

Beleidsregel Kwalitatief sturen op appartementen

Aanleiding en toelichting op het beleid

Aanleiding

Het beleidskader urbaan wonen is op 20 maart 2018 vastgesteld door het college. Het beleidskader geeft de aanleiding voor deze beleidsregel weer. In deze beleidsregel is aangegeven op welke onderdelen van het beleidskader we ruimtelijk juridisch sturen binnen onze bestaande bestemmingsplannen en bij aanvragen omgevingsvergunning voor afwijken daarvan.

Samenvatting en uitgangspunten

De beleidsregel 'Kwalitatief sturen op appartementen' is een verdiepingsslag op de Woonvisie uit 2012 op de onderdelen "Iedere woning moet 'raak' zijn om te zorgen dat de stad vitaal blijft en om te voorkomen dat er leegstand optreedt" en "vanuit het hart naar buiten". Uitgangspunt van de beleidsregel is dat we (hoog)stedelijke woonvormen zoals (complexen van) meerdere zelfstandige wooneenheden (verder te noemen appartementen en studio's) alleen nog willen toestaan binnen 'het Elastiekje'. Buiten 'het Elastiekje' kunnen (complexen van) meerdere zelfstandige wooneenheden alleen worden toegevoegd als wordt voldaan aan de hierna genoemde randvoorwaarden:

1. Het betreft suburbane / groenstedelijke appartementen (conform de definities in het traject 'suburbaan wonen' van de Regio Twente en de provincie Overijssel en het gemeentelijke traject 'groenstedelijk wonen');
2. Er is een aantoonbare specifieke doorstroombehoefte in een gebied waar geen (te transformeren) appartementen aanwezig zijn;
3. Er is een grote stedenbouwkundig aanleiding om een accent toe te voegen als:
 - beëindiging van een zichtlijn van de hoofdwegen zoals bedoeld in de RO-koers;
 - op hoekpunten van kruisingen van de hoofdwegen zoals bedoeld in de RO-koers

Waar binnen 'het Elastiekje' al een woonbestemming mogelijk is, staan we alleen appartementen toe in de middeldure huur. Voor specifieke doelgroepen als zorg, studenten en expats kunnen we conform de Woonvisie een uitzondering maken op deze beleidsregel. Ook kan worden afgeweken voor het realiseren van hoogwaardige appartementen in monumenten en voor sociale huurappartementen, passend binnen de Woonvisie en de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Grondslag en toepassing van het beleid

Een beleidsregel is in tegenstelling tot een bestemmingsplan geen algemeen verbindend voorschrift en bindt alleen het bestuursorgaan dat de beleidsregel vaststelt. Een beleidsregel is een beleidsstuk dat valt onder de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarin is bepaald dat een besluit, kan worden gemotiveerd met een verwijzing naar een vaste gedragslijn die is neergelegd in een beleidsregel.

Beleidsregel die tot stand is gekomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 4:81 en verder Awb, kan worden gebruikt bij de uitoefening van de bevoegdheid van een bestuursorgaan.

Het doel van de beleidsregel 'Reguleren toevoeging nieuwe appartementen en studio's' is te dienen als afwegingskader voor het college van burgemeester en wethouders (B&W) bij de uitoefening van hun bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan dan wel van de bij een ter plaatse geldend voorbereidingsbesluit gestelde regels. De beleidsregel zal tevens ten grondslag worden gelegd aan het in voorbereiding zijnde paraplubestemmingsplan voor de regulering van de planologische mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe appartementen en studio's.

De algemene grondslag voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is gelegen in artikel 2.1, 1e lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met:

1. artikel 2.12, 1e lid onder a 1e Wabo, dit betreft de in het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgenomen (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden;
2. artikel 2.12, 1e lid onder a 2e Wabo en zoals nader uitgewerkt in de categorieën van gevallen zoals genoemd in artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
3. Artikel 2.12, 1e lid onder a 3e Wabo, afwijken voor activiteiten die niet zijn genoemd in het bestemmingsplan en die niet vallen onder de categorieën van gevallen zoals genoemd in artikel 4 bijlage II Bor. Voor toepassing van deze bevoegdheid is tevens een verklaring van geen

- bedenkingen door de gemeenteraad noodzakelijk, tenzij de activiteiten binnen één van de categorieën valt waar geen verklaring van geen bedenkingen voor hoeft te worden gevraagd;
4. Artikel 2.12, 1e lid onder d, met toepassing van de in een voorbereidingsbesluit gestelde regels inzake afwijking.

