u op 30 januari jl. heeft vastgesteld. Met de vaststelling van het plan wordt tevens voor een eenduidige definiëring van het begrip voorgevelrooilijn in alle geldende bestemmingsplannen gezorgd.		

Datum B&W: 30 juni 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
------------------------------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen uit bijlage 2 'Overzicht met aanpassingen in de regels en de toelichting behorend bij het Bestemmingsplan parapluplan (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn';
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. de in de bijlage opgenomen 'Extra categorie' aan te wijzen als een aanvulling op de al bestaande lijst van categorieën van gevallen waarin niet een Verklaring van geen bedenkingen' van de raad als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is vereist;
4. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn en de bij het raadsbesluit horende bijlage 'Extra categorie' bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad;
5. de 'Extra categorie' in werking te laten treden op de eerste dag na de publicatie van uw besluit in de Staatscourant en het gemeenteblad.

Inleiding

In uw vergadering van 30 januari 2020 heeft u de beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning vastgesteld. Deze nota bevat een beleidskader voor het splitsen van bestaande panden, waaronder begrepen woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) om:

1. tegemoet te komen aan een maatschappelijke wens tot splitsing van panden;
2. te voorzien in een goed en meer gedifferentieerd woningaanbod;
3. de ruimtelijke kwaliteit te bewaken;
4. zorg te dragen voor het behoud van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

In ons voorstel van 30 januari jl. aan u hebben wij aangekondigd het beleid uit de nota te vertalen in een bestemmingsplanregeling voor het hele gemeentelijk grondgebied. U treft het ontwerp van dit zogeheten 'parapluplan' bij dit voorstel aan. Het parapluplan bevat de concrete juridisch-planologische uitwerking van de uitgangspunten en voorwaarden uit voornoemde beleidsnota. De beleidsnota is voor alle duidelijkheid als bijlage bij de toelichting van dit parapluplan gevoegd.

Het parapluplan bevat tevens een definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn'. Het opnemen van deze definitie hangt samen met het feit dat de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening met ingang van 1 juli 2018 van rechtswege zijn komen te vervallen. Met het opnemen van een definitie van de voorgevelrooilijn in het parapluplan is sprake van:

- 1) afstemming met artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- 2) een eenduidige uitleg en toepassing van de voorgevelrooilijn in alle geldende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

Per brief, d.d. 21 april jl. hebben wij u al in kennis gesteld van ons besluit het ontwerp van de Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Met de Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn voorzien wij:

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.

Argumenten

Er zijn verschillende redenen waarom het gewenst is te beschikken over een juridisch-planologisch kader voor het splitsen van panden ten behoeve van (on)zelfstandige wooneenheden en een duidelijke definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn'.

1. met de vaststelling stelt u het beleid uit de nota woningsplitsing en kamerbewoning planologisch-juridisch vast en borgt u de juridische uitvoering van het gemeentelijk beleid. In ons voorstel aan u over de beleidsnota hebben wij u al verschillende argumenten genoemd waarom het gewenst is om te beschikken over een beleidskader waarin beschreven staat op welke wijze en waar het splitsen van panden toegestaan kan worden. Het gaat op hoofdlijnen om:
 - a. volkshuisvestelijke voordelen; met dit beleid komt de gemeente immers 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;
 - b. een ruimtelijk beleidskader dat vertaald en vastgelegd is in een duidelijke en zorgvuldige bestemmingsregeling voor het toetsen van verzoeken. Het parapluplan zorgt voor duidelijkheid en zekerheid;
 - c. een regeling die voorziet in een behoefte, omdat er steeds meer verzoeken bij ons binnen komen om woningsplitsing in alle delen van onze gemeente;
2. er gelden verschillende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied. Deze plannen bevatten geen eenduidige definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn'. Voorheen was dit ook niet nodig, omdat in de praktijk bij het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunningen voor bouwen terug kon worden gegrepen op de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening. Nu deze voorschriften met ingang van 1 juli 2018 van rechtswege zijn komen te vervallen, liep onze omgevingsdienst tegen verschillen in de regels van de bestemmingsplannen aan. Met één duidelijke afgestemde definitie wordt deze tekortkoming verholpen.

