



gemeente
putten

Beleidsregels langdurige illegale woonsituaties gemeente Putten





Inhoudsopgave

Aanleiding en onderbouwing beleid	4
Welke situaties komen in aanmerking?	5
Nadere voorwaarden	5
Sloopcompensatie	6
Overbrugging voor aankopen sloopmeters	6
Tijdelijke vergunningen	6
Inpassing in bestemmingsplan	7
Inwoning	7
Praktische werkwijze	7
Termijnen	8

Aanleiding en onderbouwing beleid

Op 3 juli 2014 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied de motie "Bestemmingsplan oude situaties" aangenomen. De motie gaat over het beleid inzake reeds lang bestaande illegale woon-situaties. De aanleiding van de discussie was een aantal zienswijzen van mensen die reeds lange tijd panden gebruiken en/of verhuren als woning, terwijl dit vanuit het bestemmingsplan niet is toegestaan. Het verzoek was om de panden in het nieuwe bestemmingsplan een woon-bestemming te geven.

Indien het gebruik niet aantoonbaar onder het overgangsrecht viel en in de dossiers geen concrete bestuurlijke toezeggingen over de bewoning te vinden waren, is aan deze verzoeken niet tegemoet gekomen.

Omdat de woonsituaties vaak al jarenlang aantoonbaar bestaan en in sommige gevallen ook al lang bij bepaalde afdelingen van de gemeente bekend zijn (bijv. inschrijving in het bevolkingsregister of betaling van belastingen) vond de gemeenteraad bij een aantal zienswijzen dat er sprake leek van een bepaalde hardheid. De raad wilde echter nadrukkelijk niet willekeurig aan een paar verzoeken wél tegemoet komen en aan andere gevallen niet, zonder een duidelijk kader hiervoor te hebben en de gevallen eerst zorgvuldig te beoordelen.

Inmiddels is een aantal keren in de commissie Ruimte gediscussieerd over nieuw beleid voor deze woonsituaties. Naar aanleiding daarvan worden nu deze beleidsregels opgesteld.

Ruimtelijk uitgangspunt is – zeker voor het buitengebied – dat er zo min mogelijk woningen bij moeten komen. Woningen toevoegen kan in beginsel alleen op locaties waar dit vanuit het woningbouwprogramma wenselijk is, en in het buitengebied bij functieverandering van bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf met de sloop van de nodige opstallen. Een woning heeft de nodige ruimtelijke uitstraling en legt een bepaalde druk op de omgeving, bijvoorbeeld door verkeersbewegingen.

Voor de panden waar het hier om gaat heeft nooit een ruimtelijke afweging plaatsgevonden of hier een woning gebouwd of toegevoegd kon worden. Ze passen geen van allen in het ruimtelijke beleid. Er is nooit gekeken naar de plaats op het erf of landschappelijke inpassing.

De gemeente kiest ervoor om eigenaren van panden die al langdurig illegaal worden bewoond, de mogelijkheid te geven de bewoning te legaliseren, indien hiervoor sloopcompensatie wordt geleverd.

Het positief bestemmen van de panden als woning geeft de meeste duidelijkheid en is gunstig voor de bewoners en de eigenaren van de betreffende woningen. Het inpassen van de panden als woningen heeft echter de nodige ruimtelijke impact tot gevolg en staat zoals hierboven geschreven feitelijk haaks op het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Om de ruimtelijke impact zo beperkt mogelijk te houden, wordt daarom voor de inpassing van de woningen sloopcompensatie geëist. Dit is in lijn met het gemeentelijke en regionale functieveranderingen beleid, waarbij onder voorwaarden extra woningen toegevoegd kunnen worden, indien voldoende bebouwing gesloopt wordt.

Om de ruimtelijke impact van de nieuwe woningen zoveel mogelijk te beperken krijgen de betreffende panden een aanduiding "kleine woning". Deze aanduiding betekent dat de woning niet verplaatst of vergroot mag worden en dat geen bijgebouwen zijn toegestaan.

Welke situaties komen in aanmerking?

Het pand dient aantoonbaar vanaf 31 december 1992 tot heden bewoond te zijn geweest. De grens van 1 januari 1993 is gekozen vanuit het handhavingsbeleid en omdat het dan om een relatief langere periode van bewoning gaat.

Als het pand vanaf 31-12-1992 tot heden in het gemeentelijke bevolkingsregister als bewoond staat geregistreerd, dan is de bewoning aangetoond. Als het pand vanaf 31-12-1992 tot heden niet in het bevolkingsregister als bewoond staat geregistreerd, dan kan de eigenaar proberen aan te tonen dat het pand toch al die tijd bewoond is geweest. Dit wordt door de gemeente vervolgens getoetst.

Het beleid geldt niet voor recreatiewoningen, welke permanent bewoond worden. Hiervoor geldt ander gemeentelijk ruimtelijk- en handhavingsbeleid.

NB de persoonsgegevens in het gemeentelijke bevolkingsregister zijn strikt vertrouwelijk ! Deze persoonsgegevens zijn om privacy redenen wettelijk beschermd. De gegevens mogen alleen door (een aantal) medewerkers van de gemeente geraadpleegd worden en mogen niet verstrekt worden aan derden. Hier kan dus niet over gediscussieerd of overlegd worden. Het gemeentelijke bevolkingsregister zal in het kader van dit beleid primair bekeken worden om naar data en periodes te kijken, niet naar persoonsgegevens.

Nadere voorwaarden

Naast de hiervoor genoemde voorwaarde van bewoning vanaf 31-12-1992 tot heden geldt nog een aantal nadere voorwaarden om voor legalisatie in aanmerking te komen:

1. Geen hinder voor omliggende agrarische en niet-agrarische bedrijven

Als de legalisering van de woning leidt tot belemmeringen voor omliggende agrarische of niet-agrarische bedrijven, gaat de legalisering niet door. Dit geldt niet als de woning de afgelopen jaren bij vergunning verlening altijd al als kwetsbaar (bijv. geurgevoelig) object werd beschouwd, vanwege het feitelijke gebruik. Het geldt wél indien de woning nu geen belemmering vormt, maar eventueel in de toekomst een belemmering kan gaan vormen, bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf.

2. De bewoning vanaf 31-12-1992 tot heden dient nagenoeg onafgebroken te zijn geweest.

Hieronder verstaan wij dat het pand in de periode vanaf 31-12-1992 tot heden maximaal 3 jaar onbewoond mag zijn geweest. Deze 3 jaar hoeft niet aaneengesloten te zijn, dit geldt voor de onbewoonde periodes in totaal. Het kan bijvoorbeeld gaan om een pand dat een tijdje te koop stond omdat er niet direct een nieuwe koper gevonden werd. Een uitzondering voor deze eis geldt voor als de bewoning naar aanleiding van een gemeentelijke handhavingsprocedure de afgelopen jaren is gestaakt. Deze periode telt dan niet mee voor deze 3 jaar.

3. Bouwbesluit 2012

Het pand dient te voldoen aan de eisen voor bestaande bouw.

4. Goed woon- en leefklimaat

Indien het pand is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak wordt het pand bestemd als "kleine plattelandswoning". Er mag op basis van de feitelijke agrarische bedrijfsvoering geen overlast op het gebied van fijn stof voor de kleine plattelandswoning ontstaan.

Indien het pand is gelegen binnen een niet-agrarisch bedrijfsbouwvlak wordt het pand bestemd als kleine woning met de aanduiding 'wonen toegestaan'. Er mag op basis van de feitelijke bedrijfsvoering geen overlast voor de kleine woning ontstaan (goed woon- en leefklimaat).

Sloopcompensatie

Als compensatie voor de inpassing van het pand als woning dienen **300m² + m² sloopmeters naar rato van de woning inhoud** sloopmeters aangekocht te worden uit de regionale meterbank. Per **1m³** van de inhoudsmaat van de toegevoegde woning dient **2m²** bebouwing gesloopt te worden, vermeerderd met 300m².

Onderbouwing

Deze berekening is afkomstig uit het regionale functieverandering beleid. In het regionale functieverandering beleid is 300m² een basis getal voor het aankopen van een woning recht. Voor het omzetten van een inwoonsituatie naar een reguliere woonbestemming geldt in het regionale functieverandering beleid dat per 1m³ van de inhoudsmaat van de toegevoegde woning 2m² bebouwing gesloopt te worden, vermeerderd met 300m².

Op de website www.regiofoodvalley.nl/wonen/sloopmeters is het huidige aanbod van sloopmeters te zien. De prijs van sloopmeters wordt afgesproken tussen verkoper en koper, hier gaat de gemeente niet over. De aankoop hoeft niet via deze bank te gaan maar mag ook onderling geregeld worden. Belangrijk is wel dat de sloopmeters voldoen aan de eisen vanuit het regionale (en gemeentelijke) functieverandering beleid. Het dient daarbij bijvoorbeeld te gaan om legale bebouwing, bebouwing die op grond van het bestemmingsplan niet opnieuw opgericht kan worden en bebouwing die minimaal een paar jaar aanwezig is.

