

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	1

ONDERWERP

Woningsplitsing en kamerbewoning

GEAMENDEERD

BELEIDSVELD Wonen

PORTEFEUILLEHOUDER Jan Hoek

VRAGEN BIJ

Maarten Nip en Boudewijn Thier

TELEFOON 06-52783721

VOORGESTELD RAADSBESLUIT

- a. Kennis te nemen van de Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning.
- b. In te stemmen met de uitgangspunten van de Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning bestaande uit de volgende bepalingen:
 - i. de regels voor kamerbewoning en woningsplitsing gelden niet voor de bestaande legale gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing voor peildatum 12 oktober 2018;
 - ii. de beleidsregels (opgenomen in paragraaf 3 en uitgewerkt in paragraaf 4 van de beleidsnota) om aanvragen omgevingsvergunningen van kamerbewoning en woningsplitsing te beoordelen aan de hand van:
 1. fysieke leefbaarheidseisen;
 2. algemene leefbaarheidstoets; en
 3. goed verhuurderschap.
- c. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', twee van de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen en één ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
- d. Het bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning gewijzigd vast te stellen (gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
 - i. het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BPPAR04-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - ii. gebruikgemaakt is van de Basisregistratie Kadaster van 10-07-2019;
- e. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na vaststelling, als Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

WAT IS DE ESSENTIE VAN DIT VOORSTEL EN WAT WORDT VAN DE RAAD GEVRAAGD?

Kamerbewoning mag niet leiden tot een slecht woon- leefklimaat van de omgeving. Daarom reguleren wij in de beleidsnota en het bestemmingsplan kamerbewoning en woningsplitsing. Het is een algemene regeling die voor heel Almere regels stelt voor kamerbewoning en woningsplitsing.

Het college heeft de beleidsnota vastgesteld. Aan de raad wordt in beslispoint b. gevraagd om in te stemmen met de uitgangspunten van de beleidsnota.

In beslispoint c. wordt de raad gevraagd om in te stemmen met de nota zienswijzen. Het ontwerp bestemmingsplan en het conceptbeleid heeft ter inzage gelegen. Daarop zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. Daarin zijn ook de aanpassingen op het beleid en het bestemmingsplan aangegeven. Een zienswijze is niet tijdig per post ingediend.

Voorgesteld wordt om deze indiener van de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

De aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan en in het definitieve beleid.

In beslispoint d. is het vaststellingsbesluit opgenomen voor het bestemmingsplan. Onderdeel daarvan is het IMRO nummer en de vermelding dat gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Kadaster.

In beslispoint e. is de mogelijkheid opgenomen dat het vaststellingsbesluit eerder bekend kan worden gemaakt dat de wet voorschrijft. Het bestemmingsplan is namelijk gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De wet schrijft dan voor dat het vaststellingsbesluit pas na zes weken kan worden bekend gemaakt. Hiermee wordt gedeputeerde Staten van de provincie gelegenheid geboden om

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	2

te reageren op het vastgestelde bestemmingsplan door bijvoorbeeld een aanwijzing. Als blijkt dat Gedeputeerde Staten instemmen met eerder bekend maken is er geen noodzaak meer om met de bekendmaking te wachten.

HOE LUIDT HET VASTGESTELDE WETTELIJKE EN BELEIDSKADER? ZIJN ER EERDERE RAADSBESLUITEN OF -BESPREKINGEN DIE RELEVANT ZIJN TE NOEMEN?
Wettelijk kader:

Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.1 en 3.8); Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 1.2.3, 1.2.4 en 3.1.2, leden 2 en 3) Crisis- en herstelwet; Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikelen 7c en 7g), Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 3.2).

Eerdere raadsbesluiten:

Vorbereidingsbesluit Woningenplitsing en kamerbewoning van 11 oktober 2018 (RV-58/2018) en motie RG 258/2018 d.d. 15 november 2018 met onderwerp 'Omgezet of omgevormd, wat nu?'

WAAROM WORDT DIT BESLUIT AAN DE RAAD VOORGELEGD?

