

Naam: B. Kooistra
Datum: 25 september 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541368

Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Vorbereidingsbesluit wonen in
bestemmingsplannen**

Hoofdoopgave

Hoofdoakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke
ordering en stedelijke vernieuwing**

Portefeuillehouder

J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is de raad het bevoegd orgaan om te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid (vorbereidingsbesluit). De raad wordt verzocht een vorbereidingsbesluit te nemen voor het gebruik van gebouwen die wonen in bestemmingsplannen mogelijk maken, voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Te verklaren dat een 'paraplubestemmingsplan wonen in bestemmingsplannen' wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo. Dit vorbereidingsbesluit is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.201809-VB01 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie 2018-09-05;
2. Op grond van artikel 3.7 lid 4 Wro te bepalen dat het volgende geldt:

Begrippen:

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Woning: Een complex van ruimten, bestemd en geschikt voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden.

Huishouden: Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Artikel 1:

Het is verboden om het gebruik van gebouwen binnen de aangewezen gronden en met een bestemming waarbinnen 'wonen' al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning. Onder een wijziging van gebruik van een gebouw wordt mede verstaan:

- a) de toename van het op het moment van inwerkingtreding van het vorbereidingsbesluit legale bestaande aantal huishoudens per woning;
- b) het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen.

Artikel 2:

- a) Het college van burgemeester en wethouders kan op aanvraag bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 1 genoemde verbod indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of indien het plan kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- b) Bij de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in het eerste lid betrekken burgemeester en wethouders de vraag of door het voorgestane gebruik, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, de gronden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming.
- c) Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid voorschriften / beperkingen verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.

Artikel 3:

Dit besluit treedt in werking op de dag van publicatie.

Inleiding

De uitvoeringstaken van vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) in de fysieke leefomgeving zijn grotendeels belegd bij het team regelgeving en handhaving. Vanuit deze rol wordt ook deelgenomen aan de projectgroep Gustos. Deze projectgroep bestaat uit diverse disciplines; sociale recherche, politie, brandweer Twente en toezicht en handhaving. Gustos probeert door gerichte controles op een aantal terreinen overlast van panden en misstanden (illegale bewoning, overbewoning, brandgevaarlijke situaties) tegen te gaan. Deze controles vinden hun grondslag in zowel de technische voorschriften van het Bouwbesluit als ook de planologische gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan) van een pand.

Tijdens de behandeling van een handhavingszaak dit voorjaar over een vermeende illegale woning zijn we op jurisprudentie gestuit waardoor de huidige werkwijze, voor mogelijkheden tot 'wonen' in bestemmingsplannen, in een ander daglicht komt te staan. De bedoeling van onze bestemmingsplanmethodiek is om gebruik van een woning door meer dan één huishouden (zoals kamergewijze verhuur) niet mogelijk te maken.

Bij kamergewijze verhuur is volgens jurisprudentie van de Raad van State in de regel sprake van meerdere huishoudens. Met andere woorden: als er drie studenten of arbeidsmigranten wonen in een woning is in beginsel sprake van drie huishoudens. Naar nu blijkt bevatten onze bestemmingsplannen een omissie waardoor de huisvesting van meerdere huishoudens per woning bij recht is toegestaan. Te weten: in de bestemmingsomschrijvingen is bepaald dat de op de verbeelding voor 'wonen en/of woondoeleinden' aangewezen gronden bestemd zijn voor '**wonen**'. In de begrippenlijst in bestemmingsplannen (artikel 1) is het begrip 'wonen' echter niet gedefinieerd. Alleen het begrip '**woning**' is gedefinieerd. (definitie: *een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.*)

Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat als er geen relatie is gelegd tussen de bestemmingsomschrijving voor 'wonen' en de definitiebepaling voor het begrip 'woning', geen betekenis toekomt aan deze definitiebepaling. In haar uitspraken heeft de Raad van State vervolgens overwogen dat als het volgens de bestemming is toegestaan om te wonen, maar het begrip 'wonen' niet is gedefinieerd ervan moet worden uitgegaan dat diverse woonvormen, waaronder ook de verhuur van kamers aan individuele huurders, is toegestaan.

Het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere toetsing of plafond, kan leiden tot onwenselijke situaties. Denk hierbij aan overbewoning, geluidsoverlast, parkeerdruk etc. Dit geldt voor zowel de te huisvesten personen zelf als ook voor de omgeving.

Om nu zo spoedig mogelijk verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wordt uw raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Met een voorbereidingsbesluit wordt een gebied tijdelijk 'op slot' gezet om te voorkomen dat er in dat gebied ontwikkelingen plaatsvinden die niet gewenst zijn. Dit geeft college en raad de gelegenheid het bestemmingsplan te repareren. Dit voorbereidingsbesluit is na publicatie onmiddellijk van kracht en bevest de situatie vanaf het moment van inwerkingtreding voor maximaal één jaar. Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en/of beroep mogelijk.

