

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

930135

Portefeuillehouder college / burgemeester griffier /
initiatiefnemer raad

Sjoerd Geissler

Raadsvergadering

14 november 2022

Programma / product / collegewerkplan

Programma 8. Ruimtelijke Ordening

ONDERWERP

Paraplubestemmingsplan Wonen

GEVRAAGDE BESLISSING

1. Het paraplubestemmingsplan Wonen ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp Paraplubestemmingsplan vast te stellen;
2. Voor het Paraplubestemmingsplan Wonen geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het door het college van burgemeester en wethouders genomen besluit om 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 Risicoanalyse planschade van de SAOZ en bijbehorende memo met betrekking tot het Paraplubestemmingsplan Wonen, te bekrachtigen;

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

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 vanuit het bestemmingsplan en is het niet nodig een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Door het harmoniseren van de regels voor het gebruik van een woning kan dit worden voorkomen. Op deze manier wordt een verbeterd planologisch kader geboden 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.

Definitie van een huishouden is in het paraplubestemmingsplan als volgt opgenomen:

Samenlevingsvorm van één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling.

- *Een kenmerk van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid is het voor onbepaalde tijd samenleven;*
- *(bedrijfsmatige) Kamerverhuur en door een instelling geplaatste personen vallen niet onder het begrip huishouden.*

Bewoning door meerdere huishoudens kan nog steeds mogelijk gemaakt worden, door het aanvragen van een omgevingsvergunning om (binnenplannen) af te wijken van het bestemmingsplan. Op deze manier dient bij elke afwijking een besluit te worden genomen of en waar Capelle kamerbewoning wil toestaan. Dit is een bevoegdheid van het college. Hiermee wordt grip en regie gehouden op de woonvormen en doelgroepen die gehuisvest worden in Capelle.

Een binnenplanse afwijking valt onder de reguliere voorbereidingsprocedure (8 weken). Dit geldt ook voor tijdelijke, urgente situaties.

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 bestemmingplannen waar dit vanuit de beleidsregels in het bestemmingsplan niet is toegestaan.

Formuleren van een afwegingskader

Na de harmonisering van beleid is er ruimte voor het maken van afwegingen. Met het opstellen van beleid kan een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan worden getoetst aan diverse aspecten die woonoverlast naar de omgeving moeten voorkomen en een goede woonsituatie van de te huisvesten personen moeten garanderen.

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.

Ook zien wij dat het kamergewijs verhuren van een woning 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.

Politieke wens

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

1. "Stop verkamering en (over)verhuur van gezinswoningen" en
2. "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. Inmiddels heeft het vorige college op 6 april 2021 een besluit genomen over het toepassen van een zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding bij nieuwbouwwoningen. De motie *Capelse woningen willen wij niet als verdienmodel* is het startpunt geweest voor deze besluitvorming. Het Rijk heeft het sinds 1 januari 2022 mogelijk gemaakt om de Opkoopbescherming in te voeren. Vanaf dat moment is gewerkt aan het opstellen van een Verordening toegang tot de woningmarkt Capelle aan den IJssel 2022. Deze verordening wordt ter besluitvorming en vaststelling, gelijktijdig met dit besluit, in een separaat besluit aan de raad aangeboden op 14 november 2022 (813854.). Met dit besluit wordt voor bepaalde gebieden in de stad een opkoopbescherming ingevoerd, in de vorm van een verbod om de woning te verhuren zonder vergunning. Het college is bevoegd om onder voorwaarden af te wijken van het besluit. Bijvoorbeeld bij woningcorporaties die woningen verhuren vanuit een maatschappelijk oogpunt (of andere programmatische afspraken of wettelijke uitzonderingsposities).

Door eerder genoemde besluitvorming omtrent de zelfbewoningsplicht, het anti-speculatiebeding bij nieuwbouwwoningen, voorgenomen besluitvorming voor invoering van de opkoopbescherming en het aanpassen van het planologisch kader in een paraplubestemmingsplan, zijn de hiervoor genoemde moties uitgewerkt.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Via het Paraplubestemmingsplan Wonen wordt een verbeterd planologisch kader geboden. Middels het harmoniseren van de regels voor het gebruik van een woning is het in heel de stad alleen nog mogelijk één huishouden te vestigen. Het huisvesten van meerdere huishoudens in een woning kan alleen mogelijk gemaakt worden door het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Paraplubestemmingsplan

Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat, zodra het door uw 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 parapluherziening. Andere regels in de al bestaande bestemmingsplannen blijven van kracht. Het bestemmingsplangebied van de parapluherziening beslaat het gehele grondgebied van onze gemeente.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Uw raad wordt gevraagd een beslissing te nemen over het voorstel een verbeterd planologisch kader te bieden, zodat gemeentebreed éénduidige regels gelden ten aanzien van het gebruik van een woning. Dit biedt duidelijkheid aan (toekomstige) woningeigenaren. Het huisvesten van meerdere huishoudens in een woning kan alleen nog worden mogelijk gemaakt door het aanvragen van een omgevingsvergunning. Hiermee houden we zelf grip en regie op de diverse doelgroepen die zich willen huisvesten in onze stad.

Met dit plan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Ter inzage periode van het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen

Gedurende een periode van 6 weken heeft het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk een zienswijze in te dienen. Er is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en heeft hiermee geen zienswijzen opgeleverd. De zienswijzeperiode leidt dan ook niet tot een gewijzigd besluit.

Economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd

De Wet ruimtelijke ordening stelt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht wanneer sprake is van een bouwplan op basis van artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Het bestemmingsplan 's-Gravenweg-West voorziet niet in een dergelijk bouwplan. Het verhaal van kosten is derhalve niet aan de orde. Voorgesteld wordt geen exploitatieplan vast te stellen.

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. Van deze rapportage heeft het college van burgemeester en wethouders kennisgenomen tijdens behandeling van het collegevoorstel (316230) in de collegevergadering van 6 oktober 2020.

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, heeft het college besloten geheimhouding op te leggen op de Risicoanalyse planschade van de SAOZ en bijbehorende memo met betrekking tot het Paraplubestemmingsplan Wonen.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

De financiële toets heeft plaatsgevonden. Aan het opstellen van een parapluherziening zijn geen kosten verbonden. De kosten voor het adviesbureau zijn gedekt uit bestaand budget.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen heeft vanaf 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Daarnaast is in het kader van het wettelijk vooroverleg, artikel 3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen voorgelegd aan de wettelijke overleginstanties. De provincie Zuid-Holland heeft positief gereageerd. Er zijn geen verdere inhoudelijke reacties door de overlegpartners binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

VOORTRAJECT

Op 9 november 2021 is een vooraankondiging voor het opstellen van een paraplubestemmingsplan Wonen gepubliceerd. Hiermee is het voornemen van onze gemeente gecommuniceerd dat het gebruik van een woning door meerdere huishoudens in de toekomst niet meer zondermeer wenselijk wordt geacht.

Op 7 juni 2022 hebben wij het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld en het ontwerpbestemmingsplan vrij gegeven voor inspraak. Er is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en heeft hiermee geen zienswijzen opgeleverd.

VERVOLGTRAJECT

Nadat uw raad het Paraplubestemmingsplan Wonen heeft vastgesteld volgt publicatie. Het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State, conform artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De stukken zijn tijdens de beroepstermijn van zes weken digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast liggen de stukken ter inzage in de hal van het gemeentehuis.

Het bestemmingsplan treedt de dag na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

RAADSCOMMISSIE

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 18 oktober 2022.

BIJLAGE(N) WELKE TER KENNIS VAN DE RAAD WORDEN GEBRACHT

- Paraplubestemmingsplan Wonen (regels en toelichting);
- Risicoanalyse planschade (beleidsadvies) SAOZ Paraplubestemmingsplan Wonen (GEHEIM);
- Risicoanalyse planschade (taxatierapportage) SAOZ Paraplubestemmingsplan Wonen (GEHEIM).
- Memo bij planschaderapportage SAOZ (GEHEIM);



NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Tamira Buijze, t.n.buijze@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8778

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.L. DUIJMAER VAN TWIST

MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 september 2022;

gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie op 17 oktober 2022;

b e s l u i t :

1. het paraplubestemmingsplan Wonen ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp Paraplubestemmingsplan vast te stellen.
2. Voor het Paraplubestemmingsplan Wonen geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het door het college van burgemeester en wethouders genomen besluit om 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 Risicoanalyse planschade van de SAOZ en bijbehorende memo met betrekking tot het Paraplubestemmingsplan Wonen te bekrachtigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2022,

de griffier,

de voorzitter,