

Raadsbesluit



Datum raadsvergadering 25 november 2021
Datum carrousel 16 december 2021
Raadsbesluitnummer R21.101
Registratienummer 120775-2021

Onderwerp: paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning'.

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer van 26 oktober 2021

Besluit

-
1. Het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning' met gewijzigde plankaart vast te stellen;

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 december 2021.

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Palstra

De voorzitter,

F.C. Dales



Raadsvoorstel

Onderwerp: vaststellen Parapluplan Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning

Datum collegevergadering	26 oktober 2021	Ambtenaar	F. Prins
Zaaknummer	120775-2021	Telefoon	0634462278
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	fprins@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Parapluplan Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning' (NL.IMRO.0453.BP0001WONINGSPLIT1-R001) met een gewijzigde plankaart vast te stellen.

Samenvatting

Het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning' is een vervolg op het op 28 mei 2020 door de gemeenteraad vastgestelde paraplubestemmingsplan "Woningsplitsing en Kamerverhuur". Het bestemmingsplan 'Woningsplitsing en Kamerverhuur' had betrekking op alle bestemmingsplannen waar de bestemming 'Wonen' in voorkomt, en waarin niets was opgenomen over woningsplitsing en kamerverhuur. Op 09 juni 2020 stelde het college de beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020 vast.

Om het toetsingskader voor alle bestemmingsplannen gelijk te trekken is besloten om voor de resterende bestemmingsplannen waarin de bestemming 'Wonen' voorkomt, een aanvullend parapluplan te maken. Dit is het ontwerp paraplubestemmingsplan "Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning". Samen omvatten de parapluplannen 'Woningsplitsing en Kamerverhuur' & 'Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning' alle bestemmingsplannen in de gemeente Velsen waarin de bestemming 'Wonen' voorkomt. Het voorstel is om het Parapluplan Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning vast te stellen.

Inleiding

Het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning' is een vervolg op het paraplubestemmingsplan "Woningsplitsing en Kamerverhuur" dat op 28 mei 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan dat vorig jaar was vastgesteld heeft betrekking op alle bestemmingsplannen, waar de bestemming 'Wonen' in voorkomt, waarin niets is opgenomen over woningsplitsing en kamerverhuur. Op 09 juni 2020 stelde het college de beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020 vast. De basis voor deze beleidsregel lag in het parapluplan 'Woningsplitsing en kamerverhuur'. Hierdoor gold het maar voor een deel van de gemeente. Om het toetsingskader voor alle bestemmingsplannen gelijk te trekken moest er een nieuw parapluplan komen voor de bestemmingsplannen waarin de bestemming 'Wonen' voorkomt, die niet gedekt worden door het parapluplan 'Woningsplitsing en kamerverhuur'. Ter voorbereiding hierop is op 28 mei 2020 een voorbereidingsbesluit vastgesteld. De uitwerking hiervan is het ontwerp paraplubestemmingsplan "Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning". Dit plan heeft in de periode van 16 juli tot en met 26 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend en er is daarom geen reactienota opgesteld.



De plankaart van het ontwerp paraplubestemmingsplan is niet geheel correct. De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan omvat de gehele gemeente Velsen. De plankaart van dit parapluplan moet gelijk zijn aan de plankaart van het voorbereidingsbesluit dat op 14 juli 2021 afliep, min het Havengebied IJmuiden. De plankaart van het voorbereidingsbesluit zijn dus alle bestemmingsplannen waarin de bestemming 'Wonen' voorkomt die niet gedekt worden door het plan 'Woningsplitsing en kamerverhuur'. Aanvankelijk maakte het Havengebied IJmuiden ook onderdeel uit van deze plankaart. Er is nu voor gekozen om via een ambtelijke wijziging het havengebied niet mee te nemen in het parapluplan. Er is namelijk een uitsterfconstructie voor woningen in dit gebied en woningsplitsing is hier dus ook niet wenselijk. In het plan 'Havengebied IJmuiden' is de bestemming 'Wonen' niet aanwezig. De uitzonderingen zijn de bestaande woningen in dit havengebied (bijlage 2 bij de bestemmingsplanregels), deze mogen echter niet naar aard en omvang worden vergroot. Woningsplitsing is dus niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning' zou dit onder voorwaarden wel mogelijk maken. Gezien de uitsterfconstructie in het havengebied is dit niet wenselijk en is er besloten om het Havengebied IJmuiden niet mee te nemen in het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning'.

Wij leggen daarom een parapluplan met een gewijzigde plankaart ter vaststelling aan de raad voor.

Beoogd doel en effect van het besluit

1. De laatste jaren zien we binnen de gemeente Velsen steeds vaker aanvragen voor het splitsen van woningen, kamerverhuur en short stay. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om regelgeving op te nemen om deze activiteiten meer gereguleerd te laten plaatsvinden, door een parapluplan vast te stellen.
2. Het bewerkstelligen van een actueel en juridisch houdbaar kader tot regeling van de diverse woonvormen.

Argumenten

1. Het toenemende aantal aanvragen om woningsplitsing valt te verklaren door de toenemende vraag op de woningmarkt. In de regio zijn veel tijdelijke werknemers die een woning nodig hebben. Door het splitsen van woningen kunnen meer mensen gehuisvest worden. Enerzijds kunnen hiermee meer mensen worden voorzien van woonruimte. Anderzijds kan dit in sommige gevallen leiden tot negatieve gevolgen voor een woonwijk zoals een toename van geluidsoverlast en van de parkeerdruk. De gemeente Velsen staat binnen de Spoorwegdriehoek momenteel short stay hotels toe om aan deze vraag tegemoet te komen. Onder de huidige regelgeving kan er niet getoetst worden aan bestaand beleid. Door een parapluplan vast te stellen kan in de toekomst beter gestuurd worden op mogelijke ongewenste situaties rondom woningsplitsing. Hierbij wordt de ruimte geboden om maatwerk te bieden aan specifieke gevallen die wel passend zijn in het huidige beleid.
2. Het nu voorliggende parapluplan heeft betrekking op de bestemmingsplannen die niet zijn opgenomen in het parapluplan 'Woningsplitsing en kamerverhuur' dat op 28 mei 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het voorliggende parapluplan heeft betrekking op alle andere bestemmingsplannen waarin de bestemming 'Wonen' voorkomt met uitzondering van bestemmingsplan 'Havengebied IJmuiden'.

Alternatieven

N.v.t.

Risico's

Tegen de gewijzigde vaststelling kan eenieder beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Aangezien het gewijzigde beleid toeziet op een kleine aanpassing van de regels schatten wij dit risico als laag in.

Programma

3: Wonen en Leven in Velsen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Participatie en inspraak

Het ontwerp paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning' heeft in de periode van 16 juli tot en met 26 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Om deze reden is er ook geen reactienota opgesteld.

Financiële consequenties

Geen

Uitvoering van besluit

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan eenieder een beroep schriftelijk bij de Raad van State indienen.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Parapluplan Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020
Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

