

Beantwoording technische vragen 050

Onderwerp Stand van zaken toezegging T-275 commissie fysiek domein in relatie tot publicatie gemeentebblad zaaknummer 2022-002901

Inleiding Naar aanleiding van vragen gesteld door dhr Wisseborn zegt het college toe dat in het eerste kwartaal van 2021 voorstellen richting de raad zullen gaan omtrent de invulling van de leefbaarheidstoets en de financiële compensatie bij aanvragen voor een omzettingsvergunning. In de laatste update van 13-09-2021 staat dat in het 1e kwartaal van 2022 voorstellen naar de raad zullen gaan.

Op 27 juli is er een omgevingsvergunning verleend onder zaaknummer 2022-002901 voor het adres Boomstede 642 - het splitsen van een woning d.d. 27 juli 2023

Al eerder werden vergunningen verleend voor 2 locaties in Pauwenkamp en Zebraspoor

Vraag 1

Volgens het bestemmingsplan is het verboden om huizen te verkameren of op te splitsen, danwel de verhuur aan meerdere personen die geen duurzaam samenlevingsverband vormen.

Vraag op welke wettelijke gronden wordt dan of zijn dan deze omgevingsvergunningen verleend? Graag een toelichting met verwijzing naar wetsartikelen of verordeningen en deze graag als bijlagen toevoegen.

Antwoord 1

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van het perceel/pand. Het pand is bouwkundig gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. Bij deze splitsing, en eveneens bij de 2 genoemde locaties in Pauwenkamp en Zebraspoor, is er geen sprake van kamerverhuur maar van het opsplitsen van de woning in meerdere (zelfstandige) appartementen. De appartementen hebben een eigen ingang, badkamer en keuken. Er worden geen ruimten gedeeld.

In het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' staat in artikel 23 dat een woning is bedoeld voor een huishouden. Een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan. In het bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen over 'splitsen'. Te vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De omgevingsvergunning die is verleend is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Afwijkingenbeleid. Het beleid is te vinden via www.overheid.nl.

Op grond van de Huisvestingsverordening, paragraaf 3.2 is nog een vergunning nodig voor kadastrale splitsing. Te vinden via www.overheid.nl.

Vraag 2

Bij de bespreking in de commissie en de vaststelling in de raad van de huisvestingsverordening is er een advies uitgebracht door de adviesraad sociaal domein. In reactie daarop schrijft het toenmalige college:

Financiële compensatie (artikel 3.1.6): wij zijn het met u eens dat dit nog een nadere uitwerking behoeft, evenals de leefbaarheidstoets (artikel 3.1.5).

Inmiddels staat op de gemeentelijke website onder onderwerpen "vergunningen & ontheffingen" een directe link naar "woning splitsen".

Daar is de leefbaarheidstoets niet te vinden, terwijl deze wel onderdeel uitmaakt van de beoordeling en mogelijke weigeringsgronden. Waar staat de uitgewerkte leefbaarheidstoets en decompensatiefondsregels openbaar gepubliceerd?

Antwoord 2

De leefbaarheidstoets is nog niet uitgewerkt en dus ook nog niet aan college en raad voorgelegd.

De financiële compensatie bij omzetting van een woning staat in de Huisvestingsverordening (artikel 3.1.6), de laatste is per 1 juli 2023 ingegaan en door de raad vastgesteld.

Vraag 3

En de belangrijkste vraag Wanneer heeft de raad de nadere invulling vastgesteld? Graag datum en RVS/RBS bijsluiten.

Antwoord 3

Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 4

Geldt voor een dergelijke omgevingsvergunning nu ook de participatieplicht met omwonenden?

Antwoord 4

Er is een essentieel verschil is tussen verkamering en woningsplitsing. Woningssplitsing naar twee nieuwe zelfstandige woningen, willen we zelfs wel bevorderen om daarmee een deel van de schaarste op te lossen. Verkamering willen we juist tegengaan omdat we daarmee overbewoning en overlast riskeren. Wij toetsen aan het Afwijkingenbeleid Stichtse Vecht 2014. Er is bij dergelijke omgevingsvergunningen geen participatieplicht.

