



Raadsvergadering	
Volgnummer	66-2018
Onderwerp	Vaststelling facetbestemmingsplan en facetbeheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting'
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2019-12182
Collegevergadering	23 april 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EHJ Verheijden Telefoonnummer: 043-3504559 ed.verheijden@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Vast te stellen facetbestemmingsplan 'Woningsplitsingen woningomzetting' bijlage 3 Ingekomen zienswijzen ontwerpfacetbestemmingsplan bijlage 4 Zienswijzenrapport facetbestemmingsplan bijlage 5 Vast te stellen facetbeheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting'

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het facetbestemmingsplan en – beheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting' ter vaststelling voor aan de raad. Op dit moment zijn de mogelijkheden voor woningsplitsing en woningomzetting niet in alle bestemmingsplan en beheersverordeningen op gelijke wijze vastgelegd. Met de facetplannen wordt ervoor gezorgd dat in alle gevallen aan dezelfde regels moeten worden getoetst. De facetplannen zijn het juridisch-planologisch sluitstuk van het gemeentelijk beleid met betrekking tot woningsplitsing en woningomzetting. Tegen het ontwerp facetbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is in de plantoelichting en de planregels duidelijker omschreven hoe



wordt omgegaan met de reeds vergunde en gelegaliseerde woningsplitsingen en woningomzettingen. Na afloop van de terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan komt een einde aan de overgangsregeling voor bestaande situaties. Bij de legalisatie van bestaande situaties zal dan, net als bij aanvragen voor nieuwe situaties, worden getoetst aan alle eisen uit de uitvoeringsregels.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting';
2. Het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' (NL.IMRO.0935.bpwonsplitwonomzet-vg01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Te bepalen dat voor dit facetbestemmingsplan het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpwonsplitwonomzet-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
4. Te bepalen dat het raadsvoorstel en het zienswijzenrapport integraal deel uitmaakt van het besluit;
5. De facetbeheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting' (NL.IMRO.0935.bvwonsplitwonomzet-vg01) vast te stellen;
6. Te bepalen dat voor deze facetbeheersverordening het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bvwonsplitwonomzet-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
7. Te bepalen dat de facetbeheersverordening de dag na publicatie in werking treedt.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De facetplannen “Woningsplitsing en woningomzetting” zijn het juridisch-planologisch sluitstuk van het gemeentelijk beleid met betrekking tot het splitsen en omzetten van woningen. Op dit moment zijn de mogelijkheden voor woningsplitsing en woningomzetting niet in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen op gelijke wijze vastgelegd. Hierdoor kan niet in alle voorkomende gevallen getoetst worden aan de Woonprogrammering Maastricht, het gemeentelijk beleid splitsen en omzetten van woningen en de uitvoeringsregels ‘Woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen’ (hierna: de uitvoeringsregels). In oktober 2016 heeft de raad expliciet de opdracht gegeven om te starten met de procedure om te komen tot een facetbestemmingsplan.

Door een ruime planning heeft de gemeente aan pandeigenaren voldoende tijd willen bieden om kennis te nemen van de nieuwe regels en eventueel actie te ondernemen. Zo heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 februari tot en met 6 april 2017 ter inzage gelegen. Vervolgens heeft ontwerpbestemmingsplan, ruim één jaar na het voorontwerp, met ingang van 13 april 2018 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

De voorliggende facetplannen leggen voor alle voorkomende woon-, gemengde en centrumbestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is, een uniform verbod op voor woningsplitsing en woningomzetting. Na de inwerkingtreding van de facetplannen worden alle nieuwe initiatieven getoetst aan het gemeentelijk beleid. Als de initiatieven op basis hiervan worden geaccordeerd, vindt de planologische verankering daarvan plaats door middel van een buitenplanse ruimtelijke procedure. Er is bewust voor gekozen om enkel een verbod op te nemen en niet ook het huidige beleid zoals de Woonprogrammering Maastricht en de uitvoeringsregels. De beleidsregels met betrekking tot dit thema dienen namelijk 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.