Almere is van oudsher een woonstad, als overloopgemeente voor gezinnen uit met name Amsterdam. Er wonen relatief veel gezinnen in de stad. De samenstelling van de bevolking verandert in Almere, net als de rest van Nederland. Er is steeds meer vraag voor bijvoorbeeld studentenwoningen en woningen voor alleenstaanden en tijdelijke werknemers. Deze doelgroepen hebben andere woonwensen dan de 'traditionele gezinnen' en ze zijn op zoek naar kleinere (goedkopere) woningen. Het splitsen en het verbouwen van woningen in meerdere kamers om te verhuren van bestaande woningen vormt een middel om deze kleinere goedkopere woningen te realiseren. Dit splitsen en het verbouwen van een woning in meerdere kamers om te verhuren van woningen in de wijk kan negatieve invloed hebben op de leefbaarheid.

De afgelopen jaren komen er bij de gemeente steeds vaker meldingen binnen met betrekking tot overlast die wordt veroorzaakt door panden die kamergewijs worden verhuurd. Het gaat o.a. om geluidsoverlast, alcohol- en drugsgebruik, onveilige situaties, overvolle containers, parkeeroverlast of de verwaarlozing van woning / tuin. In veel panden waar overlast wordt veroorzaakt, wonen vaak (te) veel personen, meestal vijf huishoudens of meer. Er is een toename van het aantal overlastmeldingen en handhavingsverzoeken in relatie tot kamerbewoning. Zo is zijn er in 2012 ongeveer 6 handhavingsverzoeken over kamerbewoning en woningsplitsing. In 2014 was dit opgelopen naar 26. Op basis van gegevens uit de voortgangsrapportage handhavingsbeleid blijkt dat er in 2018 circa 80 tot 100 meldingen gedaan in relatie tot kamerbewoning en woningsplitsing.

Deze toename van de aantallen overlastmeldingen en handhavingsverzoeken maakt het wenselijk om regels te stellen. Aan de andere kant is het gewenst om de ruimte te bieden om de bestaande woningvoorraad beter te laten aansluiten bij de veranderende vraag. Tezamen betekent dit dat het mogelijk moet zijn om, met in achtneming van randvoorwaarden betreffende de leefbaarheid, eengezinswoningen geschikt te maken voor huishoudens met een kleinere woonvraag, zoals studenten en andere één- of twee persoonshuishoudens.

Met voorliggend bestemmingsplan en beleidsnota geldt voor geheel Almere een algemene regeling voor kamerbewoning en woningsplitsing. De bestaande bestemmingsplannen worden met deze regeling aangevuld.

Het voorliggend bestemmingsplan en beleidsnota is een vervolg op het raadsbesluit van 11 oktober 2018 waarin de raad als ordemaatregel een voorbereidingsbesluit Woningenplitsing en kamerbewoning heeft vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit is geldig zolang binnen één jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd en de raad binnen twaalf weken na het einde van de ter inzagelegging een besluit neemt omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan is tijdig ter inzage gelegd. Om te voorkomen dat de werking van het voorbereidingsbesluit vervalt en het oude planologisch regime herleeft (op grond waarvan kamerbewoning en woningsplitsing veelal is toegestaan), is het van belang dat de raad op uiterlijk 6 februari 2020 een besluit neemt omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	3

Het ontwerp bestemmingsplan en concept beleidsnota hebben ter inzage gelegen van 10 oktober 2019 tot en met 20 november 2019. Tijdens de terinzagelegging is op 30 oktober 2019 een inloopavond gehouden waar bewoners en bedrijven informatie konden krijgen over het plan. Op het beleid en het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op de volgende onderwerpen:

- een zienswijze heeft betrekking op de minimummaat van 50m² gebruiksvloeroppervlakte;
- een andere zienswijze is de wens geuit om een specifieke regeling op te nemen voor acht panden in de stad
- een derde zienswijze betrekking op een aantal punten om het beleid en het bestemmingsplan te verbeteren.

De aangevoerde punten in deze zienswijzen zijn grotendeels overgenomen, behalve het verzoek om een specifieke regeling op te nemen voor de 8 panden. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen. Zij hebben niet geleid tot grote wijzigingen in de beleidsnota en het bestemmingsplan.

