

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 79138

Documentkenmerk: 114271

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 16 oktober 2024

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Paraplubestemmingsplan 'Wonen'

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. Het paraplubestemmingsplan 'Wonen' (NL.IMRO.0627.BPWonen-0401) ongewijzigd vast te stellen.

Publiekssamenvatting

In een groot aantal bestemmingsplannen van de gemeente Waddinxveen staat een bestemming 'wonen'. In veel van die plannen is het begrip 'wonen' echter niet verder omschreven waardoor er onduidelijkheid kan ontstaan, met name over kamerverhuur. Hierdoor kan het woon- en leefklimaat in de wijken verslechteren en kan het leiden tot een (eenzijdig) aanbod van woningen met een mindere kwaliteit.

Het college wil dit voorkomen en heeft daarom nu besloten om aan de raad voor te stellen het paraplubestemmingsplan 'Wonen' vast te stellen. Hierin staat een actuele en uniforme regel die voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen geldt en waarmee het college ongewenste ontwikkelingen bij kamerverhuur tegen kan gaan.

Het ontwerp paraplubestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De raad heeft het paraplubestemmingsplan op <datum> vastgesteld. Vanaf de publicatiedatum van dit bericht ligt het plan voor zes weken ter inzage. Na deze periode staat het paraplubestemmingsplan vast.

Inleiding

In een groot aantal bestemmingsplannen van de gemeente Waddinxveen is een bestemming 'Wonen' opgenomen waarbij in die plannen het begrip 'wonen' niet nader is gedefinieerd. In die gevallen wordt aangesloten bij het algemeen spraakgebruik, waarin diverse uiteenlopende vormen van wonen worden begrepen. Bijvoorbeeld het gebruik van woningen door personen die geen huishouden vormen, zoals studenten, arbeidsmigranten en spoedzoekenden.

Door deze onduidelijkheid kan het gebruik van grondgebonden woningen of appartementen voor kamerverhuur, anders dan traditionele huishoudens, leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een (eenzijdig) woningaanbod met een matige kwaliteit.

Om kamerverhuur te reguleren, moet het begrip 'wonen' nader worden gedefinieerd. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een actuele en uniforme regel die in alle gemeentelijke bestemmingsplannen van toepassing wordt verklaard.

Het paraplubestemmingsplan heeft in ontwerp zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. In dit advies leest u over de wenselijkheid om dit paraplubestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Beoogd resultaat/doel

Het voorliggende paraplubestemmingsplan voorziet in een actuele en uniforme regel met betrekking tot het begrip 'wonen' die in alle gemeentelijke bestemmingsplannen van toepassing wordt verklaard. Hiermee heeft de gemeente een juridisch-planologisch instrument om ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van kamerverhuur tegen te gaan.

Argumenten

Huidige regelgeving ten aanzien van kamerverhuur schiet tekort

Op dit moment heeft de gemeente onvoldoende grip op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van kamerverhuur. In een groot aantal bestemmingsplannen van de gemeente Waddinxveen is namelijk een bestemming 'Wonen' opgenomen waarbij in die plannen het begrip 'wonen' niet nader is gedefinieerd. In die gevallen moet vanwege diverse uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden aangesloten bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik worden diverse uiteenlopende vormen van wonen begrepen, waaronder het gebruik van woningen door personen die geen huishouden vormen (kamerverhuur). Dit betreft onder andere studenten, arbeidsmigranten, en spoedzoekenden.

Nadat dit paraplubestemmingsplan door de raad vastgesteld is, kan er actie ondernomen worden wanneer sprake is van onwenselijke situaties. Dit paraplubestemmingsplan biedt een juridisch- planologisch instrument om ongewenste ontwikkelingen op het gebied van kamerverhuur tegen te gaan.

Gevolgen voor de fysieke leefomgeving naar aanleiding van de huidige regelgeving

Op dit moment is er geen juridische grond op basis waarvan de gemeente handhavend op kan treden wanneer diverse studenten of arbeidsmigranten in één woning wonen. Een mogelijk gevolg hiervan is dat er meerdere voertuigen gebruikt worden, wat kan leiden tot parkeerproblemen. Hierdoor verslechtert de woon- en leefkwaliteit van de wijk. Daarnaast kan dit zorgen voor een eenzijdig woningaanbod met een matige kwaliteit.

Het paraplubestemmingsplan biedt rechtszekerheid

In dit bestemmingsplan wordt duidelijkheid geboden over wat in Waddinxveen gezien wordt als een huishouden. Dit levert een bijdrage aan de rechtszekerheid van de Waddinxveense inwoners.

Milieu- en omgevingsaspecten

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft een positief advies gegeven over dit plan. Daarnaast heeft er interne afstemming plaatsgevonden over dit plan. Dit geeft aanleiding om mee te werken aan het paraplubestemmingsplan.

Ter inzage legging

Tot slot heeft het ontwerp paraplubestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen, van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het paraplubestemmingsplan is dan ook niet meer aangepast en kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Voor dit besluit zijn er geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad geldt het paraplubestemmingsplan en de daarin opgenomen nadere definitie voor wonen voor het gehele grondgebied van de gemeente Waddinxveen en heeft het betrekking op alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Waddinxveen. De in het Paraplubestemmingsplan opgenomen regels gelden in aanvulling op en voor zover van toepassing ter gedeeltelijke vervanging van de regels (waaronder de begrippen) in de thans vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Waddinxveen.

Het plan is daarnaast ingediend voor 1 januari 2024 en valt daarmee onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Dit plan wordt daardoor conform het oude recht, Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

Participatie en communicatie

Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierbij hebben vooroverlegpartners en derden de mogelijkheid gehad om het plan te voorzien van een zienswijze. Er zijn voor dit plan geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering/vervolg

Nadat de raad het paraplubestemmingsplan vastgesteld heeft wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze zes weken onherroepelijk. Vanaf dit moment beschikt de gemeente over een juridisch- planologisch instrument om ongewenste kamerverhuur tegen te gaan.

Bijlage(n)

1. Paraplubestemmingsplan 'Wonen' - toelichting + regels + verbeelding

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024 besluit:

1. Het paraplubestemmingsplan 'Wonen' (NL.IMRO.0627.BPWonen-0401) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 16 oktober 2024.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)