Vraag 5

In Maarssenbroek is er een tekort aan openbare parkeerplaatsen. In de enquête onder wijken ikv Maarssenbroek Samen Schoon Heel en Veilig staat onder hoofdstuk "Prioriteiten lange termijn" bij de top 5 , Parkeervoorzieningen op plaats 1. Met het splitsen van woningen in meerdere appartementen neemt dat tekort alleen maar toe. Vraag zijn er in de leefbaarheidstoets voor de omgeving daarvoor beoordelingscriteria opgenomen?

Antwoord 5

Voor de leefbaarheidstoets zie antwoord 2.

Bij de beoordeling van deze aanvraag omgevingsvergunning afwijkend gebruik bestemmingsplan is de parkeerdruk mee genomen. Het parkeren voldoet aan de parkeernorm uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013.

Vraag 6

Uit diezelfde enquête staat Karakter en sfeer in de wijk op prioriteit 4. Gelet op de stedenbouwkundige inrichting van bloemkoolwijken met grondgebonden woningen en buurten waar mensen elkaar laagdrempelig ontmoeten. Het was in de jaren 70 de tegenhanger van naoorlogse flats.
<https://indebuurt.nl/denhaag/genieten-van/mysteries/in-den-haag-hebben-we-bloemkoolwijken-dit-betekent-dat~181281/>

De splitsing van woningen en het vormen van appartementgebouwen is dus niet iets wat in dit soort wijken stedenbouwkundig thuishoort, vandaar dat dit dan ook in het bestemmingsplan expliciet is vastgelegd.

Wat is de motivatie of wat zijn de toetsingscriteria in de leefbaarheidstoets die specifiek toetsen op aspect karakter en sfeer van de wijk?

Antwoord 6

Het bestemmingsplan verbiedt het verkameren van woningen. Zie hiervoor antwoord 1 en 4.

Voor de leefbaarheidstoets zie antwoord 2.

Met betrekking tot deze aanvraag omgevingsvergunning: stedenbouwkundig zijn er geen wijzigingen, het uiterlijk van het pand wijzigt niet.

Vraag 7

Op welke wijze kunnen wijkcommissies, buurten of bewoners inspraak krijgen in de invulling van de leefbaarheidstoets. Wordt deze voor vaststelling ter inzage en inspraak aan bewoners voorgelegd met de daarbij behorende bezwaartermijn?

Antwoord 7

Het college toets aan alle relevante kaders: hieronder vallen de welstand, LIOR, GVVP, en het afwijkingsbeleid van gemeente Stichtsevecht. En veel van deze kaders zijn participatief tot stand gekomen en worden komende jaar deels geactualiseerd. De leefbaarheidstoets is nog in ontwikkeling en moet nog aan het college en raad worden voorgelegd.



gemeente
**Stichtse
Vecht**

Technische vragen

Datum en tijdstip van verzenden: di 01-08-2023 18:04

Persoonsgegevens

Voornamen	Riëtte
Achternaam	Habes
E-mailadres	riette@samenstichtsevecht.nl
Fractie	Samen Stichtse Vecht
Zijn er andere fracties die de technische vragen mede indienen	nee

Technische vragen



Samen Stichtse Vecht

Onderwerp

Stand van zaken toezegging T-275 commissie fysiek domein in relatie tot publicatie gemeentebld zaaknummer 2022-002901

Inleiding

Naar aanleiding van vragen gesteld door dhr Wisseborn zegt het college toe dat in het eerste kwartaal van 2021 voorstellen richting de raad zullen gaan omtrent de invulling van de leefbaarheidstoets en de financiële compensatie bij aanvragen voor een omzettingsvergunning. In de laatste update van 13-09-2021 staat dat in het 1e kwartaal van 2022 voorstellen naar de raad zullen gaan.

Op 27 juli is er een omgevingsvergunning verleend onder zaaknummr 2022-002901 voor het adres Boomstede 642 - het splitsen van een woning d.d. 27 juli 2023

Vraag 1

Al eerder werden vergunningen verleend voor 2 locaties in Pauwenkamp en Zebraspoor Volgens het bestemmingsplan is het verboden om huizen te verkameren of op te