Zienswijzen die schriftelijk en tijdig zijn ingediend zijn ontvankelijk. Voorgesteld wordt om twee zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen en één zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. Laatstgenoemde zienswijze is per e-mail ingediend en verzocht om een termijn te stellen om de zienswijze alsnog in te dienen. De termijn is gesteld tot uiterlijk 2 december 2019. De echtgenoot van de indiener van de zienswijze heeft namens de indiener per mail een aanvulling ingediend op 9 december. In de begeleidende mail van de indiener van de zienswijze is gesteld dat eerder ook een brief is verstuurd. Deze is tot op heden niet ontvangen. Voorgesteld wordt om laatstgenoemde indiener van de zienswijze om deze reden niet-ontvankelijk te verklaren. Er is bij de mail noch in de bijlage gebleken van omstandigheden waarom de indiener van de zienswijze niet in staat was om tijdig een zienswijze in te dienen.

Aan u wordt gevraagd om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze als verwoord in de Nota zienswijzen, en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Invulling motie ‘omgevormd of omgezet, wat nu?’ (RG-258/2018)

Bij de behandeling van het voorbereidingsbesluit heeft u de motie ‘omgevormd of omgezet, wat nu?’ aangenomen. Deze motie heeft nummer RG-258/2018. U vroeg hiermee het college om te onderzoeken of de huisvestingsverordening ingezet kan worden om bestaande situaties waar sprake is van omzetting of omvorming van een woning (voor zover de woning niet is gesplitst in appartementsrechten conform titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek), alsnog vergunningplichtig te maken. In de motie is verzocht om de uitkomsten van dit onderzoek met de raad te delen middels een agendaverzoek en de raad te consulteren over de gewenste vervolgstappen.

Aangezien momenteel het raadsvoorstel voor het beleid en bestemmingsplan Woningsplitsing en kamerbewoning voorligt, beantwoorden wij de motie in voorliggend raadsvoorstel.

In de motie is verzocht om de raad in maart 2019 te informeren. De motie was mede een vervolg op de toezegging van 11 oktober 2018 om de beleidsnota in maart 2019 met de raad te bespreken. De afgelopen periode hebben wij scherp moeten prioriteren op de inzet van ambtelijke capaciteit. Daarbij hebben wij prioriteit gegeven aan nieuw beleid met een regeling voor kamerbewoning en woningsplitsing, waarvoor nu het conceptbeleid en een ontwerp paraplubestemmingsplan ter inzage liggen. Om die reden is het niet gelukt u te informeren binnen de gevraagde termijn, waarvoor excuses.

De relevante juridische aspecten die nodig zijn voor de beantwoording van de vraag van de raad zijn onderzocht. Daaruit constateren wij dat een vergunningstelsel met terugwerkende kracht niet effectief kan zijn omdat een dergelijke regeling met terugwerkende kracht niet kan worden gehandhaafd. Er kan alleen handhaving worden opgetreden als de activiteit ten tijde van het verkameren of splitsen al verboden was en dat er al een bevoegdheid bestond om hiertegen bestuursrechtelijk te kunnen optreden. Dit volgt uit artikel 5:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	4

Een vergunningstelsel is alleen zinvol als hierop ook handhavend kan worden opgetreden. Bij een dergelijke regeling is dat niet mogelijk.

Daarnaast dient op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (waaronder het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel) rekening worden gehouden dat het splitsen en verkameren van woningen tot voor in werking treden van het voorbereidingsbesluit van oktober 2018 veelal in Almere toegestaan. Mensen of initiatiefnemers die een dergelijke woning (legaal) hebben aangepast hebben dit mogen en kunnen doen. Zij zouden geconfronteerd worden met nieuw beleid en regelgeving waarin het niet meer, of onder voorwaarden, is toegestaan. Zij zouden daarmee achteraf worden beperkt in hun mogelijkheden en bij invoering zou ook rekening moeten worden gehouden met de eventuele schades die deze mensen lijden als gevolg van invoering met terugwerkende kracht.

Handhavend optreden bij overlast bestaande kamerbewoning en woningsplitsing

De mogelijkheden om bij overlastsituaties veroorzaakt bij reeds verkamerde of gesplitste woningen te kunnen optreden blijft beperkt. De bevoegdheden liggen daar op grond van de algemene handhavingsgronden, zoals de Woningwet (Bouwbesluit), APV, Opiumwet of in het kader van de Wet aanpak woonoverlast. Effectief handhaven op basis van de APV in geval van overlast is mogelijk als de overlast aanwezig is bij constatering. Daarvan is meestal geen sprake. Handhaving op grond van het bouwbesluit heeft betrekking op bouwtechnische vereisten. Van de inzet van de Wet aanpak woonoverlast kan alleen zeer terughoudend gebruik van worden gemaakt.

Bij al deze gronden blijft dat voorkomen beter is dan genezen, reden temeer om een nieuwe planologische algemene regeling voor kamerbewoning en woningsplitsing vast te stellen.

Om kamerbewoning en woningsplitsing te kunnen sturen en de handhavingsmogelijkheden te vergroten wordt momenteel gewerkt aan de herziening van de bestemmingsplannen en is het beleid opgesteld. Deze regels gelden, gelijk zoals is geregeld in het voorbereidingsbesluit, alleen voor nieuwe gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing en worden opgesteld binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Een alternatief is regulering via de Huisvestingsverordening. Dat betekent dat gestuurd wordt op de samenstelling en bescherming van de schaarse woningvoorraad. Op grond hiervan bestaat de bevoegdheid om aanvragers (eigenaren van panden) aan een Bibob-toets te onderwerpen. Bij overtreding bestaat de mogelijkheid om een boete op te leggen, waarvan een sterke preventieve werking uit gaat.

Voornemen sturen huisvestingsverordening

Het college is voornemens om, naast het ruimtelijke ordeningsspoor, kamerbewoning en woningsplitsing te reguleren via de huisvestingsverordening, zonder daaraan terugwerkende kracht toe te kennen. Het grote voordeel is dat kan worden gestuurd op de bescherming van de schaarse woningvoorraad, gebruik gemaakt kan worden van de boetebevoegdheid en aanvragers kunnen worden onderworpen aan een voorafgaande bibob-toets. Dit instrumentarium kan overigens alleen worden ingezet voor dat deel van de woningvoorraad waar verdringing plaatsvindt op basis van schaarste in de woningvoorraad. Hiervoor zijn reeds de nodige onderzoeken uitgevoerd. De eerste analyses geven aan dat er sprake is van schaarste en dat de grens voor schaarse woningen op dit moment kan worden gelegd bij woningen bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal. Dit komt overeen met een WOZ-waarde tot en met €250.000,- (prijspeil 2018). Het streven is om in 2020 met een voorstel te komen om de huisvestingsverordening op dit punt te wijzigen

WAT IS HET DOEL EN HET BEOOGD EFFECT VAN HET VOORGESTELD BESLUIT?

Met de Beleidsnota Woningplitsing en kamerbewoning en het bestemmingsplan wordt een kader gesteld voor kamerbewoning en woningsplitsing in Almere. Het is een uniforme algemene regeling voor kamerbewoning en woningsplitsing. Het bestemmingsplan in samenhang met de beleidsnota vullen de

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	5

bestaande bestemmingsplannen aan met een algemene regeling over woningsplitsing en kamerbewoning. In de meeste Almeerse bestemmingsplannen ontbreekt tot nu toe een regeling voor kamerverhuur en woningsplitsing waarmee dit gebruik veelal planologisch is toegestaan.

Regeling kamerbewoning woningsplitsing

Op basis van de regeling moet voor het verkameren van een bestaande woning in 3 of maximaal 4 kamers, of het splitsen van een bestaande woning omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor verkamering van een woning met twee kamers (voor elk één persoon, inwoning) of in de vorm van hospita (de hospitaregeling: een hoofdbewoner die maximaal twee kamers verhuurt aan studenten) is geen vergunningplicht voorgeschreven. De regeling gaat gelden voor de nieuwe gevallen van kamerbewoning. De regeling is niet van toepassing op bestaande legale gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing op moment van in werking treden van het voorbereidingsbesluit (12 oktober 2018).

Leefbaarheidstoets

De aanvraag voor kamerbewoning of woningsplitsing wordt getoetst aan, onder andere, de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen zoals deze is opgenomen in de beleidsnota Woningenplitsing en kamerbewoning. Hiermee wordt getoetst of er kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan.

