



RAADSBESLUIT NR.

D.D. 19 NOV 2020

CONFORM VOORSTEL

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'
Kenmerk	2 115868 - 2020
Datum verzending	donderdag 8 oktober 2020
Besluitvormende raad	donderdag 19 november 2020
Consulterende raad	N.v.t.
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 Het facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en woningomzetting" met planidentificatienummer NL.IMRO.0106.02BP201910000k-C001 ongewijzigd vast te stellen.
- 1.2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

2 Inleiding

Op 6 juni 2019 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen en verklaard dat er een facetbestemmingsplan voor woningsplitsing en woningomzetting wordt voorbereid, zodat we een instrument beschikbaar hebben om te kunnen sturen op ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van woningsplitsing en woningomzetting.

De afgelopen jaren is het aantal aanvragen voor woningsplitsingen en verbouw van bestaande panden naar appartementen en studio's toegenomen. Dit houdt verband met verschillende ontwikkelingen. Zo zijn er de afgelopen (crisis)jaren veel winkel- en kantoorpanden op de markt gekomen, is er krapte op de woningmarkt, is de vraag naar kleine en betaalbare woonruimtes in de stad toegenomen en hebben andere steden maatregelen genomen om woningsplitsing en woningomzetting tegen te gaan.

Het facetbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft tot en met 10 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen. Omdat in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend, stellen we voor om het facetbestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen.

3 Beoogd effect

Uniforme regels voor het gehele grondgebied van de gemeente Assen om sturing te kunnen houden op aanvragen voor woningsplitsing en woningomzetting, en hiermee te voorkomen dat deze ontwikkelingen

zouden kunnen leiden tot een woningaanbod met een matige woonkwaliteit, een verslechtering van de leefbaarheid in buurten en wijken en een onevenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.

4 Argumenten

4.1 *Het plan biedt de mogelijkheid om eisen te stellen ten aanzien van leefbaarheid en kwaliteit.*

Woningsplitsing en/of woningomzetting is soms een gewenste ontwikkeling, om leegstaande panden een nieuwe bestemming te geven, maar kan ook negatieve effecten hebben voor de straten en buurten waarin dit plaatsvindt.

Het splitsen en omzetten van een groot aantal woningen zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een (eenzijdig) woningaanbod met een matige kwaliteit. Dit draagt niet bij aan een goede woonkwaliteit van de stad.

4.2 *We beschikken momenteel niet over instrumenten om de in de huidige woonvisie genoemde bestaande kwaliteiten te behouden.*

In de Woonvisie Assen 2016 wordt nadruk gelegd op het vergroten van de aantrekkelijkheid van Assen als woonstad. Assen wil een aantrekkelijke, leefbare woonstad zijn waar iedereen prettig woont. Het behoud van de kwaliteit van de 'bestaande stad' wordt als basisopgave beschouwd.

Op dit moment beschikken wij niet over juiste instrumenten om sturing te hebben op binnenkomende aanvragen om woningsplitsing en woningomzetting. De bestemmingsplanregels in de binnenstad zijn erg ruim, waardoor er nauwelijks eisen gesteld kunnen worden ten aanzien van deze verzoeken. Andere bestemmingsplannen blijken onduidelijk te zijn over of woningsplitsing en -omzetting wel of niet is toegestaan.

Door het vaststellen van nieuwe regels kunnen we sturing houden op ongewenste ontwikkelingen en via de opgenomen afwijkingscriteria kunnen gewenste ontwikkelingen worden gefaciliteerd.

4.3 *Uw raad heeft verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en heeft een voorbereidingsbesluit genomen.*

Bij besluit van 6 juni 2019 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit vastgesteld en daarmee verklaard dat er een facetbestemmingsplan voor woningsplitsing en woningomzetting wordt voorbereid. Alle aanvragen ten aanzien van woningsplitsing en -omzetting die binnen het gebied vallen waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt werden sindsdien aangehouden. Een voorbereidingsbesluit heeft een geldigheid van één jaar en kan niet worden verlengd. Binnen één jaar dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom op 29 april jl. ter inzage gelegd en heeft de voorbereidende werking overgenomen. Na vaststelling van het facetbestemmingsplan worden aanvragen niet langer aangehouden en geldt het nieuwe regime ten aanzien van woningsplitsing en woningomzetting.