Hospes/hospitaregeling

In de facetplannen is ook een aangescherpte regeling opgenomen voor het verhuren van wooneenheden in woningen waar de eigenaar de hoofdverblijf heeft, de zogenaamde hospes/hospitaregeling. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting. Kenmerkend voor deze regeling is dat de wooneenheid géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken) heeft. In een dergelijke situatie is de gemeente van mening dat geen sprake is van aantasting van de reguliere woonfunctie. De eis dat de eigenaar in het betreffende pand moet wonen en de reguliere woonfunctie intact blijft, maakt dat het niet wordt beschouwd als puur kamergewijze verhuur waarop het beleid voor splitsen en omzetten van woningen van toepassing is. Er zijn twee redenen om deze regeling aan te scherpen:

1. oneigenlijk gebruik (bypass beleid splitsen en omzetten);
2. onduidelijkheid: regeling is in afzonderlijke bestemmingsplannen verschillend uitgewerkt.

Een eenvoudige manier om oneigenlijk gebruik verder terug te dringen is het verzwaren van de eisen door 100% eigenaarschap te eisen. Hiermee wordt de drempel verhoogd voor de constructie waarbij ouders een woning kopen voor hun studerende kinderen en hun kinderen voor 50% eigenaar van de woning maken, terwijl het oorspronkelijke doel van de regeling hiermee volledig in stand blijft.

Facetbeheersverordening

De gemeente Maastricht heeft voor haar grondgebied hoofdzakelijk bestemmingsplannen vastgesteld maar beschikt ook over vijf beheersverordeningen. De beheersverordening is een ruimtelijk plan met een andere wettelijke grondslag en doorloopt daarom een andere (kortere) procedure: geen ontwerpplan ter inzage maar rechtstreekse vaststelling door de gemeenteraad. Om een uniforme, gemeentebrede regeling te creëren worden zowel het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' en de facetbeheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting' gelijktijdig ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De facetplannen zijn inhoudelijk identiek.

Zienswijzen ontwerpfacetbestemmingsplan

Het ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' heeft met ingang van 13 april 2018 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar



keuze schriftelijk of mondeling, een zienswijze naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van deze zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3. De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk, worden deels gevolgd en geven deels aanleiding tot aanpassing van het facetbestemmingsplan.

Uit de zienswijzen komt naar voren dat onduidelijkheid bestaat over hoe de gemeente zal omgaan met de reeds vergunde en gelegaliseerde woningsplitsingen en woningomzettingen. In de plantoelichting is een verduidelijking opgenomen over wat met de facetplannen is beoogd:

- Nieuwe gevallen van woningsplitsing en woningomzetting te verbieden;
- Illegaal uitgevoerde woningsplitsingen en woningomzettingen niet te legaliseren en evenmin onder het overgangsrecht te brengen;
- Legaal uitgevoerde woningsplitsingen en woningomzettingen (er was geen vergunning nodig of er was wel een vergunning nodig en die is ook verleend) buiten het verbod van het bestemmingsplan te laten/houden.

Verder zijn twee passages toegevoegd aan zowel artikel 3 (verbod woningsplitsing) als artikel 4 (verbod woningomzetting) van de planregels:

- Woningenplitsingen/omzettingen welke voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit facetplan zijn gerealiseerd in strijd met het op dat moment vigerende bestemmingsplan en/of zonder of in strijd met een daartoe vereiste vergunning worden geacht in strijd met het verbod te zijn gerealiseerd.
- Woningenplitsingen/omzettingen waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit facetplan een daartoe strekkende vergunning is verleend en woningsplitsingen die op grond van het op dat moment vigerende bestemmingsplan rechtstreeks (zonder daartoe strekkende vergunning) waren toegestaan en welke zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, vallen niet onder het verbod.

Voor de complete beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 4.

Ambtshalve wijzigingen

In december 2018 heeft het college een actualisatie van de nulmeting vastgesteld. Aan hoofdstuk 2.3 (beleid woningsplitsing en woningomzetting) van de plantoelichting is daarom een korte alinea toegevoegd met betrekking tot deze actualisatie.

Beëindiging overgangsregeling



Na afloop van de terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan komt er een einde aan de overgangsregeling voor bestaande situaties. Bij de legalisatie van bestaande situaties zal dan, net als bij aanvragen voor nieuwe situaties, worden getoetst aan alle eisen uit de uitvoeringsregels. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gevallen die aantoonbaar bestonden op peildatum 21 mei 2013 overeenkomstig de uitvoeringsregels niet hoeven te voldoen aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, het maximumpercentage aan kamerverhuur en het afstandscriterium. Wel gaat de eis van de minimale woningoppervlakte van 110 m² en de afwentelingsovereenkomst voor planschade gelden.

Met name de minimumgrootte zal de mogelijkheden voor legalisatie van kleinere gesplitste of omgezette woningen beperken. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat huurders per direct op straat worden gezet als gevolg van het niet kunnen legaliseren. Als deze situatie zich voordoet zal de gemeente in overleg treden met de verhuurders en huurders om hiervoor een oplossing te zoeken.

De wijze waarop na de inwerkingtreding van de facetplannen zal worden gecontroleerd op naleving van de regels met betrekking woningsplitsing en woningomzetting maakt geen deel uit van deze nota. Hieromtrent zal het college nog een apart besluit nemen. De handhavingsstrategie kan variëren van het hanteren van een zogeheten piepsysteem, het steekproefsgewijs controleren tot een projectmatige aanpak als vervolg op het project Veilige Kamers (panden met 5 of meer kamers). Om ervoor te zorgen dat het beleid optimaal effect heeft, is een projectmatige aanpak het meest aangewezen. Een dergelijke intensievere aanpak is echter niet mogelijk binnen de reguliere formatie en zal dan dus extra financiële middelen vragen. Er dient in de loop van het jaar nog een bestuurlijke keuze te worden gemaakt omtrent het vervolg van het project Veilige Kamers (borgen resultaten project plus vervolg voor de panden met 3-4 kamers) inclusief de daarvoor noodzakelijke financiële middelen.

2. Gewenste situatie.

Met de facetplannen wordt ervoor gezorgd dat in alle gevallen aan dezelfde regels met betrekking tot woningsplitsing en woningomzetting moet worden getoetst en worden de mogelijkheden tot het realiseren van kamergewijze verhuur gereguleerd.



3. Argumenten.

De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen en beheersverordeningen vast te stellen. Op grond van artikel 1.2.4 lid 1 Bro wordt bij het besluit tot vaststelling aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing

5. Financiën.

Facetbestemmingsplan

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het wettelijk verplicht kostenverhaal is dan ook niet aan de orde.

Facetbeheersverordening

Het wettelijk verplicht kostenverhaal is voor beheersverordeningen niet aan de orde. Dit heeft zijn oorsprong in het feit dat met een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt.

Planschade

Het opgenomen verbod op woningsplitsing en woningsplitsing zou bestaande rechten uit de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen kunnen inperken. Door de ruime voorbereidingsprocedure en de eerdere terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan is voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke planschadeverzoeken. Daarmee is het risico op eventuele planschade geminimaliseerd.

6. Vervolg.

Facetbestemmingsplan

Na de vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt en wordt het facetbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Facetbeheersverordening

De vaststelling van een beheersverordening betreft een besluit dat algemeen verbindende voorschriften inhoudt. Om in werking te treden moet de verordening op grond van artikel 139 Gemeentewet worden bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeentebblad. Tevens wordt de beheersverordening beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

7. Participatie

Grote partners zoals WOM Belvédère, Avenue 2, Projectbureau A2 en woningcorporaties zoals Woonpunt, Maasvallei en Servatius zijn separaat geïnformeerd over het in procedure brengen van zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'. In het stakeholders overleg woningsplitsing (waarin vertegenwoordigd de UM, particuliere verhuurders (Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht en de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht), buurtvertegenwoordigers (Stichting Buurtbalans, Buurtplatform Argus) en de Maastrichtse StudentenRaad) is regelmatig teruggekoppeld over de voortgang van de facetplannen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
R. Kleijnen. J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. *In te vullen door Documentbehandeling.*,
organisatieonderdeel BO Ruimte, no. *In te vullen door Documentbehandeling*

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting';
2. Het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' (NL.IMRO.0935.bpwonsplitwonomzet-vg01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Te bepalen dat voor dit facetbestemmingsplan het digitale bestand o_NL.IMRO.0935 bpwonsplitwonomzet-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
4. Te bepalen dat het raadsvoorstel en het zienswijzenrapport integraal deel uitmaakt van het besluit;
5. De facetbeheersverordening 'Woningsplitsing en woningomzetting' (NL.IMRO.0935.bvwonsplitwonomzet-vg01) vast te stellen;
6. Te bepalen dat voor deze facetbeheersverordening het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bvwonsplitwonomzet-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
7. Te bepalen dat de facetbeheersverordening de dag na publicatie in werking treedt.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,