

ZIENSWIJZENVERSLAG

en ambtshalve wijzigingen

Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning

AFDELING RUIMTELIJK DOMEIN

TEAM RUIMTE EN PROJECTEN

Januari 2018

Inhoudsopgave

1. Overzicht gevolgde procedure
2. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie
3. Ambtshalve wijzigingen

1. Overzicht gevolgde procedure

Ter inzage legging

De inspraakversie van de beleidsnotitie 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning' heeft vanaf woensdag 18 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de ter inzage termijn was dinsdag 28 november 2017.

Ingezeten en belanghebbenden konden een zienswijze indienen over de beleidsnotitie. De notitie was op de website van de gemeente (www.hardenberg.nl) als pdf in te zien en in gedrukte vorm op het gemeentehuis.

Bekendmaking

De ter inzage legging van de beleidsnotitie en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad de Dedemsvaartse Courant van 17 oktober 2017 en op de gemeentelijke website. Verder is hiervan op 18 oktober 2017 een melding gemaakt in het huis-aan-huisblad De Toren.

Zienswijzen

Er zijn 9 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn en dus tijdig ingediend. Eén zienswijze is door de indiener op een later moment nog aangevuld.

De zienswijzen zijn in dit zienswijzenverslag samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Ook geeft dit verslag een overzicht van de gewenste ambtshalve wijzigingen.

Collegevoorstel

Dit zienswijzenverslag vormt samen met de ingekomen zienswijzen een onlosmakelijk onderdeel van het collegevoorstel en –besluit tot vaststelling van de beleidsnotitie.

2. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er is van 9 personen een zienswijze ontvangen, waarvan één zienswijze later nog is aangevuld. De zienswijzen worden hieronder puntsgewijs behandeld. De daarbij opgenomen nummers verwijzen naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Verseon) is opgenomen.

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens en omdat dit zienswijzeverslag op internet zal worden geplaatst, zijn de zienswijzen geanonimiseerd. De nummering correspondeert met de ingekomen reacties. De volledige ingekomen reacties kunnen op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. Bewoner Kiezelweg 10, 7775 PE Lutten (2163346)

Inhoud zienswijze:

Verzoek om in aanmerking te mogen komen voor woningsplitsing van Kiezelweg 10/10i.

Reactie gemeente

In de beleidsregel worden de voorwaarden gesteld waaronder woningsplitsing kan plaatsvinden.

De inwoonsituatie Kiezelweg 10/10i is ontstaan na de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg, Kiezelweg 10 Lutten” (vastgesteld op 9 december 2014). Op deze woning zijn de nieuwe inwoningsregels van toepassing, dat wil zeggen dat inwoning alleen toegestaan als er sprake is van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen. Omdat de inwoonsituatie is ontstaan onder de nieuwe regeling, komt deze situatie niet voor woningsplitsing in aanmerking. Er is niet gebleken van omstandigheden op basis waarvan een uitzondering moet worden gemaakt op deze algemene regel.

2. Bewoner Ringweg 1bi, 7794 RD Rheeze (2164337)

Inhoud zienswijze:

Verzoek om in aanmerking te mogen komen voor woningsplitsing Ringweg 1b/1b-i. De inwoonsituatie bestaat sinds november 2002.

Reactie gemeente

In de beleidsregel worden de voorwaarden gesteld waaronder woningsplitsing kan plaatsvinden.

De inwoonsituatie Ringweg 1b/1b-i is ontstaan voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld op 1 oktober 2013). In beginsel komt deze situatie dus voor woningsplitsing in aanmerking, als ook aan de andere voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan. Dat moet blijken uit de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Daarbij zal bijzondere aandacht moeten worden geschonken aan het feit dat het gaat om een bedrijfswoning.

3. Bewoner Anerweg Zuid 53i, 7775 AP Lutten (2166172)

Inhoud zienswijze:

Verzoek woningsplitsing Anerweg Zuid 53/53i, zodat er twee nieuwe vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Omdat aanpassing aan de eisen van het bouwbesluit geen haalbare zaak is.

Reactie gemeente

In de beleidsregel worden de voorwaarden gesteld waaronder woningsplitsing kan plaatsvinden.

De inwoonsituatie Anerweg Zuid 53/53i is ontstaan voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld op 1 oktober 2013). In beginsel komt deze situatie dus voor woningsplitsing in aanmerking, als ook aan de andere voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan.

De vervanging van de bestaande woning door twee vrijstaande woningen valt echter buiten het bereik van de beleidsregel. De beleidsregel maakt het mogelijk om een vergunning te verlenen voor de bestaande situatie (twee wooneenheden in één pand). Door de afbraak van de bestaande woning en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen ontstaat in ruimtelijk opzicht een nieuwe situatie. Daarvoor is de beleidsregel niet bedoeld. Als men over de aanvaardbaarheid hiervan een uitspraak wil van de gemeente, kan een verzoek om planologische principe-uitspraak worden ingediend.

4. Bewoner Staarmansweg 6i, 7776 SK Slagharen (2166704)

Inhoud zienswijze:

Verzoek om woningsplitsing Staarmansweg 6/6i.

Reactie gemeente

In de beleidsregel worden de voorwaarden gesteld waaronder woningsplitsing kan plaatsvinden.

De inwoonsituatie Staarmansweg 6/6i is ontstaan voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld op 1 oktober 2013). In beginsel komt deze situatie dus voor woningsplitsing in aanmerking, als ook aan de andere voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan. Dat moet blijken uit de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning.

5. Bewoner Schuineslootweg 52B, 7777 RB Schuinesloot (2168113)

Inhoud zienswijze:

Verzoek om woningsplitsing Schuineslootweg 52B/52C. De inwoonsituatie bestaat al 34 jaar.

Reactie gemeente

In de beleidsregel worden de voorwaarden gesteld waaronder woningsplitsing kan plaatsvinden.

De inwoonsituatie Schuineslootweg 52B/52C is ontstaan voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld op 1 oktober 2013). In beginsel komt deze situatie dus voor woningsplitsing in aanmerking, als ook aan de andere

voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan. Dat moet blijken uit de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning.

6. Bewoner Mölinksweg 5, 7691 PJ Bergentheim (2178405)

Inhoud zienswijze:

Verzoek om woningsplitsing Mölinksweg 5/5i.

Reactie gemeente

In de beleidsregel worden de voorwaarden gesteld waaronder woningsplitsing kan plaatsvinden.

De inwoonsituatie Mölinksweg 5/5i is ontstaan voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld op 1 oktober 2013). In beginsel komt deze situatie dus voor woningsplitsing in aanmerking, als ook aan de andere voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan. Dat moet blijken uit de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Daarbij zal bijzondere aandacht moeten worden geschonken aan het feit dat het gaat om een plattelandswoning.

7. Bewoner Hardenbergerweg 27, 7691 PC Bergentheim (2178729)

Inhoud zienswijze:

Verzoek om woningsplitsing Hardenbergerweg 27/27i.

Reactie gemeente

In de beleidsregel worden de voorwaarden gesteld waaronder woningsplitsing kan plaatsvinden.

De inwoonsituatie Hardenbergerweg 27/27i is ontstaan voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan (info aan Becker gevraagd) het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld op 1 oktober 2013). In beginsel komt deze situatie dus voor woningsplitsing in aanmerking, als ook aan de andere voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan.

Aanvrager is met de gemeente in overleg over de toekomst van het agrarisch bedrijf ter plekke. Bij de dit overleg wordt ook de mogelijkheid en wenselijkheid van woningsplitsing betrokken.

8. Bewoner Geert Migchelsweg 39A, 7776 RX Slagharen (2181237)

Inhoud zienswijze:

Onder verwijzing naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 oktober 2017 de volgende opmerkingen:

- In de beleidsnotitie mist hoe het illegaal betrekken van woningen door de gemeente wordt afgedekt.
- In de beleidsnotitie staat niet beschreven of gedwongen woningsplitsing mogelijk is.

Reactie gemeente

De beleidsregel heeft alleen betrekking op inwoonsituaties die legaal zijn ontstaan onder het voorheen geldende bestemmingsplan. In de beleidsregel wordt daarom geen aandacht geschonken aan situaties die in strijd met het bestemmingsplan zijn ontstaan.

Voor woningsplitsing is een aanvraag om omgevingsvergunning nodig. Een dergelijke aanvraag kan alleen worden ingediend door een belanghebbende, dat wil zeggen de eigenaar, toekomstige eigenaar of anderszins rechthebbende. In de praktijk zullen in de meeste gevallen beide eigenaren maatregelen moeten treffen om te kunnen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit voor twee zelfstandige woningen. En ook zullen vaak op beide eigendommen maatregelen moeten worden getroffen ter waarborging of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Alleen als dat niet het geval is, kan een woningsplitsing eenzijdig worden doorgevoerd. Maar bij de beoordeling van de aanvraag worden de belangen van de aangrenzende eigenaar uiteraard meegewogen, omdat vergunningverlening alleen mogelijk is door middel van een afwijking van het bestemmingsplan.

9. Bewoners Nieuwe Burgerkampweg 3 en 3i, 7772 SH Hardenberg (2181595)

Inhoud zienswijze:

Het betreft een inwoonsituatie die is ontstaan na de vaststelling van het bestemmingplan “bedrijventerrein Bruchterweg-Nieuwe Haven”, op 2 september 2014. De bewoners hebben echter gehandeld naar de geest van de voorheen bestaande inwoningsregeling en worden nu met dezelfde problemen geconfronteerd als de situaties waarvoor de beleidsregel is geschreven. Nu de beleidsregel alleen van toepassing wordt verklaard op situaties die zijn ontstaan voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, valt men tussen wal en schip. Daarom verzoekt men om het beleid te verruimen danwel een uitzondering te maken, zodat men ook in aanmerking komt voor woningsplitsing.