Overbrugging voor aankopen sloopmeters

De betreffende eigenaren van de panden krijgen een aantal jaren de tijd om de sloopmeters aan te kopen. De bestemming van het pand wordt pas aangepast als de sloopmeters daadwerkelijk zijn aangekocht. Tot het moment van daadwerkelijke aankoop van de sloopmeters kan een tijdelijke omgevingsvergunning voor de bewoning van het pand worden aangevraagd.

Tijdelijke vergunningen

Vanaf 1 november 2014 geldt landelijke wetgeving waardoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) redelijk eenvoudig een omgevingsvergunning met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan kan worden verstrekt. Het gebruik wordt daarmee

niet ingepast in het bestemmingsplan, er ontstaat ook niet formeel een woning, maar er wordt tijdelijk ingestemd met een gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Het afgeven van een dergelijke vergunning is een collegebevoegdheid. Er vindt geen welstand toets plaats. Er vindt wel een basis Bouwbesluit toets plaats (eisen bestaande bouw).

Inpassing in bestemmingsplan

Er wordt per jaar gekeken voor welke panden tijdelijke vergunningen zijn afgegeven en deze worden tegelijk verwerkt in een bestemmingsplan wijziging of er kan in 2021 één bestemmingsplan herziening voor alle panden worden gevoerd. Dit is met name afhankelijk van het aantal panden waarom het gaat. De concrete werkwijze hiervoor wordt in 2017 bepaald.

Inwoning

Voor panden waarbij inwoning is vergund in een bijgebouw en waar inmiddels feitelijk sprake is van een zelfstandige woning, geldt dezelfde regeling als voor algemeen illegale woonsituaties, zoals beschreven in deze beleidsregels. Bij panden waarbij inwoning is vergund in het hoofdgebouw en waar inmiddels feitelijk sprake is van een zelfstandige woning, geldt een lagere sloop eis, van alleen de 300m².

De motivering hiervan is dat bewoning van een bijgebouw meer ruimtelijke impact heeft. Inwoning in een bestaand hoofdgebouw omzetten naar een zelfstandige woonbestemming heeft ruimtelijk minder impact. In dat geval hoeft dan maar 300m² gesloopt te worden om de status van inwoning om te zetten naar een (kleine) woonbestemming.

Voor deze gevallen geldt dat dit vóór 1993 als zodanig, expliciet als inwoning, vergund moet zijn. En dat het gebruik voor bewoning (inwoning / zelfstandig) vanaf 31-12-1992 tot heden moet zijn geweest.

Praktische werkwijze

De werkwijze is als volgt.

Stap 1: vaststellen beleidsregels

Stap 2: aanmeld fase

Er komt een publicatie op de gemeentepagina over het nieuwe beleid. Mensen die een zienswijze hebben ingediend over het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en mensen waartegen een handhavingszaak is opgestart worden door de gemeente geïnformeerd over het nieuwe beleid.

Diegenen die hun situatie gelegaliseerd willen hebben, kunnen zich hiervoor aanmelden bij de gemeente. Dit gaat via een standaard formulier waarop de nodige gegevens over het betreffende pand en de bewoning ingevuld moeten worden.

Stap 3: controle fase

Er wordt getoetst of de aanmeldingen aan de voorwaarden van het beleid voldoen.

Stap 4: terugkoppeling

De aanvragers krijgen bericht of ze aan de voorwaarden voldoen en of ze een aanvraag vergunning kunnen aanvragen.

Stap 5: vergunning fase

De aanvragers kunnen een tijdelijke vergunning voor maximaal vijf jaar krijgen.

Stap 6: inpassen bestemmingsplan

Nadat de benodigde sloopmeters daadwerkelijk zijn aangekocht worden de panden in het bestemmingsplan als "kleine woning" bestemd.

Termijnen

De regeling geldt vanaf 1 januari 2016. Mensen hebben vervolgens tot 1 januari 2018 de tijd om zich hier voor aan te melden. Daarna vindt een evaluatie van de regeling plaats en vervalt deze in principe. Mensen die zich binnen deze twee jaar aangemeld hebben en aan de criteria voldoen, hebben vervolgens na afgifte van de tijdelijke vergunning maximaal tot 1 juli 2021 de tijd om sloopmeters aan te kopen.

Op de volgende pagina is de wijze van toetsing schematisch weergegeven.

In geval van bijzondere omstandigheden kan het college afwijken van deze beleidsregels.

Deze beleidsregels zijn vastgesteld op 24 november 2015 en bekendgemaakt op 30 december 2015. De beleidsregels zijn hier en daar verduidelijkt (aangevuld) op 20 september 2016.

Burgemeester en wethouders van Putten,



mr. F.E. Contant,
secretaris



H. A. Lambooij,
burgemeester