De vaststelling van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van uw raad. Om deze reden leggen wij u het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn ter vaststelling voor.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Voorliggend paraplubestemmingsplan bevat geen concrete bouwplannen op basis waarvan kostenverhaal noodzakelijk zou zijn. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde. Er bestaat derhalve geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

A. Afwijkingsregel parapluplan

De regeling in de parapluherziening omvat het hele gemeentelijk grondgebied. Met het plan wordt het bouwkundig splitsen van woningen juridisch-planologisch geregeld. De parapluherziening bevat daarvoor een gebruiksregel waarin het bouwkundig splitsen van woningen juridisch-planologisch bij recht als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het plan bevat evenwel ook een afwijkingsregeling waarmee u ons de bevoegdheid geeft af te wijken van het plan door onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het splitsen van panden in twee of meerdere (on)zelfstandige woonruimtes. De afwijkingsbevoegdheid geldt echter maar voor een klein deel van het gemeentelijk grondgebied, namelijk voor de gebieden waar het 'ja, mits' principe van toepassing is.

Dit betekent niet dat wij op voorhand alle overige verzoeken af willen wijzen. Voor deze verzoeken geldt het 'nee, tenzij' principe. Indien er vanuit ruimtelijk oogpunt na een toets aan de beleidsnota, geen bezwaren bestaan aan het verzoek medewerking te verlenen, overwegen wij het verzoek te honoreren. Er zijn in dat geval twee mogelijkheden om toch medewerking aan een verzoek te verlenen.

B. Toepassing planologische kruimelgevallenregeling

Als een aanvraag niet past binnen een geldend bestemmingsplan, dienen wij de aanvraag direct te beschouwen als een verzoek om toestemming of van het bestemmingsplan kan worden afgeweken (artikel 2.10 lid 2 Wabo). De aanvraag merken wij aan als een gebruiksactiviteit en deze mag slechts worden geweigerd als op grond van artikel 2.12 van de Wabo geen medewerking kan worden verleend. In dit artikel staan niet alleen de afwijkmogelijkheden genoemd op basis waarvan medewerking kan worden verleend; in het artikel staat tevens vermeld dat er altijd sprake moet zijn van een inhoudelijke beoordeling, dat wil zeggen dat sprake moet zijn van:

1. een positieve toets aan het gemeentelijk beleid, i.c. de beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning;
 2. een goede ruimtelijke ordening/Awb (zorgvuldige belangenafweging);
 3. verplichtingen die er gelden op grond van de (milieu)wetgeving.
- Indien aan één van deze voorwaarden niet kan worden voldaan, verlenen wij geen medewerking.

C. Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid

Als een aanvraag om splitsing niet met de toepassing van de planologisch kruimelgevallenregeling kan worden verleend beschikken wij over de mogelijkheid tot toepassing van de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo), mits u ons met behulp van de zogeheten 'verklaring van geen bedenkingen de bevoegdheid geeft in deze gevallen medewerking te verlenen. U bent bevoegd categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Met deze verklaring van geen bedenkingen stemt u als bevoegd orgaan in dat wij als college voor deze gevallen de afweging maken en na een positieve beoordeling een omgevingsvergunning verlenen. Zonder deze verklaring van geen bedenkingen kunnen wij de omgevingsvergunning niet in alle gevallen verlenen of weigeren.

Onderstaande tabel geeft u een overzicht wanneer welke procedure van toepassing is:

		A	B	C
Ja, mits		+	n.v.t.	n.v.t.
Nee, tenzij:	Bebouwde kom			
	met woonbestemming, zonder vergroting van het bebouwde oppervlak of het bouwvolume	-	+	n.v.t.
	met woonbestemming waarbij sprake is van vergroting van het bebouwde oppervlak of het bouwvolume	-	+	n.v.t.
	overige bestemmingen zonder dat sprake is vergroting van het bebouwde oppervlak of het bouwvolume	-	+	n.v.t.
	overige bestemmingen, waarbij sprake is van vergroting van het bebouwde oppervlak of het bouwvolume	-	-	+
Nee, tenzij	Buitengebied			
	ten behoeve van arbeidsmigranten of asielzoekers	-	+	n.v.t.
	overige doelgroepen	-	-	+

Verklaring

A = Afwijkingsregel parapluplan

B = Toepassing art. 2.10 lid 2 Wabo (kruimelgevallenregeling)

C = Toepassing art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo) (buitenplanse afwijking)

+ = procedure aan de orde

- = procedure mag niet toegepast worden

Over dit onderwerp heeft u al eerder een besluit genomen. Wij stellen nu voor om met dit besluit de bestaande lijst aan te vullen.

