



Samenvatting

Het college van B&W heeft besloten in te stemmen met het voorontwerp facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en woningomzetting" en dit vrij te geven voor terinzagelegging. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch sluitstuk van het beleid van college van B&W teneinde de mogelijkheden tot het realiseren van kamergewijze verhuur te reguleren waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwaliteit en kwantiteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Op dit moment zijn de mogelijkheden voor woningsplitsing en woningomzetting niet in alle vigerende bestemmingsplannen op gelijke wijze vastgelegd, waardoor niet in alle voorkomende gevallen getoetst kan worden aan de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27 september 2016, het beleid "splitsen en omzetten van woningen" en de gelijktijdig vastgestelde uitvoeringsregels d.d. 12 juli 2016. Met dit facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en woningomzetting" wordt door het opnemen van een stadsbreed splitsings- en omzettingsverbod ervoor gezorgd dat in alle voorkomende gevallen aan voornoemde beleidsdocumenten moet worden getoetst.

Beslispunten

1. Instemmen met het voorontwerp facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting en vrijgeven voor terinzagelegging;
2. De portefeuillehouder machtigen voor eventuele ondergeschikte wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Besluit Burgemeester en Wethouders 20 december 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Het College van B&W heeft op 12 juli 2016 gewijzigd beleid voor woningsplitsing en woningomzetting (kamergewijze verhuur) en de daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Dit facetbestemmingsplan draagt bij aan het verder reguleren van de mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuisvesting in de stad waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Verder is het plan gebaseerd op de onlangs vastgestelde Woonprogrammering Maastricht d.d. 27 september 2016 en de daarin opgenomen restricties op het gebied van woningtoename en studentenhuisvesting. In de Raadsronde van 18 oktober 2016 heeft de Raad het College van B&W expliciet de opdracht gegeven om te starten met de procedure om te komen tot het facetbestemmingsplan.

2. Context

Dit facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting is de logische vervolgstap op het gewijzigde collegebeleid "splitsen en omzetten van woningen" d.d. 12 juli 2016 en de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27 september 2016. Het facetbestemmingsplan legt stadsbreed een uniform verbod op voor woningsplitsing en woningomzetting voor alle voorkomende woon-, gemengde en centrumbestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is. Op dit moment zijn de mogelijkheden voor woningsplitsing en woningomzetting niet in alle vigerende bestemmingsplannen op gelijke wijze vastgelegd, waardoor niet in alle voorkomende gevallen getoetst kan worden aan de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27 september 2016, het beleid "splitsen en omzetten van woningen" en de gelijktijdig vastgestelde uitvoeringsregels d.d. 12 juli 2016. Met dit facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en woningomzetting" wordt door het opnemen van een stadsbreed splitsings- en omzettingsverbod ervoor gezorgd dat in alle voorkomende gevallen aan voornoemde beleidsdocumenten moet worden getoetst.

3. Gewenste situatie

Om er voor te kunnen zorgen dat Maastricht haar aantrekkelijkheid als woonstad behoudt, voor alle verschillende bewonersgroepen met verschillende leefpatronen, dient concentratie van kamergewijze verhuur te worden tegengegaan en dienen kleinere woningen behouden te blijven. Dit facetbestemmingsplan legt een verbod op voor woningsplitsing en woningomzetting voor alle voorkomende woon-, gemengde en centrumbestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is. Vanaf de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan geldt aldus stadsbreed een woningsplitsing en woningomzettingsverbod waarvan door middel van een buitenplanse ruimtelijke procedure -aan de hand van de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27 september 2016 en de uitvoeringsregels "splitsen en omzetten" zoals vastgesteld bij besluit van 12 juli 2016- kan worden afgeweken.



Eveneens vanaf de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan komt de aangescherpte overgangsregeling voor bestaande situatie (situatie die op de peildatum van 21 mei 2013 voor kamerverhuur in gebruik waren) te vervallen. Ook de bestaande situaties zullen vanaf de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan moeten voldoen aan de minimum woningoppervlakte van 110 m² van de te splitsen of om te zetten woning en het sluiten van een afwentelingovereenkomst (planschadeverhaalovereenkomst).

In het voorliggende bestemmingsplan is er bewust voor gekozen om enkel een verbod op te nemen en niet ook het huidige beleid zoals de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27 september 2016 (scope van 5 jaar) en de uitvoeringsregels d.d. 12 juli 2016 op basis waarvan alsnog medewerking kan worden verleend aan het splitsen of omzetten van woningen. De beleidsregels met betrekking tot dit thema dienen aan de hand van monitoring en/of ervaring op eenvoudige wijze aangepast te kunnen worden. Het opnemen van beleid in het bestemmingsplan, terwijl het beleid een beperktere scope kent dan het bestemmingsplan zelf (in de regel 10 jaar) is niet wenselijk en maakt adequaat handelen naar aanleiding monitoring of gewijzigde inzichten onnodig moeilijk, tijdrovend en duur. Zulks rechtvaardigt de gemaakte keuze voor het enkel opnemen van een stadsbreed woningsplitsings- en woningomzettingsverbod in het facetbestemmingsplan.

Het opgenomen verbod op woningsplitsing en woningomzetting zou bestaande rechten uit vigerende bestemmingsplanregelingen kunnen inperken. Het betreft dan specifiek de rechten van pandeigenaren ten aanzien van de bestaande mogelijkheden tot woningsplitsing en/of woningomzetting. Om voorzienbaarheid te creëren wordt het voorliggende facetbestemmingsplan eerst als voorontwerp gepubliceerd en wordt een inspraakprocedure gestart. Vervolgens zal het ontwerp van dit facetbestemmingsplan minimaal één jaar na publicatie van het voorontwerp ter inzage worden gelegd ten behoeve van de formele bestemmingsplanprocedure. Door deze (ruime) planning wordt niet alleen voldoende tijd geboden aan pandeigenaren om kennis te nemen van de nieuwe regels en hierover een inspraakreactie in te dienen, maar wordt tevens voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke toekomstige verzoeken om tegemoetkoming in de schade (zoals bepaald in afdeling 6.1 Wro). Pandeigenaren hebben nu tot het moment van terinzagelegging van het ontwerp facetbestemmingsplan alsnog de mogelijkheid hun eventuele rechten op woningsplitsing en/of –omzetting uit de vigerende bestemmingsplanregelingen te verzilveren conform de voorwaarden uit het beleid.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting kan een bijdrage leveren aan een meer effectief gebruik van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het beroep op schaarse bouwstoffen verminderd.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Door de (ruime) planning wordt voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke toekomstige verzoeken om tegemoetkoming in de schade (zoals bepaald in afdeling 6.1 Wro), daarmee wordt het risico op eventuele planschade geminimaliseerd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Instemmen met het voorontwerp facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting en vrijgeven voor terinzagelegging;
2. De portefeuillehouder machtigen voor eventuele ondergeschikte wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het voorontwerp facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting wordt in een raadsronde ter kennisname aan de Raad gebracht. Daarna wordt het voorontwerp facetbestemmingsplan -voor inspraak door een ieder- gedurende 6 weken ter inzage gelegd.