Met toepassing van deze bepalingen kunnen B&W bij een omgevingsvergunning afwijken van de ter plaatse geldende bestemming of het ter plaatse geldende voorbereidingsbesluit. Met deze beleidsregel worden voor de gewenste regulering van de planologische mogelijkheden om nieuwe appartementen en studio's te kunnen toevoegen de inhoudelijke randvoorwaarden gegeven voor de toepassing van de hiervoor genoemde afwijkingsbevoegdheden. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid en geen verplichting van het college van burgemeester en wethouders. Uit de Awb volgt dat in dergelijke gevallen een afweging van alle betrokken belangen moet worden gemaakt, waaronder ook die van eigenaren en gebruikers van aangrenzende percelen.

Afwijkingsmogelijkheid

In artikel 4:84 Awb is bepaald dat het bestuursorgaan in overeenstemming met de beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Uit deze bepaling vloeit voort dat het bestuursorgaan alleen in geval van bijzondere omstandigheden gemotiveerd mag afwijken van de beleidsregel.

Procedure vaststelling beleid

De beleidsregel 'Reguleren toevoeging nieuwe appartementen en studio's' zal ter vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. Voorafgaand aan de vaststelling heeft afstemming plaatsgevonden met de belangrijkste belanghebbenden en stakeholders. Om die reden is er voor gekozen om niet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals beschreven in afdeling 3:4 Awb te doorlopen. Tegen de vaststelling van de beleidsregel staat geen mogelijkheid tot bezwaar of beroep open. De vaststelling van de beleidsregel 'Kwalitatief sturen op appartementen' wordt bekendgemaakt in de Huis aan Huis, de beleidsregel zelf zal worden gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Inwerkingtreding beleid

De beleidsregel 'Kwalitatief sturen op appartementen' treedt in werking door bekendmaking van de vastgestelde beleidsregel in de Huis aan Huis.

Het gemeentelijk beleid

a. Toepassingsgebied beleidsregel

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing binnen het gebied zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1 van deze beleidsregel.

b. Voorwaarden voor het toestaan van nieuwe appartementen en studio's:

Met toepassing van artikel 2.1, 1e lid onder a en/of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 2.12, 1e lid onder a en/of d Wabo kan bij een omgevingsvergunning uitsluitend medewerking worden verleend aan het toestaan van nieuwe appartementen en/of studio's wanneer aan de volgende criteria wordt voldaan:

1. Binnen de grenzen van het gebied 'het Elastiekje' zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2 van deze beleidsregel is het toevoegen van (complexen van) meerdere zelfstandige wooneenheden alleen toegestaan in het middeldure segment.
2. Buiten de grenzen van het gebied 'het Elastiekje' zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2 van deze beleidsregel is het toevoegen van (complexen van) zelfstandige wooneenheden alleen toegestaan in de hierna genoemde gevallen:
 - a. Het betreft suburbane / groenstedelijke (complexen van) zelfstandige wooneenheden;
 - b. Het betreft (complexen van) zelfstandige wooneenheden voor een doelgroep met een specifieke doorstroombehoefte in een gebied waar geen (te transformeren) gebouwen met meerdere zelfstandige wooneenheden aanwezig zijn;
 - c. Er is een grote stedenbouwkundig aanleiding om een accent toe te voegen:
 - i. als beëindiging van een zichtlijn van de hoofdwegen zoals bedoeld in de RO-visie;

- ii. op hoekpunten van kruisingen van de hoofdwegen zoals bedoeld in de RO-visie.

c. Uitzondering op de beleidsregel:

Van het bepaalde onder b kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken voor het realiseren van (complexen van) meerdere zelfstandige wooneenheden voor specifieke doelgroepen als zorg, studenten en expats, passend binnen de samenwerkingsafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Ook kan worden afgeweken voor het realiseren van hoogwaardige appartementen in monumenten en voor sociale huurappartementen, passend binnen de Woonvisie en de prestatieafspraken met de woningcorporaties

d. Begrippen:

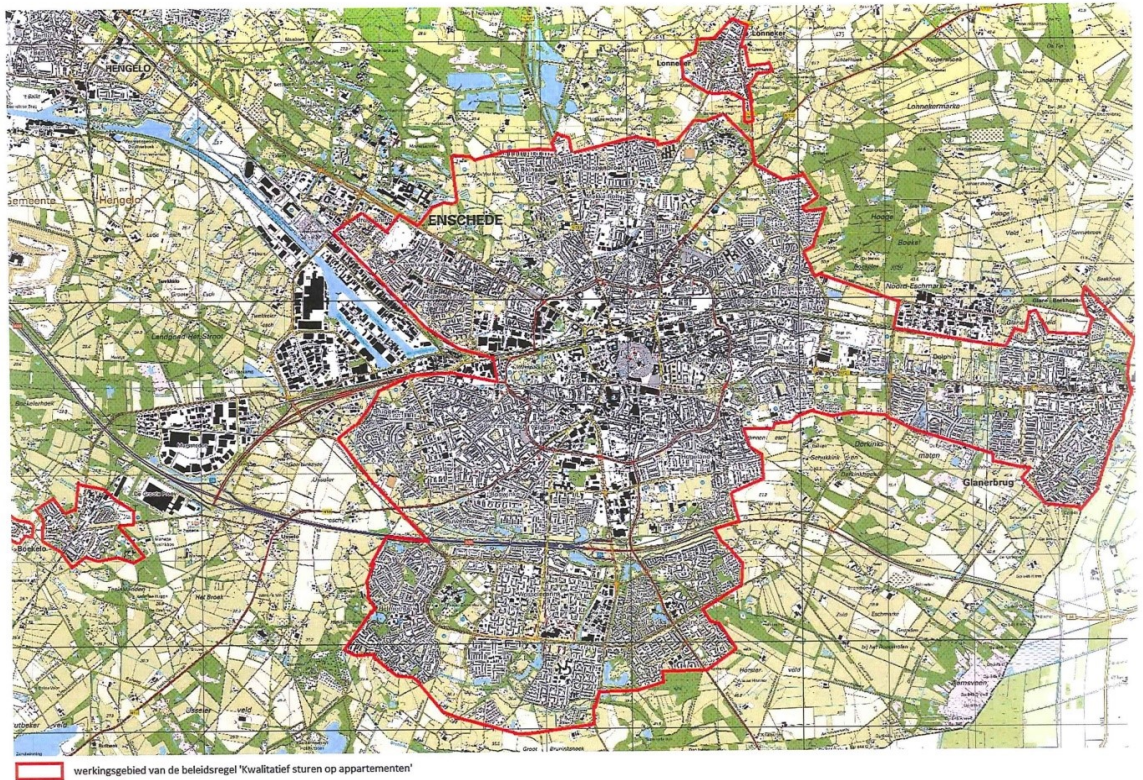
'suburbaan / groenstedelijk':

Suburbane en groenstedelijke woonmilieus onderscheiden zich voornamelijk in het hoge aandeel grondgebonden woningen en een lage woningdichtheid: minder dan circa 35 woningen per hectare. Ook is meer groen aanwezig in de wijken, in de openbare ruimte en in tuinen van woningen.

'middeldure segment':

Appartementen met een aanvangshuurprijs vanaf € 711 per maand, of een koopprijs in het middeldure segment.

Bijlage 1: Kaart van het werkingsgebied van de beleidsregel



Bijlage 2: kaart situering gebied 'het Elastiekje' binnen het werkingsgebied van de beleidsregel

