

Raadsbesluit

Nr. 58-2020

De raad van de gemeente Apeldoorn;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 3 juli 2020, nummer 58-2020;

overwegende dat het ongewenst is dat zich in het gebied waarop dit besluit betrekking heeft ontwikkelingen voordoen die niet passen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan,

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat de ondergrond die bij het nemen van het voorbereidingsbesluit is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. : 28 september 2019

besluit:

1. te bepalen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.vb1022-vas1 en zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart nr. vb1022 gedateerd 23 juni 2020;
2. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op 10 juli 2020, zijnde de dag van terinzagelegging;
3. te bepalen dat:
 - a. het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt verboden is om het gebruik van een hoofdgebouw, zijnde een (bedrijfs-) woning, dusdanig te wijzigen dat er sprake is van splitsing van het hoofdgebouw in twee wooneenheden en hiermee het aantal wooneenheden toeneemt ten opzichte van het aantal dat aanwezig is op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
 - b. het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder a. genoemde verbod om een bestaande (bedrijfs-) woning te splitsen in twee wooneenheden indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende ruimtelijke ontwikkeling in het geval wordt aangetoond dat:
 - de wooneenheden tezamen de ten hoogste toegestane inhoud of oppervlakte van één (bedrijfs-)woning niet overschrijden;
 - het karakter van het gebouw als één (bedrijfs-)woning en de samenhangende bouwmassa van het gebouw behouden blijft;
 - indien er sprake is van cultuurhistorische dan wel karakteristieke waarden, deze worden behouden en versterkt;
 - de splitsing in twee wooneenheden geen belemmering vormt voor omliggende (niet-) agrarische bedrijven en de omliggende bedrijvigheid ook geen belemmering vormt voor de splitsing;
4. te bepalen dat dit besluit vervalt
 - indien niet binnen een jaar na datum van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit een ontwerp voor een bestemmingsplan voor het onderhavige gebied ter inzage is gelegd, dan wel
 - op het tijdstip waarop het bestemmingsplan ter voorbereiding waarvan dit voorbereidingsbesluit is genomen, in werking treedt.

5. Overgangsrecht

Dit voorbereidingsbesluit is niet van toepassing op:

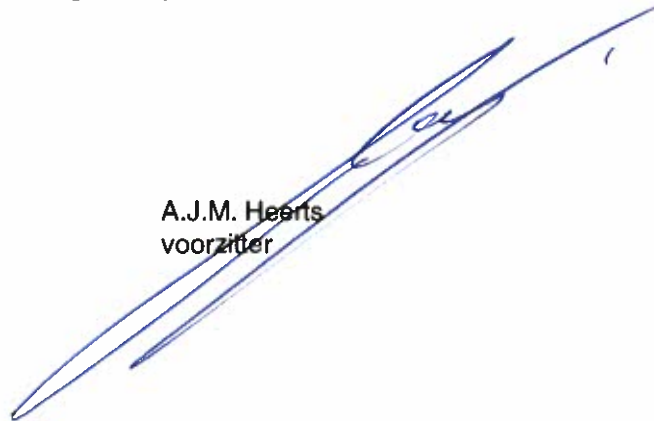
- de splitsing van een hoofdgebouw in twee wooneenheden die in uitvoering is of legaal aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 juli 2020

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
9 juli 2020

Onderwerp
Vorbereidingsbesluit Woningplitsing

Voorstel nr
58-2020

Datum
03-07-2020

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. te bepalen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.vb1022-vas1 en zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart nr. vb1022 gedateerd 23 juni 2020;
2. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op 10 juli 2020, zijnde de dag van terinzagelegging;
3. te bepalen dat:
 - a. het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt verboden is om het gebruik van een hoofdgebouw, zijnde een (bedrijfs-) woning, dusdanig te wijzigen dat er sprake is van splitsing van het hoofdgebouw in twee wooneenheden en hiermee het aantal wooneenheden toeneemt ten opzichte van het aantal dat aanwezig is op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
 - b. het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder a. genoemde verbod om een bestaande (bedrijfs-) woning te splitsen in twee wooneenheden indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende ruimtelijke ontwikkeling in het geval wordt aangetoond dat:
 - de wooneenheden tezamen de ten hoogste toegestane inhoud of oppervlakte van één (bedrijfs-)woning niet overschrijden;
 - het karakter van het gebouw als één (bedrijfs-)woning en de samenhangende bouwmassa van het gebouw behouden blijft;
 - indien er sprake is van cultuurhistorische dan wel karakteristieke waarden, deze worden behouden en versterkt;
 - de splitsing in twee wooneenheden geen belemmering vormt voor omliggende (niet-) agrarische bedrijven en de omliggende bedrijvigheid ook geen belemmering vormt voor de splitsing;
4. te bepalen dat dit besluit vervalt
 - indien niet binnen een jaar na datum van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit een ontwerp voor een bestemmingsplan voor het onderhavige gebied ter inzage is gelegd, dan wel
 - op het tijdstip waarop het bestemmingsplan ter voorbereiding waarvan dit voorbereidingsbesluit is genomen, in werking treedt.

