

Collegevoorstel Openbaar

Behandelaar: T.N. Buijze
Afdeling / Unit: SO - Stadsontwikkeling
Portefeuillehouder: M. Struijvenberg

Vergaderdatum: 7 juni 2022
Behandelwijze: Besprekstuk
Documentnummer: 813818

ONDERWERP

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen

SAMENVATTING

Capelle wil nu en in de toekomst een prettige woonstad zijn waarin Capellenaren graag wonen en zich thuis voelen. Het onttrekken van woningen aan de reguliere woningmarkt voor kamergewijze verhuur en ongewenste situaties passen daar niet bij. In de bestemmingsplannen binnen onze gemeente is voor het gebruik van woningen voor kamerbewoning niet eenduidig opgenomen wat wel en niet is toegestaan. Dit houdt in dat de regels van de bestemmingsplannen verschillen per bestemmingsplan en hierdoor per wijk. Binnen de huidige toetsingskaders levert dit verwarring en onduidelijkheid op. Met het harmoniseren van de regels in de bestemmingsplannen gelden gemeentebreed dezelfde regels omtrent het gebruik van een woning en wordt regie verkregen op de diverse woonvormen en doelgroepen die gehuisvest worden in de stad.

Via paraplubestemmingsplan Wonen wordt het huidige beleid zodanig aangepast, dat bewoning anders dan bewoning van één huishouden niet meer wordt toegestaan zonder dat hier een omgevingsvergunning voor benodigd is. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de huidige situatie niet verslechterd en wordt voor het gebruik van een woning gemeentebreed voor een eenduidige lijn gezorgd.

Het college heeft het Ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld en besloten het voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

ADVIES OM TE BESLISSEN

1. Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen vast te stellen;
2. Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen vrij te geven voor terinzagelegging overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Kennis te nemen van de Risicoanalyse Planschade van de SAOZ met betrekking tot het ontwerp Paraplubestemmingsplan "Wonen";
4. Op grond van het economische of financiële belang van de gemeente als genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid juncto artikel 25 Gemeentewet, geheimhouding op te leggen op de financiële memo en de Risicoanalyse planschade van de SAOZ met betrekking tot het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen;
5. Voor het Paraplubestemmingsplan Wonen geen exploitatieplan vast te stellen.

BESLUIT: 7 juni 2022

Het college besluit conform het voorstel.

INHOUD/STREKKING

Aanleiding

Harmoniseren bestemmingsplannen

In onze bestemmingsplannen ontbreekt eenduidigheid voor het gebruik van woningen. Sommige bestemmingsplannen staan maximaal één huishouden toe per woning, andere bestemmingsplannen staan maximaal één huishouden of maximaal 4 personen toe die geen huishouden vormen. Met deze laatste beleidsregel wordt kamergewijze verhuur rechtstreeks toegestaan en is het niet nodig een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Dit willen wij voorkomen door het harmoniseren van de regels voor het gebruik van een woning. Zo bieden wij een verbeterd planologisch kader en gelden in elk bestemmingsplan en in alle wijken dezelfde regels: in een woning is het alleen toegestaan één huishouden te vestigen. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven aan (toekomstige) woningeigenaren. Bewoning door meerdere huishoudens kan nog steeds mogelijk gemaakt worden, door het aanvragen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Op deze manier dient bij elke afwijking door uw college een besluit te worden genomen of en waar u kamerbewoning wil toestaan. Hiermee houden wij grip en regie op de woonvormen en doelgroepen die gehuisvest worden in Capelle.

Naast het ontbreken van eenduidigheid voor het gebruik van woningen ontbreekt in een aantal bestemmingsplannen ook een link tussen de planregel in de bestemmingsregels en de begripsomschrijving met betrekking tot 'wonen' en 'woning'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft beoordeeld dat wanneer deze directe koppeling in een bestemmingsplan ontbreekt, uiteenlopende woonvormen mogelijk zijn, waaronder kamergewijze verhuur. Ook in bestemmingsplannen waar dit vanuit de beleidsregels in het bestemmingsplan niet is toegestaan. Wij zien dat bij het kamergewijs verhuren van een woning, dit vaak negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in een bepaald gebied heeft. Hoe meer huishoudens in een woning, des te groter de kans dat afwijkend gedrag ontstaat waar de omgeving last van kan krijgen, zoals parkeeroverlast en geluidsoverlast.

Behouden gezinswoningen voor doelgroep

Ook het onttrekken van gezinswoningen (eengezinswoningen en meergezinswoningen) aan de reguliere markt voor kamergewijze verhuur is niet wenselijk. De woningvoorraad is schaars en moet daarom behouden blijven. Gezinswoningen worden echter opgekocht om kamergewijs te worden verhuurd en wanneer dit passend is in het bestemmingsplan kunnen hieraan geen voorwaarden worden gesteld. Via het opnemen van een vergunningplicht is het mogelijk regie te krijgen op deze woonvorm. Dit geldt overigens alleen voor toekomstige gevallen.

Het aanpassen van het planologisch kader is ook een politieke wens. Tijdens de vorige raadsperiode is door de gemeenteraad een tweetal moties aangenomen:

- "Stop verkamering en (over)verhuur van gezinswoningen" en
- "Capelse woningen willen wij niet als verdienmodel".

De eerste motie is gericht op het maken van beleid op huisvesting van personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. De tweede motie gaat in op het opkopen van woningen door beleggers en de wens koopwoningen te behouden voor Capelse inwoners op een eerlijke markt. Het kopen van woningen door beleggers wordt met het aanpassen van ons beleid minder interessant. Op 6 april 2021 heeft uw college een besluit genomen over het toepassen van een zelfbewoningsplicht op alle nieuwbouwwoningen (zie BBV 402725). Momenteel wordt ook de opkoopbescherming in Capelle onderzocht. Dit houdt in dat binnen onze gemeente een bepaald gebied, gebieden of de gehele gemeente kunnen worden aangewezen waarbinnen een verbod wordt gelegd op het verhuren van een woning. Daarbij heeft uw college altijd de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van het besluit tot zelfbewoningsplicht. Bijvoorbeeld bij woningcorporaties die woningen verhuren vanuit een maatschappelijk oogpunt (huisvesting asielzoekers, woningen voor mensen die begeleid wonen). Met het aanpassen van het planologisch kader zijn de hiervoor genoemde moties uitgewerkt in een paraplubestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan

Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat, zodra het door de gemeenteraad is vastgesteld, als een paraplu over alle bestaande geldende bestemmingsplannen van onze gemeente hangt. Het bepaalt dat de regels die zijn opgenomen ten aanzien van het 'wonen' en benoemde aanverwante begrippen, in alle geldende plannen vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in de parapluperziening. Andere regels in de al bestaande bestemmingsplannen blijven van kracht. Het bestemmingsplangebied van de parapluperziening beslaat het gehele grondgebied van onze gemeente.

Economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur een bouwplan (onder andere de realisatie van 1 of meerdere woningen) is voorgenomen.

Het Paraplubestemmingsplan voorziet niet in een dergelijk bouwplan. Het verhaal van kosten is daarom niet aan de orde.

FINANCIEN

De financiële toets heeft plaatsgevonden. Afgezien van plankosten zijn aan het opstellen van een parapluperziening geen kosten verbonden. Kosten voor het adviesbureau worden gedekt uit bestaand budget.

Planschaderisico-analyse

Om de financiële gevolgen voor de gemeente in beeld te brengen die het vernieuwde planologische kader met zich meebrengt, is door Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) een risicoanalyse planschade opgesteld. De risico's worden acceptabel geacht.

De risicoanalyse van de SAOZ en de toelichtende memo zijn als bijlage toegevoegd. Uw college wordt voorgesteld op grond van het economische of financiële belang van de gemeente als genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid juncto artikel 25 Gemeentewet, geheimhouding op te leggen op deze stukken.

JURIDISCH ADVIES

De juridische toets heeft plaatsgevonden.

ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

COMMUNICATIE

Na instemming van uw college wordt het Paraplubestemmingsplan Wonen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad, het Kontakt, www.officiëlebebekendmakingen.nl en de gemeentelijke website. Tevens wordt het plan beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende de inzage periode kan een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren brengen. Na de periode van ter inzagelegging zullen eventuele zienswijzen aan uw college ter besluitvorming worden voorgelegd in een Nota van beantwoording samen met het definitieve paraplubestemmingsplan. Eventuele zienswijzen zouden kunnen leiden tot een aangepast bestemmingsplan. De gemeenteraad besluit uiteindelijk over de ingekomen zienswijzen.



Voorafgaand aan het opstellen van het paraplubestemmingsplan is op 9 november 2021 een vooraankondiging gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina www.capelleaandenijssel.nl en in Het Kontakt. Hierin is het voornemen van het wijzigen van het planologisch kader toegelicht en is kenbaar gemaakt dat in het tweede kwartaal van 2022 een ontwerp paraplubestemmingsplan Wonen ter visie zou worden gelegd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg, artikel 3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het ontwerp paraplubestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overleginstanties. De Provincie Zuid-Holland heeft positief gereageerd. Er zijn geen verdere inhoudelijke reacties door de overlegpartners ingediend op het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

- Ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen;
- Memo planschaderapportage (GEHEIM);
- Risicoanalyse planschade (beleidsadvies) SAOZ Paraplubestemmingsplan Wonen (GEHEIM);
- Risicoanalyse planschade (taxatierapportage) SAOZ Paraplubestemmingsplan Wonen (GEHEIM).