4.4 *Het plan voorziet in een uniforme regeling voor de gemeente Assen.*

Voor de gebieden in Assen waar beheersverordeningen (Binnenstad, Assen Oud Zuid en Assen Noord) in plaats van bestemmingsplannen gelden zijn bij besluit van 6 juni 2019 door uw raad reeds nieuwe regels vastgesteld voor woningsplitsing en woningomzetting. Want het is juridisch niet toegestaan om met een facetbestemmingsplan iets aan een beheersverordening te veranderen.

4.5 *Het facetbestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid.*

Hoewel het facetbestemmingsplan een verbod oplegt voor woningsplitsing en -omzetting, is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk hier van af te wijken. Deze voorwaarden zien toe op leefbaarheid en een goede woonkwaliteit. We noemen dat een binnenplanse vrijstelling en we kunnen daar nadere eisen aan verbinden.

4.6 *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp facetbestemmingsplan.*

Het ontwerp facetbestemmingsplan heeft vanaf 29 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Hierover hebben we uw raad per brief van 15 april 2020 geïnformeerd. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Daarom stellen we voor om het facetbestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen.

4.7 *Er is geen exploitatieplan nodig.*

Omdat het voorliggende facetbestemmingsplan enkel een aanpassing betreft van het geldende planologische regime en er geen sprake is van een bouwplan of extra bouwmogelijkheden, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5 Kanttekeningen

5.1 *Er is vraag naar kleine woningen en appartementen.*

Hoewel er een aantal ongewenste ontwikkelingen genoemd is die kunnen ontstaan bij woningsplitsing en verbouw van bestaande panden naar appartementen en studio's is er wel vraag naar deze woonvormen. Er is krapte op de woningmarkt en de druk op de sociale huurmarkt is groot. Er is momenteel veel vraag naar woonruimte voor o.a. alleenstaanden, jongeren en statushouders. Bovendien hebben wij als gemeente de visie om met ons woningaanbod te voldoen aan de lokale en regionale marktvrage, en in te zetten op een evenwichtige groei van alle bevolkingsgroepen. We werken daarom regelmatig mee aan verzoeken voor bijvoorbeeld transformatie van kantoorpanden of winkels naar woningen. Met de binnenplanse vrijstelling is het nog steeds mogelijk om dat te blijven doen.

5.2 *Er bestaat risico op planschadeclaims.*

Door de nieuwe regels in het facetbestemmingsplan is woningsplitsing en woningomzetting niet meer bij recht toegestaan. Dit kan voor pandeigenaren reden zijn om een verzoek om planschade in te dienen.

Sinds het vaststellen van de facetbeheersverordening Woningsplitsing en woningomzetting vorig jaar zijn er geen verzoeken om planschade bij ons ingediend.

6 Kosten, baten en dekking

Uw raad heeft bij besluit van 6 juni 2019 reeds ingestemd met het dekken van de geraamde kosten van € 30.000, voor het opstellen van een facetbeheersverordening en een facetbestemmingsplan met bijbehorend voorbereidingsbesluit, uit de beschikbaar gestelde middelen uit de begroting voor bestemmingsplannen. Tevens heeft uw raad ingestemd dat bij verzoeken om planschade met een separaat voorstel dekking zal worden gevraagd uit de 'incidentele middelen'.

7 Communicatie, participatie

Het bestemmingsplan heeft vanaf 29 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

8 Vervolg

Na de vaststelling van het facetbestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in de Asser Courant en de Staatscourant. Na publicatie liggen deze stukken met de daarbij behorende bijlagen opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

9 Bijlagen

1. Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2020.

Besluit

- 1.1 Het facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en woningomzetting" met planidentificatienummer NL.IMRO.0106.02BP201910000k-C001 ongewijzigd vast te stellen.
- 1.2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 19 november 2020.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge

