

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 49
Datum B&W-besluit 7 mei 2019

Voor de raadsvergadering van
12 juni 2019

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Petra Vermond
5404286
p.vermond@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 21 mei 2019

Onderwerp

Vaststellen 'Paraplubestemmingsplan Wonen'.

Gevraagd besluit

1. Aanvullende bestemmingsplanregels vast te leggen voor de bestemming 'Wonen' voor de hele gemeente;
2. 'paraplubestemmingsplan Wonen', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.14A-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.14A-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 4 februari 2019;
5. de ingediende zienswijzen, zoals behandeld in de Nota van Beantwoording, behorende bij het raadsvoorstel, ongegrond te verklaren;
6. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De kwaliteit van de Amstelveense woningvoorraad en de leefbaarheid behouden waarbij we woon- en verhuurvormen zoals Bed & Breakfast en woningdelen onder voorwaarden toestaan. Aan woningsplitsen, van één woning meerdere woningen maken zowel kadastraal en/of bouwkundig, en het samenvoegen van woningen, willen we zo min mogelijk meewerken.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Op basis van een goede ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan nodig. Om die reden dient dit bestemmingsplan te worden vastgesteld.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5 Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

In de huidige regels en begripsbepalingen van bestemmingsplannen zijn geen duidelijke handvatten om ongewenst verbouwen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen (plitsen) tegen te gaan of juist het gedeelde gebruik via bijvoorbeeld hospitakamers toe te staan.



Op woensdag 26 september 2018 heeft de gemeenteraad de huisvestingsverordening 2018 vastgesteld die per 1 januari 2019 in werking is getreden. Op basis van de Huisvestingsverordening zijn uitvoeringsregels opgesteld. Deze zijn op 1 februari 2019 in werking getreden. Dit bestemmingsplan is een ruimtelijke uitwerking van de huisvestingsverordening en de uitvoeringsregels.

Argumenten

1.1 Regels vastleggen voor de bestemming wonen.

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan is er, vooruitlopend op dit paraplubestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit genomen. Deze liep op 15 februari 2019 af. Het ontwerp paraplubestemmingsplan wonen lag vanaf 6 februari voor zes weken ter inzage (tot en met 19 maart).

Het paraplubestemmingsplan geeft regels en voorwaarden die er aan bijdragen dat de schaarse zelfstandige woonruimte in onze gemeente ook daadwerkelijk beschikbaar blijft voor deze functie. In dit verband zijn regels opgesteld omtrent het onttrekken van (delen) van woonruimte voor woningdelen en Bed & Breakfast vanuit het perspectief van leefbaarheid.

Ook zijn er regels opgesteld waarbij het niet zondermeer is toegestaan om woningen te splitsen of samen te voegen.

2.1 Vaststellen bestemmingsplan.

Door het bestemmingsplan vast te stellen ontstaat er een actuele planologische juridische regeling voor de bestemming 'Wonen'.

3.1 Elektronisch vastleggen bestemmingsplan.

Op grond van de wet- en regelgeving moeten gemeenten ruimtelijke plannen digitaal maken, vaststellen en beschikbaar stellen.

4.1 Topografische ondergrond.

Op grond van de wet- en regelgeving is bepaald dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

5.1 Ingediende zienswijzen en Nota van Beantwoording.

Het ontwerp 'Paraplubestemmingsplan Wonen' heeft, met alle relevante stukken, van 6 februari tot en met 19 maart 2019 ter inzage gelegen. Dit is op 5 februari 2019 gepubliceerd in de gebruikelijke media. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op:

- de verplichting om bij een Bed & Breakfast parkeerplaatsen op eigen terrein te hebben voor de gasten;
- het verhuren van de woning aan maximaal vier personen;
- het niet toestaan van woningsplitsing.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie in bijgevoegde 'Nota van Beantwoording Zienswijzen ontwerp paraplubestemmingsplan Wonen'. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

6.1 Geen exploitatieplan vaststellen.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat het bestemmingsplan geen nieuwe bouwwerken mogelijk maakt die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1) een exploitatieplan is voorgeschreven.

Kanttekeningen

Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Beroep staat open voor personen die een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend. Tegen de wijzigingen kunnen alle belanghebbenden beroep indienen.



Financiën

Voor algemene bestemmingsplannen blijkt dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking.

Communicatie

De publicatie van het vastgesteld paraplubestemmingsplan zal via de Staatscourant en het gemeenteblad worden gepubliceerd. Daarnaast zal het vastgestelde plan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en via Ropubliceer (gemeentelijke website). De analoge versie van het plan zal ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van Amstelveen.

Procedure

In de formele procedure is het ontwerp paraplubestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in dit kader drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen in de regels opgenomen.

Ambtshalve wijziging:

Regels

- Lid 1.9: Definitie vakantieverhuur verwijderen
- Lid 3.4.2: Vakantieverhuur verwijderen
Bij vakantieverhuur blijf je voldoen aan de definitie van wonen. Alle relevante regels waaraan moet worden voldaan staan in de huisvestingsverordening en bijbehorende uitvoeringsregels Wonen. Om die reden is deze regel uit het bestemmingsplan gehaald.
- Lid 3.4.1 h, lid 3.4.2 sub f, en lid 3.5.1 sub f: dynamische verwijzing naar Uitvoeringsregels Wonen verwijderen. Deze verwijzing verwijst naar niet ruimtelijk relevante regels.
- Lid 3.4.3: Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning wordt lid 3.4.2 waarbij sub c wordt gewijzigd in maximaal drie personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner in plaats van vier personen inclusief hoofdbewoner en in sub d wordt het woord meerderjarige toegevoegd bij bewoner.

De raad van de gemeente dient, ingevolge artikel 3.8 Wro, binnen twaalf weken na afloop van de ter inzage legging te besluiten over het bestemmingsplan. Indien de raad besluit het paraplubestemmingsplan vast te stellen zal dit plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest en belanghebbenden tegen de vastgestelde wijzigingen, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gebracht. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Wonen (digitaal).
2. Nota van beantwoording Paraplubestemmingsplan Wonen.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Bas Eenhoorn



BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel is besproken en wordt ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Bespreekstuk.

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
X Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

1. Aanvullende bestemmingsplanregels vast te leggen voor de bestemming 'Wonen' voor de hele gemeente;
2. 'paraplubestemmingsplan Wonen', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.14A-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.14A-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 4 februari 2019;
5. de ingediende zienswijzen, zoals behandeld in de Nota van Beantwoording, behorende bij het raadsvoorstel, ongegrond te verklaren;
6. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juni 2019.

De griffier,

Marnix Philips

De voorzitter,

Tjapko Poppens