Beoogd effect

Ongewenste functiewijziging (kamergewijze verhuur, woningsplitsing) van 'wonen' in bestemmingsplannen hebben een potentieel negatief effect op de leefbaarheid in wijken en buurten. Met het voorbereidingsbesluit en de daarbij behorende regels wordt verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen tegengegaan tijdens de voorbereidingstijd van het paraplubestemmingsplan.

Argumenten voor

1.1 Dit voorbereidingsbesluit voorkomt verdere uitbreiding van ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen

Deze onbedoelde ruimte in de bestemmingsplannen tot huisvesting van meerdere huishoudens in één woning zonder toetsing of plafond, is op veel plekken in de gemeente een onwenselijke ontwikkeling.

1.2 Door opname van het gebruiksverbod in het voorbereidingsbesluit mag gebruik van gebouwen binnen de aangewezen gronden niet worden gewijzigd

Zonder een dergelijk verbod kan gebruik worden gewijzigd als dit niet gepaard gaat met een activiteit bouwen. Voor gewenste ontwikkelingen is in het voorbereidingsbesluit een mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken (artikel 2).

1.3 De ruimtelijke procedure tot het vaststellen van een paraplubestemmingsplan kost tijd

Een gedegen voorbereiding van een paraplubestemmingsplan en de procedure tot het vaststellen daarvan neemt de nodige tijd in beslag. Door het vaststellen van dit voorbereidingsbesluit wordt het gebied tijdelijk 'op slot' gezet voor de duur van maximaal één jaar. Verdere ongewenste ontwikkelingen worden vanaf het moment van publicatie direct een halt toe geroepen.

2.1 Dit is een noodzakelijke stap voor herstel van de omissie in de bestemmingsplannen

Met een paraplubestemmingsplan is aanpassing of aanvulling mogelijk van één of meer aspecten van de bestemmingsplannen. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Kantttekeningen

2.1 Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit worden aanvragen omgevingsvergunning aangehouden

Door vaststelling van een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch niet mogen worden verleend. Deze aanhouding kan worden doorbroken indien het plan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde paraplubestemmingsplan. Uitgangspunt voor de beoordeling hiervan is de bewoning in een woning door maximaal één huishouden. Hierdoor is medewerking verlenen aan gewenste ontwikkelingen geborgd.

Alternatieven

Geen voorbereidingsbesluit te nemen en daarmee het risico te aanvaarden op verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het nemen van een voorbereidingsbesluit brengt geen extra kosten met zich mee anders dan ambtelijke kosten.

Vervolg

Het risico op planschade zal in het kader van het planproces van het nieuwe paraplubestemmingsplan worden beoordeeld. Een voorbereidingsbesluit is geen schadeveroorzakend besluit.

Bijlagen

- Verbeelding voorbereidingsbesluit: intern 64953

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

1. Te verklaren dat een 'paraplubestemmingsplan wonen in bestemmingsplannen' wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo. Dit voorbereidingsbesluit is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.201809-VB01 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie 2018-09-05;
2. Op grond van artikel 3.7 lid 4 Wro te bepalen dat het volgende geldt:

Begrippen:

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Woning: Een complex van ruimten, bestemd en geschikt voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden.

Huishouden: Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Artikel 1:

Het is verboden om het gebruik van gebouwen binnen de aangewezen gronden en met een bestemming waarbinnen 'wonen' al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning. Onder een wijziging van gebruik van een gebouw wordt mede verstaan:

- a) de toename van het op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit legale bestaande aantal huishoudens per woning;
- b) het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen.

Artikel 2:

- a) Het college van burgemeester en wethouders kan op aanvraag bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 1 genoemde verbod indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of indien het plan kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- b) Bij de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in het eerste lid betrekken burgemeester en wethouders de vraag of door het voorgestane gebruik, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, de gronden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming.
- c) Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid voorschriften / beperkingen verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.

Artikel 3:

Dit besluit treedt in werking op de dag van publicatie.



Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/1	
NL.IMRO.0141.201809-VB01			
Voorbereidingsbesluit wonen in best.-plannen			
Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.			
Datum	2018-09-05	Modelnaam	R3-verbeekding-bebouwing
Schaal	1:35000	Status	VASTGESTELD
Formaat	A3	Getekend	G.J. Sannen
Bestandsnaam G:\AppData\Roplan3\Plan\289B3E6E-9EAA-4E80-9F51-FFEDFA013780\Dgn\NL.IMRO.0141.201809-VB01.dgn			



20-11-2018
C.M. Stranbergen, griffier

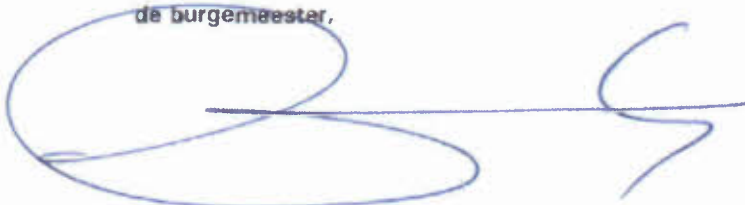
Gedaan in de besloten vergadering van 20 november 2018,

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

drs. C.M. Steenberghe

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular loop followed by a horizontal line and a final vertical stroke.

A.J. Gerritsen