5. Overgangsrecht

Dit voorbereidingsbesluit is niet van toepassing op:

- de splitsing van een hoofdgebouw in twee wooneenheden die in uitvoering is of legaal aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied en de dorpen binnen de gemeente Apeldoorn is het bij recht toegestaan om een hoofdgebouw te splitsen in ten hoogste 2 zelfstandige wooneenheden. Na splitsing is het mogelijk om per wooneenheid een aanzienlijke oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren. Vanuit ruimtelijk oogpunt bezien is dit ongewenst. Om hier grip op te krijgen is het gewenst om het splitsen van hoofdgebouwen te reguleren door aanpassing van de bestemmingsplannen waarin het splitsen van hoofdgebouwen 'bij recht' is toegestaan.

Bestuurlijk belang

Met dit voorstel wordt beoogd om het bij 'recht' splitsen van een hoofdgebouw te 'bevriezen' en een bestemmingsplanherziening (parapluherziening) voor te bereiden voor het middels het vereiste van een omgevingsvergunning reguleren van splitsing van een hoofdgebouw in twee wooneenheden.

Centrale vraag

Is uw gemeenteraad bereid om het voorbereidingsbesluit te nemen?

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Het kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht en de geldende bestemmingsplannen zoals die van toepassing zijn binnen het plangebied van het voorbereidingsbesluit.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Het reguleren van het splitsen van hoofdgebouwen in bestemmingsplannen.

4. Argumentatie

In verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied is het "bij recht" toegestaan om een hoofdgebouw te splitsen in ten hoogste 2 zelfstandige wooneenheden. Na splitsing is het mogelijk om per wooneenheid een aanzienlijke oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren.

Wanneer een hoofdgebouw in twee wooneenheden is gesplitst kan per wooneenheid de volgens het bestemmingsplan toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Daarnaast kan per wooneenheid, vergunningvrij nog een aantal vierkante meters aan bijgebouwen worden gebouwd. Dit op basis van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). De oppervlakte aan vergunningvrije bouwwerken kan maximaal 150 m² bedragen.

Per wooneenheid is het dus uiteindelijk mogelijk om een aanzienlijke oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren. In geval van het toepassen van de saneringsregeling voor agrarische bedrijven kan dit er zelfs toe leiden dat er meer bebouwing in oppervlak terug komt dan dat er gestaan heeft. Ook in andere situaties leidt dit tot meer verstening en is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bezien onwenselijk en ook nimmer de bedoeling geweest.

Daarom wordt voorgesteld om, vooruitlopend op het maken van een nieuw bestemmingsplan (parapluherziening), een voorbereidingsbesluit te nemen. Door het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt het splitsen van hoofdgebouwen niet onmogelijk gemaakt, maar is voor splitsing van hoofdgebouwen een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning kan worden verleend wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden die in het voorbereidingsbesluit zijn opgenomen.

Het uitgangspunt van het voorbereidingsbesluit is dus niet om splitsing van hoofdgebouwen onmogelijk te maken, maar om splitsing te reguleren op basis van een omgevingsvergunning.

Het voorbereidingsbesluit zal gelden voor de hele gemeente met uitzondering van het stedelijk gebied van Apeldoorn. De begrenzing van het voorbereidingsbesluit is een (plan)kaart aangegeven.

Met het voorbereidingsbesluit wordt vooruitgelopen op de 'parapluherziening' van de bestemmingsplannen.

In het voorbereidingsbesluit is een overgangsregeling opgenomen. Het voorbereidingsbesluit is niet van toepassing op een splitsing die in uitvoering is of legaal aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Een voorbereidingsbesluit is niet meer en niet minder dan een verklaring dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Tegen een voorbereidingsbesluit kan dan ook geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld. De impact van het voorbereidingsbesluit zal minimaal zijn. Splitsing van hoofdgebouwen wordt namelijk niet onmogelijk gemaakt, maar wordt gekoppeld aan het vereiste van een omgevingsvergunning.

6. Risico's

Zoals hiervoor al is aangegeven kan tegen een voorbereidingsbesluit geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld.

Een voorbereidingsbesluit kan een aanleiding zijn voor een aanhoudingsplicht voor een omgevingsvergunning. Het voorbereidingsbesluit is echter geen planologische maatregel die tot planschade kan leiden. Een herziening van een bestemmingsplan kan daarentegen wel aanleiding zijn voor een verzoek om vergoeding van planschade. Bij de 'parapluherziening' van het bestemmingsplan wordt dit onderzocht.

7. Financiële paragraaf

De kosten van het voorbereidingsbesluit en de hierop volgende parapluherziening komen ten laste van de algemene dienst.

8. Communicatie van het besluit

Om in werking te treden zal het voorbereidingsbesluit op de daarvoor bestemde manier bekend worden gemaakt.

9. Realisatie van het besluit

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt gestart met het opstellen van de 'parapluherziening'.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

A.J.M. Heerts

raad d.d. - 09 JULI 2020

meester van b. en w. zonder
aanklaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen