Raadsvoorstel

Onderwerp:	Paraplubestemmingsplan Wonen
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	20 september 2022
Behandelend ambtenaar:	Anton de Hoogh
Registratienummer:	GZDGCB510256/628808

Inleiding:

Op 21 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Culemborg het voorbereidingsbesluit paraplubestemmingsplan Wonen genomen. Dit voorbereidingsbesluit verbiedt kamerverhuur en woningsplitsing in Culemborg. In het besluit staat dat het college een paraplubestemmingsplan voorbereidt om kamerverhuur en woningsplitsing te regelen. Het college heeft op 1 juni 2022 een informatienotitie naar u gestuurd om de terinzagelegging van dit paraplubestemmingsplan aan te kondigen. Het college heeft het ontwerp van het Paraplubestemmingsplan Wonen ter inzage gelegd van woensdag 8 juni 2022 tot en met dinsdag 19 juli 2022. Betrokken bewoners en houders van een bed&breakfast hebben gelegenheid gekregen om te participeren. De ontwikkelaars die geraakt worden door dit paraplubestemmingsplan zijn op de hoogte gesteld van de terinzagelegging. Het waterschap, de provincie en woningcorporatie Kleurrijk Wonen zijn om advies gevraagd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het Paraplubestemmingsplan Wonen ligt nu voor aan de raad om het vast te stellen.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' met planidentificatienummer: NL.IMRO.0216.BPWonen-VG01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan zoals bedoel in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat er bij dit plan geen kosten te verhalen zijn;
3. Het vastgestelde Paraplubestemmingsplan Wonen 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende deze inzagetermijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Argumenten:

Uitvoering van de wens van de gemeenteraad

De gemeenteraad vroeg om het tegengaan van ongeremde woningsplitsing en verkamering. Dit paraplubestemmingsplan voegt nieuwe begrippen toe aan de bestaande bestemmingsplannen. Er wordt ook een regeling gesteld voor woningsplitsing en verkamering. Deze regeling geldt niet voor bestemmingsplan Buitengebied.

Bestemmingsplan Buitengebied heeft al een regeling voor splitsing en verkamering
De regeling uit het paraplubestemmingsplan geldt niet voor bestemmingsplan Buitengebied. De reden is dat bestemmingsplan Buitengebied daar al een regeling voor heeft. Ongeremde splitsing en verkamering is onmogelijk in het buitengebied.

Het buitengebied heeft andere kenmerken dan de rest van Culemborg
Het buitengebied heeft andere kenmerken dan de rest van Culemborg. Er is veel meer ruimte en de bestaande woningen zijn een stuk groter dan in de bebouwde kom. Het is niet logisch om dezelfde regels te hanteren voor twee verschillende gebieden. De regeling voor het buitengebied is toegespitst op het buitengebied.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze. Daarnaast zijn betrokken bewoners en houders van een bed&breakfast uitgenodigd voor participatie over dit paraplubestemmingsplan. De ontwikkelaars die geraakt worden door dit paraplubestemmingsplan zijn op de hoogte gesteld van de terinzagelegging. Woningcorporatie Kleurrijk wonen, de provincie en het waterschap zijn op de hoogte gesteld van het paraplubestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen:

Onduidelijkheid wanneer illegaal is gesplitst of verkamerd
Voordat het voorbereidingsbesluit was genomen was voor woningsplitsing en verkamering geen vergunning nodig. Die is wel nodig met het voorbereidingsbesluit en dit paraplubestemmingsplan. Dan ontstaat een situatie dat mensen wonen in een woning die gesplitst of verkamerd is voordat het voorbereidingsbesluit van kracht werd. Voor de splitsing en verkamering van deze woningen is geen vergunning verleend, dat was destijds niet nodig. Het kan lijken of de woningen illegaal zijn gesplitst en verkamerd, terwijl dat niet zo is. De eigenaar kan bewijzen dat de splitsing of verkamering legaal is gebeurd als er documenten zijn waaruit blijkt dat de splitsing/verkamering vóór 21 juli 2021 plaatsvond. Dergelijke documenten zijn bijvoorbeeld een splitsingsakte, inschrijvingen op een adres, en huurovereenkomsten.

Planschadeclaims
Eigenaren van panden kunnen een planschadeclaim indienen. Bij een bestemmingsplan bestaat het risico op planschadeclaims. Er zijn vijf aanvragen aangehouden in het kader van het voorbereidingsbesluit. Bij deze aanvragen is het veranderen van beschermd stadsgezicht de voornaamste grond bij de beoordeling. Het paraplubestemmingsplan gaat niet over deze grond. Daar is dus geen planschade te claimen op basis van dit paraplubestemmingsplan. Bij andere eigenaren in Culemborg is sprake van passieve risicoaanvaarding. Uit jurisprudentie blijkt dat de nieuwe regeling voorzienbaar moet zijn en dat de eigenaar concrete pogingen moet hebben gedaan om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te realiseren. Een principeverzoek door een eigenaar is voldoende. De gemeente heeft geen principeverzoeken ontvangen, anders dan de vijf genoemde verzoeken.

Kosten, Baten, Dekking:

De totstandkoming van dit plan is gedekt uit algemene middelen. De inschatting is dat besluitvorming niet leidt tot extra kosten. Mocht dat wel het geval zijn, dan worden deze gedekt uit het budget bestemmingsplannen, afhankelijk van het type kosten. Aan de raad wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen kosten te verhalen zijn (artikel 6.2.1a Bro).

Personele en/of Juridische gevolgen:

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt en voor 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.overheid.nl, het Kontakt (Culemborgse Courant), op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Belanghebbenden kunnen dan gedurende de inzagetermijn beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn geen zienswijzen ingediend, de verwachting is dan ook dat er geen beroep aangetekend zal worden tegen dit bestemmingsplan.

Een extra vergunningenstelsel betekent dat er extra handhaving nodig is. Er is geen handhaving geweest op basis van het voorbereidingsbesluit. In principe gebeurt handhaving op dit onderwerp op basis van een handhavingsverzoek of een indicatie dat iets mis is. De gemeente heeft hier niet actief op gehandhaafd. Vaststelling van dit paraplubestemmingsplan heeft waarschijnlijk geen of weinig financiële consequenties. De inschatting is dat vaststelling van het paraplubestemmingsplan geen organisatorische consequenties heeft.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Een groep inwoners heeft in 2021 ingesproken in de raad. Zij vroegen om regulering van verkamering en woningsplitsing in de binnenstad van Culemborg. De raad heeft mede daarom het Voorbereidingsbesluit parapluplan Wonen genomen. De raad heeft aan deze inwoners beloofd dat zij betrokken zouden worden bij het paraplubestemmingsplan. Deze inwoners zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst in het Stadskantoor op 12 april 2022. De gemeente heeft een concept van het paraplubestemmingsplan opgesteld en deze naar de betrokken inwoners gestuurd. De inwonersgroep kwam met zeven personen. Tijdens de bijeenkomst heeft de groep nogmaals verteld hoe en waarom hun woon- en leefklimaat wordt aangetast door verkamering en woningsplitsing. Hun grootste zorgen zijn de parkeerdruk en het eenzijdige type nieuwe bewoners. Het paraplubestemmingsplan komt tegemoet aan deze zorgen door te verplichten dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, de parkeersituatie in de openbare ruimte en de sociale veiligheid. De inwoners zijn blij dat de gemeente maatregelen neemt. Ze begrijpen de belangenstelling met het tegengaan van woningnood, en dat de gemeente splitsing en verkamering niet geheel verbiedt.

De eigenaren van een bed&breakfast in de bebouwde kom van Culemborg zijn uitgenodigd om mee te praten over dit paraplubestemmingsplan. De belangstellenden waren op dinsdag 14 juni in het Stadskantoor. Zij worden niet gehinderd door dit plan en zij denken dat toekomstige houders van een bed&breakfast ook niet gehinderd zullen worden. Dit is in lijn met het beleid van de gemeente om toerisme te stimuleren.

Woningcorporatie Kleurrijk Wonen heeft de gelegenheid gekregen om te reageren op het conceptbestemmingsplan. Kleurrijk Wonen heeft geen bezwaren tegen dit paraplubestemmingsplan.

De provincie en het waterschap hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het conceptbestemmingsplan. Zij hebben geen bezwaren tegen dit paraplubestemmingsplan.

De collega’s van de teams Ontwikkeling en Projecten & Regie hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het conceptbestemmingsplan. Dat geldt ook voor de collega's van Toezicht & Handhaving. Er is tot nu toe geen handhaving geweest Zij hebben hun reacties gegeven. Deze reacties zijn besproken in het afdelingsoverleg. Naar aanleiding van hun reacties zijn de afwijkingsmogelijkheden van het verbod aangescherpt.

De collega’s van Toezicht en Handhaving hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het conceptbestemmingsplan. Er is tot nu toe geen handhaving geweest op basis van het voorbereidingsbesluit. Waarschijnlijk heeft het paraplubestemmingsplan weinig gevolgen voor Toezicht & Handhaving.

De commissie Erfgoed heeft de gelegenheid gekregen om te reageren op het conceptbestemmingsplan. Zij hebben gevraagd om de definitie van 'cultureel erfgoed' uit de Omgevingswet toe te voegen aan de regels. Dit heeft geen gevolgen voor de adviesrol van de commissie. De definitie is niet toegevoegd.

Bijlagen:

- Regels Paraplubestemmingsplan Wonen (510288)
- Verbeelding Paraplubestemmingsplan Wonen (637488)
- Toelichting Paraplubestemmingsplan Wonen (510289)
- Bijlage 1 bij regels – Overzicht geldende bestemmingsplannen (510290)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/510256/628808

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' met identificatienummer planidentificatienummer: NL.IMRO.0216.BPWonen-VG01 vast te stellen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' zes weken ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 20 oktober 2022.

De griffier De voorzitter

S. Heerdink G. van Grootheest