Technische vragen

Datum en tijdstip van verzenden: di 01-08-2023 18:04

- Vraag 2
- splitsen, danwel de verhuur aan meerdere personen die geen duuzaam samenlevingsverband vormen.
Vraag op welke wettelijke gronden wordt dan of zijn dan deze omgevingsvergunningen verleend? Graag een toelichting met verwijzing naar wetsartikelen of verordeningen en deze graag als bijlagen toevoegen.
- Bij de bespreking in de commissie en de vaststelling in de raad van de huisvestingsverordering is er een advies uitgebracht door de adviesraad sociaal domein. In reactie daarop schrijft het toenmalige college:
Financiële compensatie (artikel 3.1.6): wij zijn het met u eens dat dit nog een nadere uitwerking behoeft, evenals de leefbaarheidstoets (artikel 3.1.5).
- Inmiddels staat op de gemeentelijke website onder onderwerpen "vergunningen & ontheffingen" een directe link naar "woning splitsen".
Daar is de leefbaarheidstoets niet te vinden, terwijl deze wel onderdeel uitmaakt van de beoordeling en mogelijke weigeringsgronden. Waar staat de uitgewerkte leefbaarheidstoets en decompensatiefondsregels openbaar gepubliceerd?
- Vraag 3
- En de belangrijkste vraag Wanneer heeft de raad de nadere invulling vastgesteld? Graag datum en RVS/RBS bijsluiten.
- Vraag 4
- Geldt voor een dergelijke omgevingsvergunning nu ook de participatieplicht met omwonenden?
- Vraag 5
- In Maarssenbroek is er een tekort aan openbare parkeerplaatsten. In de enquête onder wijken ikv Maarssenbroek Samen Schoon Heel en Veilig staat onder hoofdstuk "Prioriteiten lange termijn" bij de top 5 , Parkeervoorzieningen op plaats 1. Met het



Technische vragen

Datum en tijdstip van verzenden: di 01-08-2023 18:04

Vraag 6

splitsen van woningen in meerdere appartementen neemt dat tekort alleenmaar toe. Vraag zijn er in de leefbaarheidstoets voor de omgeving daarvoor beoordelingscriteria opgenomen? Uit diezelfde enquête staat Karakter en sfeer in de wijk op prioriteit 4. Gelet op de stedenbouwkundige inrichting van bloemkoolwijken met grondgebonden woningen en buurten waar mensen elkaar laagdrempelig ontmoeten. Het was in de jaren 70 de tegenhanger van naoorlogse flats. <https://indebuurt.nl/denhaag/genieten-van/mysteries/in-den-haag-hebben-we-bloemkoolwijken-dit-betekent-dat~181281/> De splitsing van woningen en het vormen van appartementgebouwen is dus niet iets wat in dit soort wijken stedenbouwkundig thuishoort, vandaar dat dit dan ook in het bestemmingsplan expliciet is vastgelegd. Wat is de motivatie of wat zijn de toetsingscriteria in de leefbaarheidstoets die specifiek toetsen op aspect karakter en sfeer van de wijk?

Vraag 7

Op welke wijze kunnen wijkcommissies, buurten of bewoners inspraak krijgen in de invulling van de leefbaarheidstoets. Wordt deze voor vaststelling ter inzage en inspraak aan bewoners voorgelegd met de daarbij behorende bezwaartermijn?

Bijlagen

Wil je een bijlage toevoegen
Bijlage(n)

ja
gmb-2023-337552 (1).pdf, Infographic-
Enquete-Maarssenbroek.pdf

Gemeente Stichtse Vecht - Verleend Omgevingsvergunning Boomstede 642, Maarsssen - Het splitsen van de woning

Datum verzonden: 27 juli 2023

Zaaknummer: 2022-002901

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet u indienen binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit. Het bezwaarschrift moet de volgende gegevens bevatten:

- de dagtekening;
- uw volledige naam- en adresgegevens;
- uw handtekening;
- een kopie van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- de reden(en) waarom u het er niet mee eens bent.

Het bezwaarschrift dient u in bij de gemeente. Dit kan digitaal met behulp van DigiD via www.stichtsevecht.nl of door het bezwaarschrift te sturen aan Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht, Postbus 1212, 3600 BE Maarsssen.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit waartegen u bezwaar maakt niet op. U kunt een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter. Met een voorlopige voorziening vraagt u een voorlopige beslissing van de rechter als u de uitkomst in de lopende bezwaarschriftprocedure niet kunt afwachten vanwege een spoedeisend belang. Een verzoek om voorlopige voorziening richt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorziening, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht. U stuurt een kopie van het bezwaarschrift en het besluit waartegen u bezwaar maakt mee met het verzoekschrift. In uw verzoekschrift geeft u aan waarom u een spoedeisend belang bij de voorlopige voorziening hebt. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

Met behulp van DigiD kunt u het verzoekschrift ook digitaal indienen bij de genoemde rechtbank via www.rechtspraak.nl.