Verder geldt er een keur aan datums van vaststelling van bestemmingsplannen. Dat leidt tot rechtsongelijkheid.

Reactie gemeente

Het betreft hier een situatie die, zoals aangegeven, is ontstaan na de vaststelling van het op dit moment geldende bestemmingsplan. Gevraagd wordt om in aanmerking te komen voor woningsplitsing door ofwel de ontwerp-beleidsregel “woningssplitsing bij inwoning” zodanig aan te passen dat er een andere referentiedatum wordt opgenomen ofwel een uitzondering te maken op de algemene regel.

De belangrijkste reden voor het hanteren van de vaststellingsdatum als referentiedatum is, dat de vaststellingsdatum van het bestemmingsplan danwel de beheersverordening een duidelijk moment is, waarover geen discussie kan ontstaan. Wettelijk gezien moest overigens al vanaf een eerder moment, namelijk de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, danwel de ontwerp-beheersverordening, rekening worden gehouden met de nieuwe voorwaarden voor inwoning. Maar omdat er bij de vaststelling nog wijzigingen in het bestemmingsplan kunnen worden aangebracht, is gekozen voor de vaststellingsdatum als referentiedatum.

Er zou kunnen worden gekozen voor een andere referentiedatum, bijvoorbeeld de inwerkingtreding of het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Maar tussen het vaststellen en het

inwerkingtreden danwel onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan zoveel tijd zitten, dat ook situaties waarvoor de beleidsregel niet bedoeld is, daaronder komen te vallen.

Voor het maken van een uitzondering op de algemene regel zijn onvoldoende redenen aanwezig.

Er gelden inderdaad meerdere data voor de vaststelling van bestemmingsplannen, maar dat is een gegeven. Er is in de gemeente niet één, gelijktijdig, moment te bepalen waarop de regels voor inwoning veranderden. Van rechtsongelijkheid is in dat opzicht geen sprake, bepalend is het moment waarop voor het betreffende adres de regels voor inwoning veranderden. En dat was het moment waarop het bestemmingsplan, danwel de beheersverordening, werd vastgesteld.

3. Ambtshalve wijzigingen

Dit onderdeel beschrijft de ambtshalve (onder meer redactionele) aanpassingen.

1. Nieuw huisnummer

Voor de duidelijkheid is in hoofdstuk 5 opgenomen dat voor de woning, nadat een omgevingsvergunning voor woningsplitsing is verleend, een nieuw huisnummer kan worden aangevraagd. Het i-nummer vervalt dan.

2. Toevoegen bijlage met eisen woningsplitsing

In de beleidsregel wordt aangegeven dat er voor beide woningen moet worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn over deze bepaling veel (praktische) vragen gesteld. Om hier meer duidelijkheid over te bieden, is een bijlage opgesteld waarin wordt opgesomd waarmee in ieder geval rekening moet worden gehouden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor woningsplitsing.

3. Aanvulling bepaling over ontstaan van de inwoonsituatie

In de algemene voorwaarden voor woningsplitsing (hoofdstuk 6) wordt aangegeven dat de inwoonsituatie legaal moet zijn ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan danwel de nu geldende beheersverordening. Het is echter mogelijk dat er situaties zijn waarin de inwoonsituatie is vergund voor de vaststellingsdatum, maar feitelijk pas is ontstaan na deze datum. Ter voorkoming van rechtsonzekerheid wordt daarom bepaald dat de situatie moet zijn vergund, danwel anderszins legaal zijn ontstaan voor de datum van vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan danwel de nu geldende beheersverordening.

4. Opnemen uitzoneringsbepaling voor uitbreiding van bestaande gebouwen

In het buitengebied geldt als uitgangspunt dat er geen uitbreiding mag plaatsvinden van de, op grond van de geldende bouwregels toegestane, bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen. Dit om te voorkomen dat er een reguliere twee-onder-een-kapwoning ontstaat en er een onaanvaardbare verdere “verstening” van het landelijk optreedt.

In bepaalde gevallen kan deze bepaling onredelijk knellend uitwerken. Bijvoorbeeld als er, om te voldoen aan het bouwbesluit, bouwkundige aanpassingen moeten worden uitgevoerd die leiden tot een geringe toename van het bouwvolume. Ook zijn bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen denkbaar die niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit, maar deze juist versterken. Bijvoorbeeld aanpassingen aan de verschijningsvorm, de kapconstructie of de (visuele) entree van de woning of de daarbij behorende bijgebouwen. Om maatwerk te kunnen bieden wordt daarom een soort “hardheidsclausule” toegevoegd, waarmee waar nodig kan worden afgeweken van de algemene regel.

5. Bebouwde kom

Voor de te volgen procedure is van belang of het adres is gelegen binnen of buiten de bebouwde kom. De grens van de bebouwde kom is niet altijd gelijk aan de grens van het bestemmingsplan. Op dit punt is de beleidsregel (hoofdstuk 7) verduidelijkt.