

Aan de leden van de raad

Onderwerp: beleidsbundel Ruimtelijk Beleid

Geachte leden van de raad,

Recent heeft het college de beleidsbundel "Ruimtelijk Beleid" vastgesteld. Hierin zijn afzonderlijke beleidsregels die betrekking hebben op de ruimte ordening opgenomen. De eerste versie van deze beleidsbundel betreft alleen beleidsregels voor het afwijken van bestemmingsplan en beheersverordening (= het Afwijkingenbeleid) en een beleidsregel voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Gaandeweg zullen ook andere beleidsregels met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden toegevoegd. Dit is tevens één van de stappen die we zetten in de voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

De in deze beleidsbundel opgenomen beleidsregels betreffen voorts een herziening van het Afwijkingenbeleid. Deze herziening is noodzakelijk gebleken gelet op het tijdens concrete procedures aan licht gekomen onduidelijkheden, gewijzigde beleidsinzichten, het nog vast te stellen bestemmingsplan "Woongebieden", wijzigingen in hogere regelgeving en jurisprudentie van de Raad van State. Daarnaast – en dit speelt vooral bij de bijzondere woonvormen (hoofdstuk 9) – zijn vooral de in de afgelopen jaren door contacten tussen de reguliere bewoners van wijken (= de omwonenden van bijzondere woonvormen) en de gemeente, regels aangescherpt of gewijzigd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan hun wensen, terwijl tegelijkertijd tegemoet kan worden gekomen aan de vraag naar bijzondere woonvormen.

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen van het Afwijkingenbeleid zijn de volgende:

Het gewijzigde gebruik van bestaande gebouwen op bedrijfsterreinen (artikel 8.3)

Deze beleidsregel betreft een opname in het Afwijkingenbeleid van het collegebesluit d.d. 17 april 2018, reg. nr. B18.001035. De strekking van artikel 8.3 en het collegebesluit is gelijk gebleven. De regeling is enkel geherformuleerd. De regeling houdt in hoofdzaak in dat functies die niet direct in overeenstemming zijn met een bedrijfsbestemming onder voorwaarden met een omgevingsvergunning mogelijk kunnen worden gemaakt. Belangrijkste voorwaarden zijn dat bestaande bedrijven niet mogen worden gehinderd en dat de veiligheid niet in geding mag komen. Vergunning wordt niet verleend voor woon- en detailhandelfuncties.

Bijlage(n): --

Bijzondere woonvormen (hoofdstuk 9)

In het huidige Afwijkingenbeleid staan de bijzondere woonvormen opgenomen in hoofdstuk 8. In deze herziene versie van het Afwijkingenbeleid is een apart hoofdstuk gewijd aan een aantal vaak bijzondere woonvormen. De niet in het hoofdstuk geregelde gevallen van bijzondere woonvormen (omdat deze onvoldoende vaak voorkomen of nieuwe woonvormen betreffen) worden per afzonderlijk geval beoordeeld (= maatwerk).

De regelingen voor de verschillende categorieën bijzondere woonvormen zijn zo veel als mogelijk met elkaar in overeenstemming gebracht. Hiermee wordt voorkomen dat een voorwaarde voor vergunningverlening bij de ene categorie wel en de andere niet wordt gesteld, zonder dat hiervoor voldoende rechtvaardiging bestaat.

De strijd met de bestemmingsplannen doet zich voor wanneer meerdere personen (zoals studenten of tijdelijke arbeidsmigranten) een reguliere woning bewonen, die ieder voor zich worden geacht een zelfstandig huishouden te voeren. Nu in een woning mag slechts één huishouden zijn gehuisvest, levert een dergelijke situatie dus strijd op met het bestemmingplan. Deze strijd kan worden weggelaten met een omgevingsvergunning. Omgevingsvergunning kan worden verleend wanneer aan de onderhavige regels van het Afwijkingenbeleid wordt voldaan.

Artikel 9.1

Artikel 9.1 is toegevoegd. Dit artikel bevat algemene regels die in beginsel gelden voor iedere geregelde categorie van bijzondere woonvormen. De regels werden in de vorige versie van het Afwijkingenbeleid voor iedere afzonderlijke categorie weer opnieuw benoemd. Omwille van de duidelijkheid en eenvoud zijn alle gemeenschappelijke regels in artikel 9.1 samengebracht.

Alleen een tijdelijke vergunning en niet binnen vijf jaar een nieuwe vergunning

In artikel 9.1 is bepaald – en dit is niet nieuw – dat voor reguliere woningen alleen tijdelijke vergunningen worden verleend voor maximaal tien jaar. Voorts is bepaald - en dit is wel nieuw – dat na afloop van de termijn waarvoor omgevingsvergunning is verleend, gedurende vijf jaar geen nieuwe vergunning wordt verleend teneinde een bijzondere woonvorm in de betreffende reguliere woning mogelijk te maken. De regel heeft tot gevolg dat er ook daadwerkelijk sprake is van tijdelijkheid. Dit geeft zekerheid en vertrouwen aan de omwonenden. Na - in de regel tien jaar – zal ook de eigenaar/verhuurder van de woning waarin een bijzondere woonvorm plaatsvindt zijn investering ruimschoots hebben terugverdiend.

100-meter-criterium

Dit criterium is ongewijzigd gebleven. Vanwege het belang dat aan dit criterium toekomt is het hier toch expliciet genoemd. Door hantering van dit criterium wordt voorkomen dat er een te grote concentratie aan bijzondere woonvormen in woonwijken zal ontstaan. Op grond van het criterium is immers slechts één studenten-, tijdelijke arbeidsmigranten- of zorgwoning binnen een straal van 100 meter toegestaan.

Maximaal vier personen in een reguliere woning

In de voorgaande versie van het Afwijkingenbeleid was het maximaal in een reguliere woning te huisvesten personen gesteld op zes. In de huidige versie is dit teruggebracht naar vier personen. Dit is een gevolg van de in de afgelopen jaren opgedane ervaringen

door procedures en contacten met bewoners van wijken. Huizen waar zes personen zijn gehuisvest zijn verantwoordelijk voor het merendeel van de klachten. Gelet op het bovenbeschreven doel van de beleidsregels betreffende de bijzondere woonvormen, namelijk het behoud van het reguliere woonkarakter van een wijk en het tegengaan van overlast, is het terugbrengen van het aantal personen een logisch gevolg van de opgedane ervaringen.

Doordat in plaats van zes nu maximaal vier personen in een woning mogen worden gehuisvest, levert een dergelijke woning ook minder inkomsten op. Dit kan een bijdrage leveren aan de verschuiving van de huisvesting van bijzondere woonvormen van reguliere woningen naar grootschalige accommodaties.

De regeling geldt voor studenten- (artikel 9.2), tijdelijke arbeidsmigranten- (artikel 9.3) en zorgwoningen (artikel 9.9).

Grootschalige accommodaties (artikel 9.4)

De artikelen betreffende grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting zijn samengevoegd tot één artikel. Voorts is het artikel niet meer alleen van toepassing op arbeidsmigranten, maar op alle bijzondere vormen van wonen, zoals grootschalige studentenhuisvestingaccommodaties, maar ook gemengde vormen, zoals huisvesting van senioren én studenten in één accommodatie.

Onzelfstandige huisvesting in een reguliere woning (artikel 9.7)

Dit betreft een nieuwe categorie welke is toegevoegd om verhuur van een kamer in een woning mogelijk te maken. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld het oudere echtpaar dat een deel van zijn woning wil verhuren aan een derde. Daar er in een dergelijk geval sprake zal zijn van de huisvesting van meer dan één huishouden in de woning (in een woning mag maximaal één huishouden zijn gehuisvest op grond van de bestemmingsplannen) is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Dit artikel kan ook toepassing vinden om tegemoet te komen aan nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen: samenwonen van gelijkgestemden en senioren, zorgbehoevenden die in huis kunnen worden genomen.

Tijdelijke niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf (artikel 9.8)

Ook artikel 9.8 is nieuw toegevoegd. Het betreft hier de tijdelijke niet-recreatieve bewoning van een recreatieverblijf. Geregeld doen zich situaties voor waarin mensen tijdelijk geen reguliere woonruimte tot hun beschikking hebben bijvoorbeeld in de situatie van een nieuw te bouwen woning, echtscheiding en (tijdelijke) onbewoonbaarheid van hun woning als gevolg van calamiteiten als brand, e.d. Vaak gaat het om situaties waarin op korte termijn woonruimte moet worden gevonden, hetgeen niet altijd lukt binnen de bestaande reguliere woningvoorraad. In deze tijdelijke behoefte kan worden voorzien door tijdelijk een recreatieverblijf te bewonen. Daar dit bewoning van een recreatieverblijf van niet-recreatieve aard betreft, levert de bewoning strijd op met de recreatieve bestemming. Deze strijd kan door middel van het bepaalde in artikel 9.8 worden weggenomen. Eveneens zorgt deze regeling ervoor dat zicht wordt gehouden op de niet-recreatieve bewoning van recreatieverblijven. Hierdoor kunnen nieuwe gevallen van permanente onrechtmatige bewoning worden voorkomen.

Gebruik van een reguliere woning als zorgwoning (artikel 9.9)

De overheid streeft ernaar dat mensen met een zorgvraag zo veel mogelijk en zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Een van de voorzieningen om aan deze zorgvraag te voldoen is het huisvesten van meerdere zorgcliënten in een reguliere woning. In veel gevallen kunnen meerdere in een woning gehuisveste zorgcliënten strijd opleveren met het bestemmingsplan vanwege de aanwezigheid van meerdere huishoudens in de woning. Op het wegnemen van deze strijd ziet artikel 9.9.

Evaluatie beleid studenten- en tijdelijke arbeidsmigrantenwoningen

Recentelijk heeft een evaluatie plaatsgevonden van het gemeentelijke beleid met betrekking tot de studenten- en tijdelijke arbeidsmigrantenwoningen. Onder andere naar aanleiding van deze evaluatie wordt momenteel een gewerkt aan het tot stand brengen van een duidelijke visie over hoe om te gaan met de bestaande en toekomstige studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting, zodat op basis van deze visie toekomstbestendige keuzes gemaakt kunnen worden. De onderhavige beleidsregels bevatten echter geen grote inhoudelijke beleidswijzigingen van de bestaande, destijds door uw raad vastgestelde beleidsregels, maar slechts een aanscherping van de bestaande regels.

Het beroep en bedrijf aan huis

De tweede beleidsnota die de beleidsbundel bevat ziet op het beroep en bedrijf aan huis. Dit betreft geen nieuwe regeling. In de vorige versie van het Afwijkingenbeleid was deze regel neergelegd in artikel 8.1. Gelet op datgene waarop het Afwijkingenbeleid ziet, namelijk door middel van een omgevingsvergunning strijdige situaties met bestemmingsplannen al dan niet opheffen, hoorde de regeling niet thuis in het Afwijkingenbeleid. Wanneer aan de regels voor een beroep of bedrijf aan huis wordt voldaan, is immers geen strijd met het bestemmingsplan aanwezig en is dus ook geen omgevingsvergunning vereist.

Met het bovenstaande hebben wij de belangrijkste wijzingen benoemd en toegelicht. Voor verdere inhoudelijke aspecten verwijzen wij naar de beleidsbundel zelf.

Hoogachtend,
het college van Dronten,



mr. E.J. Kruijswijk Jansen
locosecretaris



mr. A.B.L. de Jonge
burgemeester