Resultaten Enquête

OKTOBER 2021

Deelnemers

De enquête is in juni 2021 online gehouden. Alle bewoners van Maarssebroek konden er aan meedoen. De gemeente wil hiermee in kaart brengen wat er leeft in de verschillende wijken.



IN WELKE WIJK WONEN DE DEELNEMERS?



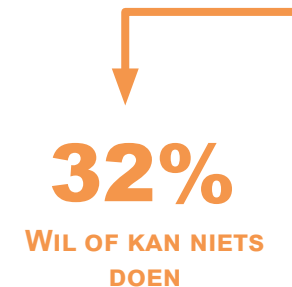
= 10 bewoners

HOELANG WOONT MEN IN MAARSSENBROEK?



Betrokkenheid

De betrokkenheid in Maarssebroek is groot. De meeste bewoners willen zich inzetten en zijn bereid om mee te denken met de gemeente.



HOE ZOU U ZICH WILLEN INZETTEN?

TOP 3

- Zwerfafval opruimen
- Groenonderhoud
- Advies geven aan de gemeente

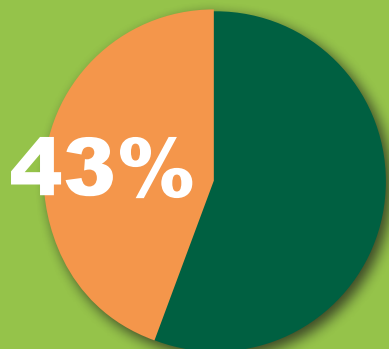
"Ik houd de speeltuin in de gaten en ruim daar regelmatig afval op"

"Niets helaas, ik ben mantelzorger voor mijn man"

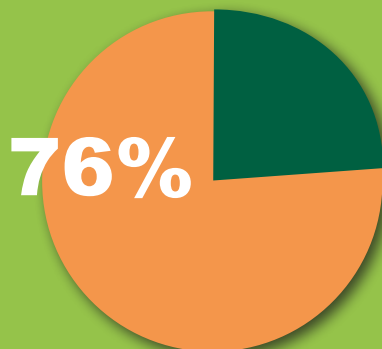
"Meedenken over verbeterplannen"

Weiligheid en criminaliteit

Hoe ervaren de bewoners de veiligheid en criminaliteit in hun wijk en in Maarssebroek?



HEEFT LAST GEHAD VAN
CRIMINALITEIT



HEEFT OVERLAST DOOR
JONGEREN ERVAREN

“Voel me relatief veilig. Zeker in onze straat waar wel sociale controle is”