Bij de fysieke leefbaarheidseisen van het object wordt getoetst aan de minimummaten van de kamers of woning en de parkeereis vastgelegd. Zo is voorgeschreven dat voor bewoners gemiddeld 25m² gebruiksoppervlakte inclusief gemeenschappelijke ruimtes beschikbaar is in de woning en dat de kamerbewoning plaatsvindt in het hoofdgebouw.

Uit de algemene leefbaarheidstoets moet blijken dat de kamerbewoning of woningsplitsing past in de wijk, buurt en de straat van de woning. De (mogelijke effecten op) de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd wordt in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt. Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid wordt gebruik gemaakt van de meest recente veiligheidsmonitor wijkpeiling Almere en navraag gedaan bij diverse specialisten die het gebied kennen (gebiedsmanager, veiligheidsmanager woonoverlast, wijkregisseur of de wijkagent), waarbij ook de evt. klachten en meldingen rondom de woning in kaart worden gebracht. Verder wordt in kaart gebracht of er sprake is van clustervorming en of er andere relevante factoren aanwezig zijn die betrekking hebben op de woning (zoals horeca, prostitutie coffeeshop of probleemgezinnen).

Om te zorgen dat ook na vergunningverlening de leefbaarheid niet wordt aangetast dient de aanvrager aan te tonen dat er sprake is van goed verhuurderschap. Onderdeel daarvan is dat er een aanspreekpunt is voor omwonenden, er toezicht is op hygiëne en veiligheid en er leefregels zijn opgesteld ter voorkoming van (geluids-)overlast op de omgeving.

Aan de hand van deze aspecten wordt een uitspraak gedaan of de aanvraag verenigbaar is van een goed woon- leefklimaat.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het concept beleid

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is afkomstig van Berlage CV. Deze zienswijze heeft betrekking op de panden van de indiener van de zienswijze aan de Midzwaard, Monetstraat, Meindert Hobbemastraat, Merenguestraat, Tilburgstraat, Polkastraat en de Amsterdamweg.

Deze panden zijn om en nabij het in werking treden van het voorbereidingsbesluit aangekocht en verhuurd of gesplitst in appartementen. Deze panden zijn gelegen in een woonwijk en zijn ingericht en momenteel in gebruik voor kamerverhuur (voor 5 of 6 kamers. Het pand aan de Amsterdamweg is gesplitst in 4 appartementen (bouwkundig gesplitst).

Voor de eerste vier panden waren er redenen aanwezig die ertoe hebben geleid dat voor het gebruik een tijdelijke gedoogbeschikking is genomen tot drie maanden na in werking treden van het bestemmingplan. Van de overige panden van de indiener van de zienswijze zijn overlastmeldingen en handhavingsverzoeken ontvangen. Momenteel wordt in het kader van de lopende handhavingszaken onderzocht of het gebruik kan worden gelegaliseerd.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	6

Reclamant vraagt om een specifieke overgangsregeling of een positieve bestemming in het bestemmingsplan voor deze panden. Voorgesteld wordt om hier niet in mee te gaan. Het verzoek is een vraag naar legalisatie van het huidige, met het voorbereidingsbesluit strijdige, gebruik. In de lopende handhavingzaken, separaat van de algemene besluitvorming, wordt deze legalisatievraag beantwoord.

De tweede zienswijze heeft betrekking over de beperking om slechts woningen te splitsen in woningen van elk ten minste 50 m² gebruiksoppervlakte. Volgens de indiener van de zienswijze is deze norm te beperkt en geeft dat een rem aan de ontwikkeling naar meer passende kleine woningen waar wel behoefte aan is. Het wordt met de regeling immers niet mogelijk om één appartement met een gebruiksoppervlakte van bijvoorbeeld 30m² te realiseren in een bestaande woning. De indiener van deze zienswijze geeft aan dat er ook een leefbaarheidstoets is vereist om over te gaan tot het splitsen, waarmee wordt betoogd dat de beperking van 50m² overbodig is. Voorgesteld wordt om naar aanleiding van deze zienswijze de mogelijkheid op te nemen om in een woning één appartement met een gebruiksoppervlakte van ca 30m² op te nemen. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de mogelijkheid om één klein appartement te realiseren. Hieraan wordt dan de voorwaarde gekoppeld dat de andere woning een gebruiksoppervlakte heeft van ten minste 70m². Op die manier wordt voorkomen dat woningen van 100m² in meer dan twee woningen worden gesplitst, hetgeen een extra belasting geeft op de directe omgeving van de woning (door bijvoorbeeld extra parkeerdruk).

Er wordt voorgesteld de derde zienswijze niet ontvankelijk te verklaren omdat deze te laat en niet op schrift is ingediend. Er zijn geen redenen door de indiener van de zienswijze ingediend waarom deze niet in staat is geweest om de zienswijze tijdig in te dienen. Inhoudelijk worden in deze zienswijze de volgende punten naar voren gebracht die wij in het kader van de zorgvuldigheid in de zienswijze nota wel meenemen. Kort samengevat worden voornamelijk technische voorstellen gedaan ter verbetering van het beleid en het bestemmingsplan. De zienswijzen worden beantwoord in de Nota zienswijzen. De voorstellen worden grotendeels overgenomen. Zo worden in de beleidsnota de parkeernormen opgenomen voor kamerbewoning en woningsplitsing. Deze norm is naar inhoud gelijk aan de parkeernorm voor als omschreven in het concept Parkeernormennota 2019 zoals deze bij het ontwerp paraplubestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Ook is in de regeling verduidelijkt dat de bestaande legale gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing op moment van voor datum in werking treden van het voorbereidingsbesluit zijn toegestaan. Deze vallen daarmee niet onder het wettelijk overgangsrecht van het bestemmingsplan.

Crisis- en herstelwet

Door gebruik te maken van de aanwijzing Regeling Crisis- en herstelwet van 6 juni 2019 wordt vooruitgelopen met dit bestemmingsplan voor het thema Woningenplitsing en kamerbewoning op de Omgevingswet. Daarmee kunnen regels worden gesteld die de fysieke leefomgeving betreffen (dat is ruimer dan het geldende kader van bestemmingsplannen dat beperkt is tot een 'goede ruimtelijke ordening'). Voor de interpretatie en de toetsing van de regels wordt mede aan de hand van deze aanwijzing verwezen naar de beleidsnota Woningenplitsing en kamerbewoning.

Dat dit een plan is die wordt vastgesteld met toepassing van de Crisis- en herstelwet is in het besluit aangegeven.

Daarnaast maakt voorliggend plan gebruik van de bestaande bevoegdheid in het Besluit ruimtelijke ordening om in het bestemmingsplan regels te stellen ter wering van dreigende en tot stuiting van reeds ingetreden achteruitgang van de woon- of werkomstandigheden in het plan begrepen gebied.

Bestaande legale gevallen toegestaan: peildatum 12 oktober 2018

De regels gaan gelden voor de nieuwe gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing zoals deze zich aandienen bij in werking treden van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de bestaande legale gevallen van woningsplitsing en kamerbewoning op datum in werking treden van het voorbereidingsbesluit Woningenplitsing en kamerbewoning (in werking treden van 12 oktober 2018) zijn toegestaan.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	7

Besluit exploitatieplan vaststellen niet vereist

Op grond van artikel 6.12 Wro (afdeling 6.4. Grondexploitatie) stelt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan, waarmee de bestaande bestemmingsplannen worden aangevuld met een algemene regeling voor kamerbewoning en woningsplitsing. In dit bestemmingsplan zijn geen aangewezen bouwplan opgenomen in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden is een besluit in de zin van artikel 6.12 Wro voor dit bestemmingsplan niet vereist. Er zijn voor dit plan ook geen verhaalbare kosten van de grondexploitatie aanwezig.

Eerder bekend maken van het vaststellingsbesluit

Indien de raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de datum van vaststelling bekend worden gemaakt. In deze periode kunnen de verantwoordelijke Minister en Gedeputeerde Staten van Flevoland een reactieve aanwijzing geven met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking kan alleen eerder worden gedaan, indien hiervoor toestemming wordt gegeven. Bij brief van 21 februari 2012 heeft de Minister laten weten akkoord te zijn, indien er geen directe Rijksbelangen aan de orde zijn. Bij dit bestemmingsplan is hiervan geen sprake. Gedeputeerde Staten hebben vooraf geen algemene toestemming gegeven voor eerdere publicatie. Daarom is in het vaststellingsbesluit expliciet het verzoek aan Gedeputeerde Staten opgenomen om eerdere bekendmaking van het bestemmingsplan.

WAT ZIJN ALTERNATIEVEN VOOR DE RAAD?

Het doel is om een regeling op te stellen om gehoor te geven aan de toename van de overlastmeldingen en handhavingszaken die gerelateerd kunnen worden aan kamerbewoning en woningsplitsing.

Er kan besloten worden om het beleid niet vast te stellen en de raad niet voor te stellen om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat de raad niet tijdig een besluit omtrent de vaststelling kan nemen. Daarmee vervalt de werking van het voorbereidingsbesluit op 12 oktober 2019 waarmee het voormalige planologische regime weer herleeft; kamerbewoning en woningsplitsing zijn dan in de meeste gevallen bij recht toegestaan. Er ontbreekt dan veelal een grondslag om handhavend op te treden. De lopende handhavingszaken op basis van het voorbereidingsbesluit kunnen dan zeer waarschijnlijk niet worden voortgezet.

Een alternatief kan zijn om op te geven van de zienswijze een positieve bestemming of een specifieke overgangsregeling op te nemen voor de panden van de indiener van de zienswijze. De motivatie hiervoor ontbreekt echter. Wij onderzoeken momenteel namelijk de aanvaardbaarheid van het gebruik in deze panden in het kader van de lopende handhavingsdossiers. Overigens zijn ook meldingen en handhavingsverzoeken van omwonenden binnengekomen op het gebruik van deze panden.

WAT ZIJN DE CONSEQUENTIES VAN DIT BESLUIT VOOR INWONERS EN ORGANISATIES IN DE STAD OF ANDERE DERDEN? IS OF WORDT HIERAAN IN HET KADER VAN EEN PARTICIPATIETRAJECT AANDACHT BESTEED?

Het besluit is een vervolg op het voorbereidingsbesluit van de raad uit 2018 en komt tegemoet aan de wens om kamerbewoning en woningsplitsing te reguleren. De nieuwe regeling zorgt voor een uniforme algemene regeling voor kamerbewoning en woningsplitsing voor geheel Almere. De algemene regeling geldt voor de nieuwe gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing. Deze regels gelden niet voor de bestaande legale gevallen op het moment van in werking treden van het voorbereidingsbesluit.

Voor het bestemmingsplan en de beleidsnota is de zienswijze procedure doorlopen. Tegelijk met de ter inzagelegging is een inloopavond georganiseerd waar bewoners en ondernemers vragen konden stellen en een toelichting konden over de regeling.

WELKE FINANCIËLE MIDDELEN ZIJN MET DIT BESLUIT GEMOEID?

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	8

Met dit bestemmingsplan en deze beleidsnota wordt beoogd kamerbewoning en woningsplitsing via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (binnenplans) te laten lopen. Een leefbaarheidstoets maakt onderdeel uit van deze afwijkingsprocedure.

Hieraan zijn extra werkzaamheden verbonden. Bijvoorbeeld het uitvoeren van een leefbaarheidstoets. Dit valt onder het werk van de betrokken afdelingen en kan worden gedekt uit de beschikbare budgetten van de afdelingen VTH, SBL en BVLS. Op dit moment is moeilijk in te schatten hoeveel aanvragen voor vergunningen kamerbewoning en woningsplitsing in de nieuwe situatie zullen worden ingediend. Mocht in praktijk blijken dat de werkzaamheden meer tijd kosten dan verwacht, dan zal er een voorstel worden gedaan om de leges aan te passen.

De inschatting is dat het risico voor planschade van deze regeling beperkt is aangezien de regeling geldt voor nieuwe aanvragen die worden ingediend. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de regels niet gelden voor de bestaande legale gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing van voor datum in werking treden van het voorbereidingsbesluit (12 oktober 2018). Deze gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing zijn daarmee in beginsel toegestaan.

WANNEER WORDT HET BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD UITGEVOERD, GEREALISEERD EN WANNEER WORDT DE GEMEENTERAAD DAAROVER GERAPPORTEERD?

Na de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan ingesteld worden door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht.

De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend op basis van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt echter nog niet in werking indien er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door Gedeputeerde Staten of indien een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij inwerking treden van de regeling wordt als volgt omgegaan met de handhaving:

Bij verzoeken om handhaving bekijken wij of situaties zijn toegestaan en waar nodig treden wij handhavend op. Er is geen ruimte in de begroting om in een meer actieve vorm toe te zien op deze regels.

In het beleid is in paragraaf 6 opgenomen dat uiterlijk na vier jaar het beleid wordt geëvalueerd.

IS AAN DE BESLUITVORMING OVER DIT VOORSTEL EEN FATALE TERMIJN (WETTELIJKE DEADLINE) VERBONDEN? ZO JA, WAAROM?

Het voorliggend bestemmingsplan en beleidsnota is een vervolg op het raadsbesluit van 11 oktober 2018 waarin de raad als ordemaatregel een voorbereidingsbesluit Woningenplitsing en kamerbewoning heeft vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit is geldig zolang binnen één jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd en de raad binnen twaalf weken na het einde van de ter inzagelegging een besluit neemt omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan is tijdig ter inzage gelegd. Om te voorkomen dat de werking van het voorbereidingsbesluit vervalt en het oude planologisch regime herleeft (op grond waarvan kamerbewoning en woningsplitsing veelal is toegestaan), is het van belang dat de raad op uiterlijk 6 februari 2020 een besluit neemt omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

- Beleidsnota Woningenplitsing en kamerbewoning;
- Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning;
- Verbeelding (plankaart);
- Nota Zienswijzen.

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	9

ACHTERLIGGENDE STUKKEN

Ontwerp Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning
Concept beleidsnota Woningenplitsing en kamerbewoning
Vorbereidingsbesluit Woningenplitsing en kamerbewoning van 11 oktober 2018

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	1

ONDERWERP

Woningsplitsing en kamerbewoning**De raad van de Gemeente Almere**

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

- a. Kennis te nemen van de Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning.
- b. In te stemmen met de uitgangspunten van de Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning bestaande uit de volgende bepalingen:
 - i. de regels voor kamerbewoning en woningsplitsing gelden niet voor de bestaande legale gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing voor peildatum 12 oktober 2018;
 - ii. de beleidsregels (opgenomen in paragraaf 3 en uitgewerkt in paragraaf 4 van de beleidsnota) om aanvragen omgevingsvergunningen van kamerbewoning en woningsplitsing te beoordelen aan de hand van:
 1. fysieke leefbaarheidseisen;
 2. algemene leefbaarheidstoets; en
 3. goed verhuurderschap.
- c. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', twee van de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen en één ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
- d. Het bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning gewijzigd vast te stellen (gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
 - i. het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.BPPAR04-vg01 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - ii. gebruikgemaakt is van de Basisregistratie Kadaster van 10-07-2019;
- e. Het beleid voor woningsplitsing en kamerbewoning na een jaar te evalueren;
- f. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na vaststelling, als Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn,

met dien verstande dat aan zowel de Beleidsnota, de Nota Zienswijze als het bestemmingsplan een definitie van een woongroep wordt toegevoegd die als volgt luidt:

woongroep

een groep huurders van een zelfstandige woonruimte die elkaar vooraf kennen en gezamenlijk het initiatief nemen voor zelfstandige woonruimte. Waarbij de verhuurder geen zeggenschap heeft over nieuwe leden van de woongroep,

en met dien verstande dat aan de Beleidsnota, en dientengevolge ook de Nota Zienswijze, het volgende wordt toegevoegd:

IN TE VULLEN DOOR DE RAADSGRIFFIE

RV-NUMMER	PROCEDURE	PAGINA
RV-09/2020	Carrousel: 30 januari en 6 februari 2020 Besluitvorming: 6 februari 2020	2

“In hoofdstuk 4.3 Toelichting op algemene leefbaarheidstoets van de Beleidsnota Woningsplitsing en kamerverhuur, aan het slot de volgende alinea toe te voegen: Omwonenden geïnformeerd? De initiatiefnemer toont aan dat de buurt/omwonenden geïnformeerd zijn over het voornemen en informeert de gemeente op welke wijze dit gebeurd is.”

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruijm

F.M. Weerwind

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroep moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.