Uw besluit tot vaststelling van het parapluplan en de 'Verklaring van geen bedenkingen' raakt uiteindelijk aan nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving. In de meeste gevallen betreft het al bestaande panden die opgesplitst zullen worden in meerdere wooneenheden. In alle gevallen worden aanvragen getoetst aan de eisen voor duurzame energietransitie en treden wij, waar mogelijkheden liggen en wij deze niet af kunnen dwingen, in overleg met initiatiefnemers tot een optimalisatie van de bijdrage aan de energiedoelstellingen. Om het belang van dit thema te verduidelijken hebben wij ervoor gekozen de toelichting op dit onderdeel met informatie aan te vullen (zie bijlage 2 Tekstaanvullingen in de toelichting van de Parapluperziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn).

Kanttekeningen

In de aanloop naar de vaststelling van de beleidsnota heeft u ons verzocht de voorwaarden uit het beleid juridisch-planologisch zorgvuldig te borgen. Met dit voorstel tot vaststelling van het parapluplan zijn deze voorwaarden vastgelegd. Het betreft onder andere de 15% spreidingsnorm die in de regels is vastgelegd (zie artikel 3.2.2). Om in bepaalde gevallen van deze norm af te kunnen wijken bevat het plan een specifieke bevoegdheid voor het college om tot een maximum van 20% af te kunnen wijken, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Er blijft een tweetal voorwaarden over die ruimtelijk op het niveau van het bestemmingsplan niet relevant zijn, maar die wij wel vastleggen. Het betreft:

- het borgen van de sociale aspecten. Het gaat om niet-ruimtelijke zaken, zoals het voorkomen van overlast (zie paragraaf 2.2.4 'Privaatrechtelijke overeenkomst');
- het verbouwen van winkelpuien tot woonpuien. Dit betreft een verbetering van de omgevingskwaliteit en moet vertaald worden in welstandsbeleid. In de toelichting is in paragraaf 3.3.3 'Artikel 3 Woningplitsing ten behoeve van (on)zelfstandige woonruimten' aangegeven dat de initiatiefnemer moet aantonen hoe de winkelpui wordt beschermd (indien het een monumentaal pand betreft) of aangepast aan de nieuwe woonfunctie.

Aan beide aspecten is in de toelichting aandacht besteed.

Tijdens de procedure van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend. Ambtshalve is er aanleiding de tabel in artikel 1.2 van de regels gewijzigd vast te stellen. Geconstateerd is namelijk dat in de tabel nog bestemmingsplannen vermeld staan die geen rechtskracht meer hebben. Deze plannen zijn inmiddels opgenomen in meer recente bestemmingsplannen. De verouderde plannen zijn voor de duidelijkheid uit de tabel geschrapt, zoals weergegeven in bijlage 2 bij dit voorstel. Verder is ervoor gekozen de toelichting op enkele onderdelen te verduidelijken aan te vullen. Een toelichting van een bestemmingsplan heeft geen bindende kracht vergelijkbaar met de verbeelding en de regels, maar de toelichting is wel van belang om de bedoeling van het plan goed uit te leggen. Om deze reden zijn aan de toelichting enkele passages toegevoegd, zoals weergegeven in bijlage 2 bij dit voorstel.

Financiën

De kosten die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan Paraplulherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn komen voor rekening van de gemeente.

Communicatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingebracht tegen het ontwerp van het plan.

Overigens gaf het ontwerp ons wel aanleiding het plan ambtshalve op één plaats in de regels aan te passen. Onder 'kanttekeningen' is daar al nader op in gegaan.

Vervolg

Na de vaststelling leggen wij het parapluplan op de gebruikelijke wijze voor zes weken ter inzage ten behoeve van de beroepsprocedure. Ook uw besluit tot het verlenen van de 'Verklaring van geen bedenkingen' leggen wij ter inzage. De procedure schrijft namelijk voor dat ook dit besluit ter inzage moet worden gelegd. Na afloop van deze termijn is de regeling onherroepelijk en kunnen wij aanvragen aan het nieuwe gemeentelijke beleid toetsten, mits er tegen het parapluplan geen beroep is ingesteld en er geen voorlopige voorziening is aangevraagd.

De 'Verklaring van geen bedenkingen' treedt in werking op de dag volgend op de dag dat uw besluit is gepubliceerd.

Bijlagen

1. 'Extra categorie' horende bij het raadsvoorstel, nummer 2020-051, 'Vaststelling Parapluplan woningsplitsing en voorgevelrooilijn'.
2. Overzicht met aanpassingen in de regels en de toelichting behorend bij het Bestemmingsplan parapluplan (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn.
3. Bestemmingsplan parapluplan (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema