

Inspraakreacties Voorontwerp facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting”

Inleiding

Op 24 februari 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het voorontwerp facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting” voor inspraak ter inzage gelegd. De reactietermijn sloot op 6 april 2017. Er zijn 8 reacties binnengekomen. Deze worden in deze notitie van commentaar voorzien.

Vrijwel alle binnengekomen reacties gaan niet over het in het facetbestemmingsplan opgenomen verbod tot splitsen en omzetten, maar over het achterliggende beleid. Dit beleid staat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie. Niettemin worden de binnengekomen reacties integraal van commentaar voorzien.

1. Inhoud reactie

Verzocht wordt ook voor het Jekerkwartier een maximumnorm (van 20% of lager) voor kamergewijze verhuur te hanteren.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Het huidige beleid op basis waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, is recent na een intensief proces met stakeholders en de gemeenteraad tot stand gekomen. Om diverse redenen is er voor gekozen om voor het stadscentrum geen maximumnorm voor kamergewijze verhuur te hanteren. Eind 2018 zullen de effecten van het totale beleid voor splitsen en omzetten -onder meer aan de hand van de verleende afwijkingen- worden geëvalueerd. Daarbij zullen ook de hoogte en de reikwijdte van de maximumnormen voor kamergewijze verhuur per straat worden onderzocht.

2. Inhoud reactie

Verzocht wordt ook voor het Jekerkwartier een maximumnorm (van 20% of lager) voor kamergewijze verhuur te hanteren.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Het huidige beleid op basis waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, is recent na een intensief proces met stakeholders en de gemeenteraad tot stand gekomen. Om diverse redenen is er voor gekozen om voor het stadscentrum geen maximumnorm voor kamergewijze verhuur te hanteren. Eind 2018 zullen de effecten van het totale beleid voor splitsen en omzetten -onder meer aan de hand van de verleende afwijkingen- worden geëvalueerd. Daarbij zullen ook de hoogte en de reikwijdte van de maximumnormen voor kamergewijze verhuur per straat worden onderzocht.

3. Inhoud reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen alle regels in het voorontwerp die verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur in het gebied van de binnenstad mogelijk maken. De volgende vragen worden gesteld:

1. Is het college met ons van mening dat de stadsfunctie "vaste bewoning" (i.t.t. passantenbewoning) in de binnenstad in té grote mate wordt aangetast door deze ontwikkelingen?
2. Is het college met ons van mening dat het voorontwerp veel meer aandacht moet geven aan de bescherming van vaste bewoning in de binnenstad die naast andere ontwikkelingen door woningsplitsing en woningomzetting niet nóg meer mag worden aangetast?
3. Is het college met ons van mening dat gezien de al aanwezige hoge percentages van kamergewijze verhuur in de binnenstad in de uitvoeringsregels voor alle straten in de binnenstad het maximumpercentage voor uitbreiding op 0 gesteld moet worden?
4. Is het college met ons van mening dat alle regels in het voorontwerp, die een verdere toename van kamergewijze verhuur in de binnenstad mogelijk maken, moeten worden vervangen door regels die uitbreiding van kamergewijze verhuur in de binnenstad uitsluiten?
5. Mogen wij ervan uitgaan dat u de stadsfunctie "vast wonen" in de binnenstad substantieel sterker zult beschermen en stimuleren in het nog op te stellen ontwerpbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting?

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Met de onder dit facetbestemmingsplan liggende beleidsregels is een verdere toename van splitsen en omzetten van woningen beperkt mogelijk en aan stringente regels gebonden. Ook in de binnenstad. In beginsel mogen woningen niet worden gesplitst of omgezet. Alleen onder strikte voorwaarden kan een ontheffing worden verleend voor grotere woningen. Kleinere woningen mogen dus niet worden gesplitst. Een verdere toename van kamergewijze verhuur door omzetting van bestaande woningen is daarnaast sterk beperkt door het door de gemeenteraad in september 2016 vastgestelde programma studentenhuisvesting. In dit programma is tevens vastgelegd dat het merendeel van de verwachte toename van de studentenaantallen wordt opgevangen met de realisatie van enkele grootschalige complexen buiten de woonbuurten (Carré, Studenthotel, voormalig Bonnefantencollege).

De doelstelling van dit facetbestemmingsplan is geenszins om het totale woonbeleid voor de binnenstad planologisch te regelen. Het gaat alleen om het fenomeen van het splitsen en omzetten van bestaande woningen aan banden te leggen.

Andere vormen van -tijdelijk- wonen zijn al of worden in de nabije toekomst zo nodig gereguleerd. Zo heeft Maastricht sinds 2013 een facetbestemmingsplan short stay. Hiermee is kortdurende verhuur (minimaal 1 maand, maximaal 1 jaar) mogelijk onder de woonfunctie. Tijdelijke verhuur korter dan één maand is voor panden met een woonfunctie verboden.

Via het hotelbeleid is vestiging van nieuwe hotels en uitbreiding van bestaande hotels ook aan strikte regels gebonden.

In het algemeen geldt dat wordt gestreefd naar behoud van de woonfunctie in de binnenstad. Dit is al jaren bestendig beleid. Maar tegelijkertijd kan en wil het gemeentebestuur de ogen niet sluiten voor de ontwikkelingen op de (woning-)markt. Teneinde aan de ene kant een bijdrage te leveren aan het behoud van kleinere (lees: betaalbare) woningen en aan de andere kant ruimte te laten voor vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad, heeft zij ervoor gekozen alleen een stadsbreed geldend verbod tot woningsplitsing en woningomzetting (zonder binnenplanse mogelijkheid tot afwijking) in te voeren voor kleinere woningen.

Naast planologische maatregelen zet de gemeente ook op andere vlakken in op integratie van bevolkingsgroepen en preventie van overlast. Hiertoe is in het kader van het Uitvoeringsprogramma Student en Stad een pakket aan maatregelen ontwikkeld. Het kort geleden vanuit de particuliere verhuursector gelanceerde Keurmerk kamerverhuur is daarvan een goed voorbeeld, dat inmiddels ook landelijk aandacht heeft gekregen.

In antwoord op de gestelde vragen:

1. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn aanleiding geweest het beleid voor splitsen en omzetten van woningen aan te passen. Met de huidige beleidsregels is een verdere toename van splitsen en omzetten maar beperkt mogelijk en aan stringente regels gebonden. Ook in de binnenstad. Dit beleid levert hiermee een maximale bijdrage aan het evenwicht tussen verschillende (woon-)functies in de binnenstad.
2. Nee. Dit facetbestemmingsplan is daarvoor niet het geëigende instrument. Zie de bovenstaande algemene opmerkingen over de specifieke functie van het facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en woningomzetting".
3. Nee.
4. Nee.
5. Niet via dit facetbestemmingsplan en het daaronder liggende beleid voor splitsen en omzetten. Hiermee wordt vanuit dit beleid een substantiële en afdoende bijdrage geleverd aan het behoud van voldoende woningen voor "vaste bewoning". Via een samenstel van maatregelen bewaakt het gemeentebestuur het evenwicht tussen de verschillende (woon-)functies in de binnenstad. En in fysieke zin stimuleert de gemeente het "vast wonen" in de binnenstad door de ontwikkeling van woningbouw op diverse plekken (bijvoorbeeld het Belvédère-gebied (Lindenkruis, Sphinxterrein), Klevarie, Looiershof).

1. Inhoud reactie

Verzocht wordt de regels voor het gebied binnen de singels (de binnenstad en de kwartieren) gelijk te trekken met de regels buiten de singels voor andere buurten. Zonder deze gelijkstelling vreest men dat de druk op de binnenstad en de kwartieren nog verder zal toenemen. Het onderscheid wordt als onterecht en discriminatoir ervaren en wordt in strijd geacht met de Structuurvisie Maastricht 2030, de Structuurvisie Binnenstad en de uitkomsten van de inventarisatie uit 2016.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Met de onder dit facetbestemmingsplan liggende beleidsregels is een verdere toename van splitsen en omzetten beperkt mogelijk en aan stringente regels gebonden. Ook in de binnenstad. In beginsel mogen woningen niet worden gesplitst of omgezet. Alleen onder strikte voorwaarden kan een ontheffing worden verleend voor grotere woningen. Kleinere woningen mogen dus niet worden gesplitst. Een verdere toename van kamergewijze verhuur door omzetting van bestaande woningen is daarnaast sterk beperkt door het door de gemeenteraad in september 2016 vastgestelde programma studentenhuisvesting. In dit programma is tevens vastgelegd dat het merendeel van de verwachte toename van de studentenaantallen wordt opgevangen met de realisatie van enkele grootschalige complexen buiten de woonbuurten (Carré, Studenthotel, voormalig Bonnefantencollege).

In het stedelijk ruimtelijk beleid (woonmilieukaart Structuurvisie 2030) worden drie woonmilieus onderscheiden (centrumstedelijk, stedelijk en stadsrand). Deze milieus hebben elk een eigen profiel qua functiemenging, opbouw van de bevolking en opbouw van de woningvoorraad. Deze driedeling is uitgangspunt geweest voor het beleid voor splitsen en omzetten en is doorgetrokken naar de mate waarin kamergewijze verhuur als passend in een bepaald woonmilieu wordt ervaren. Er is dus doelbewust, conform de Structuurvisie 2030, onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieus. Van strijdigheid met deze is dan ook geen sprake. De uitkomsten van de inventarisatie uit 2016 zijn bewust niet leidend geweest bij het bepalen van de maximumpercentages.

Van strijdigheid met de Binnenstadsvisie is evenmin sprake. In deze visie wordt een middenweg gekozen tussen enerzijds geen studentenwoningen meer toe te laten en anderzijds dit geheel vrij te laten. Gezien het voorgaande moge duidelijk zijn dat er geen sprake van het geheel vrijlaten van studentenhuisvesting, zoals in de inspraakreactie wordt gesteld. Met het huidige beleid dat een scherpe kwantitatieve en kwalitatieve sturing inhoudt, wordt een evenwicht gevonden tussen enerzijds sturen en anderzijds loslaten.

Een maximumnorm -hoe hoog of laag deze ook is- moet niet los worden gezien van de andere beleidsinstrumenten. Het verbod op splitsen en omzetten van kleine woningen, het op stedelijk niveau beperken van een verdere toename van kamergewijze verhuur, de gemaakte beleidskeuze om een groot deel van de verdere groei van studentenhuisvesting te realiseren in grootschalige

complexen buiten de woonbuurten, de kwalitatieve eisen voor het bergen van afval en het stallen van fietsen. Dit zijn allemaal maatregelen die een beheerste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van kamergewijze verhuur garanderen. De vrees voor een groei van de discrepantie tussen binnenstad en overige gebieden deelt het college dan ook niet. De voor eind 2018 aangekondigde evaluatie zal uitwijzen welke ontwikkelingen zich feitelijk zullen gaan voordoen. Aan de hand van die evaluatie zal worden bezien of een andere normering en/of gebiedsindeling wenselijk is.

5. Inhoud reactie

Onduidelijk is waarom er geen quotum wordt gesteld voor de binnenstad. Gevreesd wordt dat de discrepantie tussen gebieden met en zonder quotum nog groter zal worden. Grondgebonden woningen worden in tegenstelling tot de regels nog steeds gesplitst.

Tafelstraat 16-18 wordt genoemd als pand waar de gemeente ten onrechte toestemming voor woningsplitsing heeft gegeven.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Er is wel degelijk een quotum voor de binnenstad. Het stedelijk quotum 40-40-40 van de woonprogrammering geldt stadsbreed, dus ook voor de binnenstad. Dit aantal is zeer klein in vergelijking tot de omvang van de stedelijke woningvoorraad en de huidige dynamiek in de woningmarkt. Vertaald in aantal woningen: per jaar kunnen er stadsbreed ca. 20 woningen worden gesplitst en ca. 8 woningen worden omgezet naar kamerverhuur (totaal 28 woningen, ofwel 0,04% van de totale woningvoorraad per jaar).

Naast dit quotum is er voor kamergewijze verhuur een maximumnorm per straat vastgelegd. Voor de binnenstad is dit 100%. De motivatie voor het niet opnemen van een lagere maximering voor de binnenstad is opgenomen in het collegebesluit van juli 2016. Er worden in het stedelijk ruimtelijk beleid en het woonbeleid (woonmilieukaart Structuurvisie 2030) drie woonmilieus onderscheiden (centrumstedelijk, stedelijk en stadsrand) met elk een eigen profiel qua functiemenging, opbouw bevolking en opbouw woningvoorraad. Er is doelbewust onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieus.

De binnenstad en de kwartieren worden tot het centrumstedelijke woonmilieu gerekend. Gezien het multifunctionele karakter van de binnenstad en de belangstelling van diverse bewonersgroepen voor het wonen in dergelijke woonmilieus en de gevolgen hiervan voor de gewenste opbouw van de woningvoorraad wordt hier geen maximum gesteld aan het aandeel kamerverhuur in een straat. In de andere woonmilieus ligt de nadruk meer of uitsluitend op de woonfunctie en is het profiel van woningzoekenden minder gedifferentieerd.

De maximumnorm per straat moet niet los worden gezien van de andere beleidsinstrumenten. Het verbod op splitsen en omzetten van kleine woningen, het op stedelijk niveau beperken van een verdere toename van kamergewijze verhuur, de gemaakte beleidskeuze om een groot deel van verdere groei van studentenhuisvesting te realiseren in grootschalige complexen buiten de woonbuurten, de kwalitatieve eisen voor bijvoorbeeld afval en fietsen. Dit zijn allemaal maatregelen die een beheerste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van kamergewijze verhuur garanderen. De vrees voor een groei van de discrepantie tussen binnenstad en overige gebieden deelt het college dan ook niet. De voor eind 2018 aangekondigde evaluatie zal uitwijzen welke ontwikkelingen zich feitelijk zullen gaan voordoen. Aan de hand van die evaluatie zal worden bezien of een andere normering en/of gebiedsindeling wenselijk is.

Van een totaalverbod van splitsen of omzetten van grondgebonden woningen is vóór het nieuwe beleid van 2016 en vóór onderhavig facetbestemmingsplan geen sprake geweest. Tot die tijd gold het "ja, mits, c.q. het nee,tenzij"-regime. Onder voorwaarden was splitsen of omzetten van woningen wel mogelijk.

Met het beleid van 2016 is er een totaalverbod op het splitsen van kleinere woningen (< 110 m²) gekomen. Dat er sinds die tijd kleinere woningen zouden zijn gesplitst of omgezet, is het college niet bekend. Er zijn in ieder geval -m.u.v. legalisaties- geen vergunningen voor verleend.

Wat betreft de vergunningaanvraag voor de Tafelstraat 16-18: deze aanvraag is ingetrokken. Er is dus geen vergunning verleend voor het splitsen of omzetten van dit pand.

Het college streeft naar behoud van grondgebonden woningen in de binnenstad. Maar tegelijkertijd kan en wil het college de ogen niet sluiten voor de ontwikkelingen op de (woning-)markt. Teneinde aan de ene kant een bijdrage te leveren aan het behoud van kleinere (lees betaalbare) woningen in de binnenstad en aan de andere kant ruimte te laten voor vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad in de binnenstad, heeft zij ervoor gekozen alleen een totaalverbod in te voeren voor kleinere woningen.

6. Inhoud reactie

Onduidelijk is waarom er geen quotum wordt gesteld voor de binnenstad. Gevreesd wordt dat de discrepantie tussen gebieden met en zonder quotum nog groter zal worden. Men vraagt zich af waarom de gemeente hier nu toe besluit terwijl er een onderzoek loopt naar het aantal kamerverhuurpanden en zou over de uitkomsten graag voor besluitvorming overleg hierover voeren. Verzocht wordt om een maximum van 20% en het verbod op het splitsen van grondgebonden woningen en de bijzondere aandacht voor monumenten te handhaven.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Voor kamergewijze verhuur is een maximumnorm per straat vastgelegd. Voor de binnenstad is dit 100%. De motivatie voor het niet opnemen van een lagere maximering voor de binnenstad is opgenomen in het collegebesluit van juli 2016. Ter voorbereiding van dit besluit zijn diverse partijen gehoord, waaronder de buurtorganisaties. Het college heeft mede op basis van deze inbreng een afweging gemaakt. Er worden in het stedelijk ruimtelijk en woonbeleid (woonmilieukaart Structuurvisie 2030) drie woonmilieus onderscheiden (centrumstedelijk, stedelijk en stadsrand) met elk een eigen profiel qua functiemenging, opbouw bevolking en opbouw woningvoorraad. Er is doelbewust onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieus.

De binnenstad en de kwartieren worden tot het centrumstedelijke woonmilieu gerekend. Gezien het multifunctionele karakter van de binnenstad en de belangstelling van diverse bewonersgroepen voor het wonen in dergelijke woonmilieus en de gevolgen hiervan voor de gewenste opbouw van de woningvoorraad wordt hier geen maximum gesteld aan het aandeel kamerverhuur in een straat. In de andere woonmilieus ligt de nadruk meer of uitsluitend op de woonfunctie en is het profiel van woningzoekenden minder gedifferentieerd.

De maximumnorm per straat moet overigens niet los worden gezien van de andere beleidsinstrumenten. Het verbod op splitsen en omzetten van kleine woningen, het op stedelijk niveau beperken van een verdere toename van kamergewijze verhuur, het mogelijk maken een deel van de woningvraag te realiseren in grootschalige complexen buiten de woonbuurten, de kwalitatieve eisen voor bijvoorbeeld afval en fietsen. Dit zijn allemaal maatregelen die een beheerste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van kamergewijze verhuur garanderen. De vrees voor een groei van de discrepantie tussen binnenstad en overige gebieden delen wij dan ook niet. De voor eind 2018 aangekondigde evaluatie zal uitwijzen welke ontwikkelingen zich feitelijk zullen gaan voordoen. Aan de hand van die evaluatie zal worden bezien of een andere normering of gebiedsindeling wenselijk is.

De volgorde van stappen is anders dan wordt geschetst. De volledige nulmeting is in maart 2017 afgerond, waarna de besluitvorming van het collegebesluit van 18 april 2017 is opgestart. Er was en is geen aanleiding om hier specifiek met de bewoners van het Jekerkwartier over in gesprek te gaan, aangezien de nulmeting geen gevolgen heeft voor het beleid voor de binnenstad en de kwartieren.

7. Inhoud reactie

Gevraagd wordt de politieke en bestuurlijke prioriteit te leggen bij de permanente inwoners van de stad. De stapeling van diverse ontwikkelingen doet een te grote aanslag op de leefbaarheid van de binnenstad. En omwonenden worden te weinig betrokken bij de ontwikkelingen.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Bovendien strekt deze inspraakreactie veel verder dan alleen het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen. In het kader van dit facetbestemmingsplan wordt volstaan met de

constatering dat er vanuit het woonbeleid, i.c. het beleid voor het splitsen en omzetten van bestaande woningen, het maximale is gedaan om een evenwicht te vinden tussen behoud van voldoende leefbaarheid enerzijds en de noodzaak van vernieuwing/aanpassing van de woningvoorraad anderzijds. De verdere groei van de studentenaantallen wordt grotendeels opgevangen in grootschalige complexen buiten de woonbuurten/woonstraten en het splitsen of omzetten van woningen is aan stringente kwantitatieve en kwalitatieve normen gebonden. Dus ja, de gemeente faciliteert deze groei, maar beschermt daarbij de woonbuurten.

Bewoners in Maastricht is ruim de gelegenheid geboden zich uit te spreken over deze ontwikkelingen, onder andere ten tijde van de voorbereiding van de Structuurvisie 2030. Het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen is tot stand gekomen na een uitgebreide consultatie van betrokken partners in de stad (onder meer buurtorganisaties, verhuurders, pandeigenaren, universiteit en studenten). Bewoners hebben de mogelijkheid gekregen om ten overstaan van de gemeenteraad hun mening te uiten in meerdere Stadsrondes. De uitkomsten daarvan heeft het college betrokken bij haar besluitvorming.

8. Inhoud reactie

Aandacht wordt gevraagd voor de in de ogen van de Buurtraad te lange termijn van voorzienbaarheid. Gevraagd wordt deze in te korten tot een half jaar. Gesteld wordt dat de gehanteerde termijn van één jaar ongeloofwaardig overkomt en de vraag wordt gesteld wanneer er einde komt aan het legaliseren van gesplitste of omgezette panden.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Het college heeft, mede op basis van extern juridisch advies, besloten een termijn van één jaar te hanteren om er zeker van te zijn dat er voldoende voorzienbaarheid wordt gecreëerd. Voorzienbaarheid dient gecreëerd te worden door het daartoe bevoegde bestuursorgaan. De hier bedoelde voorzienbaarheid -verbandhoudende met het verbod dat in werking treedt bij vaststelling van het bestemmingsplan- kan niet gecreëerd worden door het beleid van juli 2016 van het college van burgemeester en wethouders. Het vaststellen van een bestemmingsplan met een daarin opgenomen verbod is immers een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Met betrekking tot het legaliseringstraject wordt het volgende opgemerkt. Bestaande situaties zijn de situaties waarbij de woningsplitsing of woningomzetting op de peildatum 21 mei 2013 aantoonbaar als zodanig in gebruik was. Alle andere situaties zijn nieuwe situaties. De nieuwe situaties worden voor wat betreft het in aanmerking komen voor woningsplitsing of woningomzetting volledig getoetst aan het gewijzigde beleid splitsen en omzetten d.d. 12 juli 2016 en de daarop gemaakte aanvullingen (collegebesluiten van 14 maart en 18 april 2017).

Gedurende de overgangperiode (de periode tot de ter inzage legging door de Raad van het vastgestelde facetbestemmingsplan, voorzien voor mei/juni 2018) geldt voor de bestaande situaties

(aantoonbaar op 21 mei 2013) het gewijzigde beleid splitsen en omzetten d.d. 12 juli 2016 evenwel met uitzondering van de eisen “minimum grootte van 110m² van de te splitsen of om te zetten woning” en “afwentelingovereenkomst inzake financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade”. Vanaf de ter inzage legging door de Raad van het vastgestelde facetbestemmingsplan geldt ook voor de bestaande situaties het volledig gewijzigde beleid splitsen en omzetten d.d. 12 juli 2016.

Kortom, het legaliseringstraject van zogenaamde bestaande situaties blijft te allen tijde doorlopen. Tot het moment van de ter inzage legging door de Raad gelden evenwel niet alle eisen uit het beleid van 12 juli 2016, na de ter inzage legging door de Raad gelden wel alle eisen uit het beleid.

De termijn voor het creëren van voorzienbaarheid van één jaar is gebaseerd op ingewonnen juridisch advies. Ter zake termijnen korter dan één jaar is de jurisprudentie niet eenduidig. Teneinde op dit punt geen risico te lopen, is er voor gekozen het juridisch advies ter zake te volgen en een termijn van één jaar te hanteren.