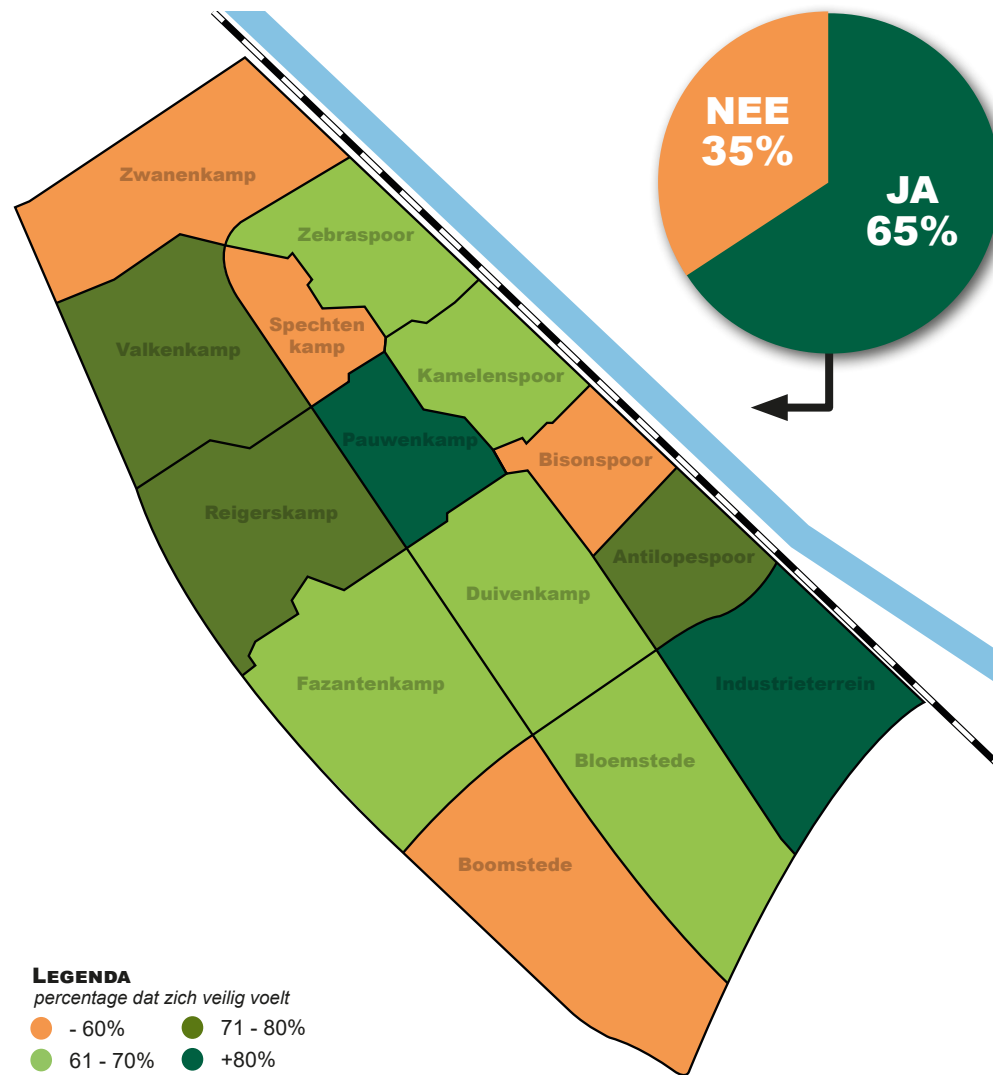
“Vooral met veel hangjeugd is het soms geen pretje om hier over straat te lopen”

“Is veilig, af en toe opgeschoten jeugd, maar ja die moeten ook hun energie kwijt”

“Laatst is er in mijn auto ingebroken terwijl de auto in de wijk stond. Er bleek in diverse auto's ingebroken te zijn. Dat geeft geen veilig gevoel”

“Fijne gemeente om te wonen. Veel mogelijkheden, veel faciliteiten”

VOELT U ZICH VEILIG IN UW WIJK?



Prioriteiten korte termijn

De top 3 is samengesteld door de bewoners die deel hebben genomen aan de enquête. De verschillende kortetermijn-prioriteiten geven duidelijk aan waar we samen mee aan de slag moeten.

Top 3 Maarssebroek

-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen
-  Bestrating (kleinere mankementen)

TOP 3 PER WIJK

ANTILOPESPOOR

-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen
-  Bijplaatsen bij containers

BLOEMSTEDE

-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen
-  Bestrating

BISONSPOOR

-  Zwerfafval
-  Overlast jongeren
-  Bijplaatsen bij containers

BOOMSTEDE

-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen
-  Bestrating

DUIVENKAMP

-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen
-  Bestrating

FAZANTENKAMP

-  Groenvoorzieningen
-  Bestrating
-  Zwerfafval

TOP 3 PER WIJK

KAMELENSPOOR

-  Zwerfafval
-  Bestrating
-  Groenvoorzieningen

PAUWENKAMP

-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen
-  Bestrating

REIGERSKAMP

-  Zwerfafval
-  Bestrating
-  Groenvoorzieningen

SPECHTENKAMP

-  Groenvoorzieningen
-  112 Doorgang hulpdiensten
-  Zwerfafval

VALKENKAMP

-  Bestrating
-  Groenvoorzieningen
-  Zwerfafval

WATERSTEDE

-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen
-  Boodschappenwagens

ZEBRASPOOR

-  Groenvoorzieningen
-  Bestrating
-  Zwerfafval

ZWANENKAMP

-  Bestrating
-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen

INDUSTRIETERREIN MAARSSENBROEK

-  Zwerfafval
-  Groenvoorzieningen
-  Bestrating

Prioriteiten lange termijn

Niet elk probleem kan op korte termijn opgelost worden. Hieronder de top 5 uitdagingen voor de lange termijn waarvoor een groter plan bedacht moet worden.

Top 5 Maarssebroek

-  Parkeervoorzieningen
-  Bestrating
-  Meer groen
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Onderhoud speelplekken

TOP 5 PER WIJK

ANTILOPESPOOR

-  Parkeervoorzieningen
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Onderhoud speelplekken
-  Meer groen
-  Sociale activiteiten

BISONSPOOR

-  Parkeervoorzieningen
-  Meer groen
-  Bestrating
-  Sociale activiteiten
-  Karakter/sfeer in de wijk

DUIVENKAMP

-  Bestrating
-  Parkeervoorzieningen
-  Onderhoud speelplekken
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Snelheid verkeer in de wijk

BLOEMSTEDE

-  Bestrating
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Herinrichting speelplekken
-  Snelheid verkeer in de wijk
-  Onderhoud speelplekken

BOOMSTEDE

-  Parkeervoorzieningen
-  Snelheid verkeer in de wijk
-  Bestrating
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Meer groen

FAZANTENKAMP

-  Parkeervoorzieningen
-  Bestrating
-  Onderhoud speelplekken
-  Herinrichting speelplekken
-  Snelheid verkeer in de wijk

TOP 5 PER WIJK

KAMELENSPOOR

-  Parkeervoorzieningen
-  Bestrating
-  Meer groen
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Onderhoud speelplekken

VALKENKAMP

-  Parkeervoorzieningen
-  Bestrating
-  Onderhoud speelplekken
-  Meer groen
-  Karakter/sfeer in de wijk

INDUSTRIETERREIN MAARSSENBROEK

-  Meer groen
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Snelheid verkeer in de wijk
-  Winkelaanbod
-  Sociale activiteiten

PAUWENKAMP

-  Onderhoud speelplekken
-  Meer groen
-  Herinrichting speelplekken
-  Bestrating
-  Parkeervoorzieningen

WATERSTEDE

-  Meer groen
-  Winkelaanbod
-  Snelheid verkeer op de hoofdwegen
-  Snelheid verkeer in de wijk
-  Bestrating

REIGERSKAMP

-  Onderhoud speelplekken
-  Bestrating
-  Meer groen
-  Parkeervoorzieningen
-  Snelheid verkeer in de wijk

ZEBRASPOOR

-  Parkeervoorzieningen
-  Bestrating
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Meer groen
-  Onderhoud speelplekken

SPECHTENKAMP

-  Parkeervoorzieningen
-  Snelheid verkeer in de wijk
-  Meer groen
-  Sociale activiteiten
-  Bestrating

ZWANENKAMP

-  Parkeervoorzieningen
-  Bestrating
-  Snelheid verkeer in de wijk
-  Karakter/sfeer in de wijk
-  Meer groen

Van: [Abbas, Nauras](#)
Aan: ["riette@samienstichtsevecht.nl"](mailto:riette@samienstichtsevecht.nl)
Cc: [Reparon, Henriette](#); [Griffie, Gemeente Stichtse Vecht](#)
Onderwerp: CLARINDA - VERWERKEN OVERZICHT EN PUBLICEREN RIS=>050. Technische vragen SSV stavaza toezegging T-275 cie FD// Stand van zaken toezegging T-275 commissie fysiek domein in relatie tot publicatie gemeentebld zaaknummer 2022-002901
Datum: woensdag 16 augustus 2023 12:36:41
Bijlagen: [image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
[image008.png](#)
[Attachments.txt](#)

Download de bijlagen

Geldig tot: 2-11-2031 11:36:38



Powered by [AttachingIT](#)

Geachte mevrouw Habes,

Hierbij stuur ik u de antwoorden op de technische raadvragen.
Hopende uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

(zie bijlage).

Met vriendelijke groet,

Nauras Abbas

Wabo Vergunningverlener Team Omgeving&Vergunningen



Nauras.abbas@stichtsevecht.nl

Aanwezig op ma /di /do /vr

M 06 58 07 61 90

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen

Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

Nu *abonneren op onze [nieuwsbrief](#)*



De volgende bestanden zijn via de download link verstuurd:

raadvragen nummer 050 aug2023.docx

<https://veiligdelen.stichtsevecht.nl/16882c5d-de75-4e22-b1d3-895cfff4bfc0>