



Raadsvoorstel		afdeling	: RO
		programma	: VHROSV
datum voorstel	: 3 december 2020	thema	: Economie
agendapunt nr.	:	registratie code	: 20B.10185
voorstel nr.	: 20B.10185	behandeld door	: Sylvia den Haan en Geert Francke
Raadsvergadering	: 11 februari 2021	e-mail	: sm.den.haan@veere.nl/ g.francke@veere.nl
commissie	: -	doorkiesnummer	: 329 /229
portefeuillehouder	: Chris Maas		

Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit om het onbedoeld toevoegen van woningen tegen te gaan.

Voorstel

1. Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voorbereidingsbesluit nemen om het onbedoeld toevoegen van woningen in de kernen van de gemeente Veere te voorkomen, digitaal bekend als NL.IMRO.0717.0166VBWonen-VG01.
2. Te verklaren dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor deze kernen.
3. Te bepalen dat het verboden is woningen toe te voegen door bestaande gebouwen te splitsen of kavels te splitsen én hierop één of meer woningen bij te bouwen.
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod, als de toe te voegen woning(en):
 - niet strijdig is/zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, of;
 - binnen zes maanden voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een positief besluit is genomen over een vooroverleg of principeverzoek en een aanvraag omgevingsvergunning binnen zes maanden na het voorbereidingsbesluit wordt ingediend, of;
 - bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals die op 6 juli 2017 zijn opgenomen in de herziene/geactualiseerde gemeentelijke inventarisatie.

Samenvatting

Het is gewenst om een voorbereidingsbesluit te nemen om het toevoegen van woningen in de kernen (waarvoor de zgn. 'komplannen' gelden) op grond van de onbedoelde bestemmingsplancapaciteit te kunnen reguleren. Doel van dit besluit is om de binnen het bestemmingsplan toegestane, maar onbedoelde en vaak ongewenste, mogelijkheden voor het toevoegen van woningen te beperken. Dit kan consequenties hebben voor mensen die bijvoorbeeld panden of kavels hebben aangekocht met als doel deze te splitsen en hierover bij de gemeente informatie inwinnen. Wij menen dat de uitzonderingen die in het voorbereidingsbesluit zijn opgenomen, recht doen aan de belangen van die partijen.

Inleiding

Het afgelopen jaar, anderhalf jaar, zien we een toename van verzoeken om woningen toe te voegen op locaties waar dat volgens het bestemmingsplan is toegestaan, maar waar dit ongewenst is of waardoor de kwaliteit van de bebouwing afneemt. Dit gebeurt bijvoorbeeld door een woning met een schuur zo te verbouwen dat de schuur een woning wordt, maar ook door een woning te splitsen in meerdere woningen of een groot kavel te splitsen en hierop een extra woning te realiseren.

Voorgeschiedenis ontstaan bestemmingsplansystematiek

Op 1 juli 2008 trad de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) in werking. Op grond van deze wet actualiseerde u de bestemmingsplannen. Zo ook de bestemmingsplannen voor de kernen. In deze 'komplannen' hebben we het aantal woningen op drie manieren geregeld.

1. Bouwvlak met een bouwaanduiding (zoals vrijstaand, gestapeld of aaneengebouwd).
2. Bouwvlak met een maximaal aantal wooneenheden.
3. Bouwvlak zonder aanduiding of maximum aantal.

Ondanks deze aanduidingen komt het voor dat er locaties zijn waar onbedoeld woningen kunnen worden toegevoegd, terwijl dat eigenlijk niet gewenst is. Dit kan om ruimtelijke of stedenbouwkundige redenen zijn, maar het kan ook leiden tot het verliezen van grip op de groei van de woningvoorraad.

Woningmarktafspraken

Ook hieruit blijkt dat het zonder meer toevoegen van woningen, zoals de bestemmingsplannen feitelijk toelaten, niet beoogd was. Niet voorzien is dat de bouwvlakken die meerdere woningen omvatten op deze wijze de mogelijkheid bieden om extra woningen te realiseren. Dit is geen probleem wanneer het een enkele woning op jaarbasis is. Het toevoegen van extra woningen, zonder dat er invloed is op de situering en kwaliteit hiervan, vormt wel een toekomstige beperking voor het bouwen van woningen op locaties waar dit stedenbouwkundig en ruimtelijk gewenst is. Gelet op de beperkte mogelijkheden om aantallen woningen aan de voorraad toe te voegen, is een voorbereidingsbesluit de aangewezen weg om dit te reguleren.

Wat willen we bereiken

Het toevoegen van woningen op locaties waar dat niet bedoeld is, voorkomen. Met het voorbereidingsbesluit wordt aangegeven dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, waarin deze mogelijkheden worden beperkt.

Argumenten

1.1 Het toevoegen van een woning in bestaande bebouwing kan afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en van de bebouwing zelf.

Als het bestemmingsplan de bouw van een extra woning onbedoeld toelaat, kunnen er geen eisen gesteld worden aan, bijvoorbeeld, het parkeren. Dit kan de parkeerdruk in een gebied verder opvoeren. Een woning kan na splitsing resulteren in twee (te) kleine woningen, die in de praktijk alleen als tweede woning gebruikt worden. Onderzoeken wijzen uit dat er vraag is naar levensloopbestendige woningen. Het splitsen van woningen draagt meestal niet bij aan het voldoen aan deze vraag.

1.2 Binnen de woningmarktafspraken mag een beperkt aantal nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Het uitgangspunt is dat deze worden gerealiseerd op locaties waar er stedenbouwkundig ruimte is. Het aantal, type en situering van de woningen wordt dan (mede) door de gemeente bepaald. Dit voorbereidingsbesluit geldt uitdrukkelijk niet voor de reguliere woningbouwplannen die met nieuwe bestemmingsplannen zijn of worden mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld in het Singelgebied. Dit zijn immers geen onbedoelde bouw mogelijkheden.

Elke toegevoegde woning telt mee in het woningcontingent. Ook onbedoelde plancapaciteit gaat uiteindelijk af van de toegestane aantallen. Als er 'zomaar' wordt bijgebouwd, kan dit ook ten koste gaan van stedenbouwkundige structuren of zichtlijnen. Het is dus gewenst de bouw van onbedoelde nieuwe woningen in de kernen te reguleren. Het nemen van een voorbereidingsbesluit biedt de mogelijkheid de bestaande bouw mogelijkheden in de voorbereiding van het Bestemmingsplan + goed tegen het licht te houden.

3.1 Met het voorbereidingsbesluit houdt de gemeente de regie op de mogelijkheden om woningen in de kernen toe te voegen.

Het ligt in de rede om de regeling aan te passen in het Bestemmingsplan + dat momenteel in voorbereiding is. Om te voorkomen dat nog maximaal gebruik gemaakt

wordt van de bouwmogelijkheden in de periode dat het Bestemmingsplan + wordt voorbereid, is een voorbereidingsbesluit het aangewezen instrument. Zo wordt de toevoeging van woningen zonder de gewenste kwaliteit en/of op ongewenste locaties te voorkomen, behalve in de gevallen als bij punt 4 genoemd.

4.1 Als er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen kan, voor die woningen die dat plan nog mogelijk maakt, een vergunning worden verleend.

De aanvragen die passen in het ontwerp van het Bestemmingsplan + kunnen vergund worden, er is geen reden die aanvragers te laten wachten op het in werking treden van het plan.

4.2 Initiatiefnemers die gedurende de zes maanden voorafgaand aan het voorbereidingsbesluit een positief bericht hebben ontvangen over hun verzoek tot splitsing van hun woning of kavel, kunnen hiervoor nog gedurende een periode van zes maanden een omgevingsvergunning aanvragen.

Niet elke nieuwe woning wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het gemeentebestuur. Als de woning in overeenstemming is met het bestemmingsplan, wordt vaak volstaan met een e-mailbericht of een brief. Die mensen mogen erop vertrouwen dat die informatie juist is. Aan de andere kant mag de gemeente erop rekenen dat binnen een redelijke termijn invulling gegeven wordt aan de instemming. Alles afwegende vinden wij een termijn van zes maanden voorafgaand aan het voorbereidingsbesluit voldoende om alle serieuze initiatiefnemers de mogelijkheid te bieden gedurende, eveneens een half jaar, een plan in te dienen dat vergund kan worden.

4.3 Het verbouwen van een beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning kan bijdragen aan het behoud ervan.

De bedoeling van het voorbereidingsbesluit is niet om de toevoeging van alle nieuwe woningen uit te sluiten. Als er bijvoorbeeld sprake is van een woning met een bestaande, vaak beeldbepalende, schuur kan het gewenst zijn om voor het behoud van de schuur een woning toe te staan. Dit kan ook gelden voor een woning die erg groot is, bijvoorbeeld een voormalig landgoed. Op dit moment is er geen afwegingskader hiervoor, dus maatwerk is geboden. Met deze bepaling in het voorbereidingsbesluit, zijn wij van mening dat een dergelijk traject met zo min mogelijk belasting van de betrokken initiatiefnemers als het ambtelijk apparaat kan plaatsvinden.

Duurzaamheid

Voor dit beslispoint niet aan de orde.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Het voorbereidingsbesluit vormt geen basis voor planschade.

(Mogelijke) planschade ontstaat, in dit geval, door het onherroepelijk worden van een nieuw bestemmingsplan dat woningen die nu zonder meer gebouwd kunnen worden, uitsluit. Dit is dan ook pas aan de orde bij het Bestemmingsplan +. Wel kunnen we meegeven, gelet op de ouderdom van de komplannen, dat 'wegbestemmen' zeker niet altijd tot planschade zal leiden. Hierbij worden ook aspecten als voorzienbaarheid en (passieve) risicoaanvaarding betrokken. Ook wordt het planschadestelsel in de Omgevingswet herzien en kan in gevallen van onevenredige hardheid, waarbij sprake is van een aanvaardbare woning, de bouwmogelijkheid opnieuw worden opgenomen.

1.2 Met het voorbereidingsbesluit worden de mogelijkheden voor woningbouw/-splitsing op locaties die daarvoor niet bedoeld zijn, beperkt.

Dit kan consequenties hebben voor mensen die bijvoorbeeld panden of kavels hebben aangekocht met het als doel deze te splitsen en hierover bij de gemeente informatie inwinnen (Koestraat 12 in Westkapelle bijvoorbeeld). Wij menen dat de uitzonderingen die in het voorbereidingsbesluit zijn opgenomen, recht doen aan de belangen van die partijen.

Geld

Investering

Voor dit beslispoint niet aan de orde.

Structureel

Voor dit besispunt niet aan de orde.

Incidenteel

De kosten van het voorbereidingsbesluit dekt u uit het budget 'Ontwikkelbudget ruimtelijke plannen'.

Uitvoering

1. Het voorbereidingsbesluit treedt op 18 februari 2021 in werking.
2. Het voorbereidingsbesluit geldt voor 1 jaar en eindigt op 17 februari 2022.
3. Wij maken uw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend.
4. Wij bereiden het Bestemmingsplan+ voor waarin wij, op basis van uw voorbereidingsbesluit, een duidelijke juridisch-planologische regeling opnemen voor het toevoegen van nieuwe woningen.

Communicatie

1. Wij maken uw voorbereidingsbesluit bekend op:
 - a. www.ruimtelijkeplannen.nl;
 - b. www.veere.nl;
 - c. Gemeenteblad;
 - d. Staatscourant.

Bijlagen (met Corsa nummer)

1. Plangebied; 20b.09906

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier,

J.A. Fröling-Kok

de voorzitter,

drs. R.J. van der Zwaag